



alstria

# 2022 JAHRES ABSCHLUSS

HGB Finanzbericht

# **alstria office REIT-AG, Hamburg**

**JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR**

**VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022**

## **INHALTSÜBERSICHT**

### **I. JAHRESABSCHLUSS**

#### **A. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

#### **B. BILANZ**

#### **C. ANHANG**

### **II. BILANZEID**

### **III. BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Der Lagebericht der alstria office REIT-AG und der Konzernlagebericht sind nach §315 Abs. 5 HGB in Verbindung mit §298 Abs. 2 HGB zusammengefasst und im Geschäftsbericht alstria office REIT-AG veröffentlicht. Der Jahresabschluss und der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasste Lagebericht der alstria office REIT-AG werden sowohl beim Bundesanzeiger als auch auf der Website der Gesellschaft „[www.alstria.de](http://www.alstria.de)“ veröffentlicht.

## alstria office REIT- AG, Hamburg

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Amtsgericht Hamburg HRB 99204

|                                                                                                                                      | 2022                             | 2021                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                                                                      | EUR                              | EUR                              |
| 1. Umsatzerlöse                                                                                                                      | 156.268.818,52                   | 131.163.920,24                   |
| 2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen                                                                                 | 576.781,66                       | 44.834,61                        |
| 3. Gesamtleistung                                                                                                                    | 156.845.600,18                   | 131.208.754,85                   |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge                                                                                                     | 129.880.412,26                   | 11.708.610,13                    |
| 5. Materialaufwand                                                                                                                   |                                  |                                  |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                                                                 | -32.075.018,72                   | -25.365.558,97                   |
| 6. Personalaufwand                                                                                                                   |                                  |                                  |
| a) Gehälter                                                                                                                          | -21.263.556,61                   | -21.308.638,20                   |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<br>(davon für Altersversorgung EUR 401.227,92; Vorjahr TEUR 353)            | -2.481.169,95                    | -2.304.032,30                    |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des<br>Anlagevermögens und Sachanlagen                                       | -23.744.726,56<br>-47.304.575,32 | -23.612.670,50<br>-39.455.332,79 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                                | -42.142.264,83                   | -37.113.565,64                   |
| 9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens<br>(davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.363.696,32; Vorjahr<br>TEUR 4.778) | 3.363.696,32                     | 4.777.645,49                     |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                                                             | 4.046.251,55                     | 1.057.263,67                     |
| 11. Abschreibungen auf Finanzanlagen                                                                                                 | -69.686.277,18                   | -31.439.021,15                   |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                                                                 | -48.629.573,96                   | -22.676.129,28                   |
| 13. Ergebnis nach Steuern                                                                                                            | 30.553.523,74                    | -30.910.004,19                   |
| 14. Jahresüberschuss/-fehlbetrag                                                                                                     | 30.553.523,74                    | -30.910.004,19                   |
| 15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr                                                                                                    | 303.359.762,75                   | 10.769.844,09                    |
| 16. Entnahmen aus der Kapitalrücklage                                                                                                | 0,00                             | 1.080.140.160,10                 |
| 17. Bilanzgewinn                                                                                                                     | 333.913.286,49                   | 1.060.000.000,00                 |

B. Bilanz alstria office REIT-AG

alstria office REIT-AG, Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Amtsgericht Hamburg HRB 99204

Aktiva

Passiva

|                                                       | 31.12.2022       | 31.12.2021       |                                                               | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | EUR              | EUR              |                                                               | EUR              | EUR              |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                              |                  |                  | <b>A. Eigenkapital</b>                                        |                  |                  |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                  |                  |                  | I. Gezeichnetes Kapital                                       | 178.291.272,00   | 178.032.997,00   |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen                        |                  |                  | (bedingtes Kapital EUR 17.750.000,00;                         |                  |                  |
| und ähnliche Rechte                                   | 389.378,25       | 159.829,29       | Vorjahr TEUR 18.311)                                          |                  |                  |
| II. Sachanlagen                                       |                  |                  | II. Kapitalrücklage                                           | 80.840.365,94    | 80.582.090,94    |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten  | 1.659.037.235,54 | 1.467.491.120,84 | IV. Bilanzgewinn                                              | 333.913.286,49   | 1.060.000.000,00 |
| 2. Technische Anlagen                                 | 16.481,94        | 29.984,16        | (davon Gewinnvortrag EUR 303.359.762,75; Vorjahr TEUR 10.770) | 593.044.924,43   | 1.318.615.087,94 |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 594.622,97       | 805.483,96       | <b>B. Rückstellungen</b>                                      |                  |                  |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau          | 167.995.870,77   | 39.405.233,09    | 1. Sonstige Rückstellungen                                    | 37.515.292,71    | 30.159.451,16    |
|                                                       | 1.827.644.211,22 | 1.507.731.822,05 |                                                               | 37.515.292,71    | 30.159.451,16    |
| III. Finanzanlagen                                    |                  |                  | <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                   |                  |                  |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                 | 532.838.098,93   | 828.080.985,42   | 1. Beteiligungskapital                                        | 279.050,00       | 541.075,00       |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen             | 104.768.807,71   | 171.733.561,23   | 2. Anleihen                                                   | 1.433.908.940,97 | 1.433.964.383,54 |
| 3. Beteiligungen                                      | 103.105,26       | 103.105,26       | 3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten               | 901.233.689,49   | 104.166.690,90   |
| 4. Sonstige Ausleihungen                              | 94.432.299,85    | 38.864.098,01    | 4. Erhaltene Anzahlungen                                      | 24.681.326,61    | 21.858.285,20    |
|                                                       | 732.142.311,75   | 1.038.781.749,92 | 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen           | 1.792.169,35     | 1.386.618,76     |
|                                                       | 2.560.175.901,22 | 2.546.673.401,26 | 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen        | 160.623,03       | 64.375.214,04    |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                              |                  |                  | 7. Sonstige Verbindlichkeiten                                 | 91.467.210,19    | 89.401.571,66    |
| I. Vorräte                                            |                  |                  | (davon aus Steuern EUR 0,00 ; Vorjahr TEUR 1.224)             | 2.453.523.009,64 | 1.715.693.839,10 |
| Unfertige Leistungen                                  | 23.067.652,56    | 19.365.533,38    | <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                          | 817.461,07       | 1.484.239,29     |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände     |                  |                  |                                                               |                  |                  |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen         | 3.497.571,31     | 2.092.520,41     |                                                               |                  |                  |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen           | 158.703.427,83   | 226.115.896,38   |                                                               |                  |                  |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände                      | 1.269.922,23     | 294.619,06       |                                                               |                  |                  |
|                                                       | 163.470.921,37   | 228.503.035,85   |                                                               |                  |                  |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten     | 335.383.106,61   | 270.942.637,79   |                                                               |                  |                  |
|                                                       | 521.921.680,54   | 518.811.207,02   |                                                               |                  |                  |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                  | 2.803.106,09     | 468.009,21       |                                                               |                  |                  |
|                                                       | 3.084.900.687,85 | 3.065.952.617,49 |                                                               | 3.084.900.687,85 | 3.065.952.617,49 |

## **alstria office REIT-AG, Hamburg**

### **D. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022**

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                              |          |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>D. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022 .....</b>                            | <b>1</b> |
| 1. ALLGEMEINE HINWEISE .....                                                 | 1        |
| 1.1. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ANGEWANDTE<br>VORSCHRIFTEN ..... | 1        |
| 1.2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN .....                             | 2        |
| 2. VORBEMERKUNG ZU ERLÄUTERUNGEN .....                                       | 4        |
| 3. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ .....                                            | 5        |
| 3.1. ANLAGEVERMÖGEN .....                                                    | 5        |
| 3.2. FINANZANLAGEN .....                                                     | 6        |
| 3.3. UNFERTIGE LEISTUNGEN .....                                              | 8        |
| 3.4. FORDERUNGEN .....                                                       | 8        |
| 3.5. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN .....                                 | 9        |
| 3.6. EIGENKAPITAL .....                                                      | 9        |
| 3.7. RÜCKSTELLUNGEN .....                                                    | 10       |
| 3.8. VERBINDLICHKEITEN .....                                                 | 12       |
| 3.9. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE<br>.....  | 15       |
| 4. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....                       | 15       |
| 4.1. GESAMTLEISTUNG .....                                                    | 15       |
| 4.2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE .....                                     | 15       |
| 4.3. MATERIALAUFWAND .....                                                   | 16       |
| 4.4. PERSONALAUFWAND .....                                                   | 16       |
| 4.5. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN .....                                | 17       |
| 4.6. ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS .....                | 17       |
| 4.7. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE .....                              | 17       |
| 4.8. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN .....                                  | 17       |
| 4.9. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG .....                              | 18       |
| 5. SONSTIGE ANGABEN .....                                                    | 18       |
| 5.1. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG .....                    | 18       |
| 5.2. VERGÜTUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS .....                     | 18       |
| 5.3. HONORAR FÜR PRÜFUNGS- UND BERATUNGSLEISTUNGEN .....                     | 19       |
| 5.4. AKTIEN .....                                                            | 19       |
| 5.5. DIVIDENDE .....                                                         | 19       |
| 5.6. AUFSICHTSRAT .....                                                      | 20       |

## C. Anhang alstria office REIT-AG

|       |                                                                                             |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.7.  | VORSTAND .....                                                                              | 23 |
| 5.8.  | MITARBEITER.....                                                                            | 23 |
| 5.9.  | MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMM .....                                                       | 23 |
| 5.10. | KONZERNVERHÄLTNISSE.....                                                                    | 25 |
| 6.    | ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW. MAR<br>(MARKTMISSBRAUCHSVERORDNUNG) ..... | 26 |
| 6.1.  | AD-HOC-MITTEILUNGEN .....                                                                   | 26 |
| 6.2.  | MITTEILUNG ÜBER WERTPAPIERTRANSAKTIONEN .....                                               | 26 |
| 6.3.  | STIMMRECHTSMITTEILUNG.....                                                                  | 28 |
| 7.    | ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG.....                                                 | 29 |

Anlagenspiegel



## 1. ALLGEMEINE HINWEISE

### 1.1. Gesellschaftsrechtliche Grundlagen und angewandte Vorschriften

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

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

Die Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, (nachfolgend „Alexandrite“ oder die „Bieterin“) hat am 13. Dezember 2021 ihre Entscheidung veröffentlicht, den Aktionären der alstria office REIT-AG anzubieten, ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien der alstria office REIT-AG im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots zu erwerben. Bis zum Ende der Annahmefrist, am 3. Februar 2022 wurde dabei die Gesamtzahl, der für die Mindestannahmeschwelle zu berücksichtigenden alstria-Aktien überschritten und belief sich auf 91,63 % des Grundkapitals. Die Gesamtzahl, der für die Mindestannahmeschwelle zu berücksichtigenden alstria-Aktien, wurde bereits am 11. Januar 2022 erstmals erreicht. Dies entsprach einem Anteil von 50,50 % des Grundkapitals. Damit war die Gesellschaft erstmalig am 11. Januar 2022 in den Konzernabschluss der obersten Muttergesellschaft der Alexandrite, der Brookfield Corporation (vormals Brookfield Asset Management Inc.), Toronto, Kanada (nachfolgend „Brookfield“), einzubeziehen. Die Brookfield Corporation stellt den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis der Gesellschaften der Brookfield-Gruppe auf. Der Brookfield-Konzernabschluss ist auf der Homepage unter [www.brookfield.com](http://www.brookfield.com) veröffentlicht. Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2022, waren der Alexandrite 83,28 % der Anteile an der Gesellschaft zuzuordnen, so dass ein beherrschender Einfluss auf die alstria office REIT-AG angenommen werden kann. Damit wird die alstria office REIT-AG zum Stichtag als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss von Brookfield einbezogen.

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

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

Die alstria office REIT-AG ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 99204 eingetragen. Gesellschaftssitz und Firmenadresse der Gesellschaft ist Steinstraße 7 in 20095 Hamburg, Deutschland.

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

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

Der Jahresabschluss umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022.

Der Lagebericht wurde in Anwendung der §§ 315 Abs. 5 HGB i.V.m. § 298 Abs. 2 HGB mit dem Lagebericht des alstria Konzernabschlusses zusammengefasst und wird mit diesem zusammen veröffentlicht.

Zum 1. Januar des Berichtsjahres wuchsen 6 Tochtergesellschaften mit insgesamt 14 Objekten durch Austritt ihrer Komplementärinnen auf die alstria an. Die Beträge der Vermögenswerte und Schulden, die sich zum Jahresende aus der Bilanz ergeben, sind daher nur eingeschränkt mit den Vorjahreswerten zu Vergleichen. Zur Verdeutlichung der Effekte wurde eine „Anwachungsbilanz“ im Abschnitt 2 dargestellt.

### 1.2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

#### 1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert und im Falle einer begrenzten Nutzungsdauer über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer planmäßig abgeschrieben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt für immaterielle Vermögensgegenstände drei bis 23 Jahre.

#### 1.2.2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten - und soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bilanziert. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt für Gebäude 33,3 bis 50 Jahre. Bei bebauten Grundstücken erfolgt die Aufteilung der Anschaffungskosten auf Basis eines von einem unabhängigen Gutachter erstellten Wertgutachtens. Außerplanmäßige Ab-

schreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Dies ist der Fall, wenn auch der Buchwert nach fünf Jahren über dem gutachterlich festgestellten Zeitwert liegen würde.

Bei Wegfall des Grundes der Wertminderung wird eine Zuschreibung höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

#### **1.2.3. Übrige Sachanlagen**

Die übrigen Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert und im Falle einer begrenzten Nutzungsdauer über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer pro rata temporis (drei bis 13 Jahre) planmäßig linear abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten EUR 1.000 nicht übersteigen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

#### **1.2.4. Finanzanlagen**

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

#### **1.2.5. Unfertige Leistungen**

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

#### **1.2.6. Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und liquide Mittel**

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

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert angesetzt.

#### **1.2.7. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

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

Bewertungseinheiten wurden ausschließlich als Micro Hedges gebildet, um Sicherungsbeziehungen für vorhandene Zinsrisiken gemäß der Einfrierungsmethode einzugehen. Die Effektivitätsmessung zu den vorliegenden Sicherungsbeziehungen wird anhand der hypothetischen Derivat-Methode durchgeführt.

Die gegenläufigen Risiken haben sich zum Bilanzstichtag ausgeglichen und werden dies auch höchstwahrscheinlich bis zum Ende der Bewertungseinheiten tun.

#### 1.2.8. Rückstellungen

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

Bis zum Ende der Vorperiode wurden vier Tranchen der Stock Awards gewährt. Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 2. Dezember 2021 wurde festgelegt, dass die im Geschäftsjahr 2018 gewährten Stock Awards nicht durch Aktien der Gesellschaft auszugleichen sind, sondern durch Barausgleich. Es handelt sich um eine Änderung der Vergütungsbedingungen der Stock Awards, in deren Folge sich die Vergütung von einem Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente in eine solche durch Barauszahlung ändert. Die dafür erforderlichen Werte sind als Verpflichtungen unter den sonstigen Rückstellungen auszuweisen.

#### 1.2.9. Verbindlichkeiten und ähnliche Verpflichtungen

Anleihen und andere Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### 1.2.10. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

### 2. VORBEMERKUNG ZU ERLÄUTERUNGEN

Zum 1. Januar 2022 sind die Gesellschaften alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, die alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, die alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, die alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, die alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG sowie die alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG durch Austritt ihrer Komplementärinnen im Wege der Anwachsung auf ihre Gesellschafterin, die alstria office REIT-AG, angewachsen. Die Gesellschaften hielten und verwalteten 14 Objekte. Die Beträge der Bilanz- und GuV Positionen zum Bilanzstichtag sind mit den Vorjahreszahlen daher nur eingeschränkt vergleichbar. Zur Veranschaulichung der Anwachsungseffekte wird daher die Anwachsungsbilanz sowie wesentlich beeinflusste Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres im Folgenden dargestellt.:

## C. Anhang alstria office REIT-AG

|                                                   | alstria          | angewachsene<br>Gesellschaften | Anwachsungseffekte | Summe            |
|---------------------------------------------------|------------------|--------------------------------|--------------------|------------------|
| Bilanz In TEUR                                    |                  |                                |                    |                  |
| Aktiva                                            |                  |                                |                    |                  |
| A. Anlagevermögen                                 |                  |                                |                    |                  |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände              | 160              | 0                              | 0                  | 160              |
| II. Sachanlagen                                   | 1.507.732        | 351.460                        | 0                  | 1.859.192        |
| III. Finanzanlagen                                | 1.038.782        | 0                              | -157.172           | 881.610          |
| B. Umlaufvermögen                                 |                  |                                |                    |                  |
| I. Vorräte                                        | 19.366           | 3.125                          | 0                  | 22.491           |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 228.503          | 64.220                         | -95.195            | 197.528          |
| III. Flüssige Mittel                              | 270.943          | 853                            | 0                  | 271.796          |
| IV. Überige                                       | 468              | 30                             | 0                  | 498              |
| <b>Aktiva</b>                                     | <b>3.065.953</b> | <b>419.688</b>                 | <b>-252.367</b>    | <b>3.233.274</b> |

| In TEUR              | alstria          | angewachsene<br>Gesellschaften | Anwachsungseffekte | Summe            |
|----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------|------------------|
| Passiva              |                  |                                |                    |                  |
| A. Rückstellungen    | 30.159           | 3.622                          | 0                  | 33.781           |
| B. Verbindlichkeiten | 1.715.694        | 198.770                        | -95.195            | 1.819.269        |
| C. Übrige Passiva    | 1.484            | 326                            | 0                  | 1.810            |
| <b>Passiva</b>       | <b>1.747.337</b> | <b>202.713</b>                 | <b>-95.195</b>     | <b>1.854.860</b> |

|                      | alstria | angewachsene Ge-<br>sellschaften | Summe   |
|----------------------|---------|----------------------------------|---------|
| GuV In TEUR          |         |                                  |         |
| Umsatzerlöse         | 132.589 | 23.680                           | 156.269 |
| Materialaufwendungen | 28.133  | 3.942                            | 32.075  |
| Abschreibungen       | 39.451  | 7.853                            | 47.304  |

### 3. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

#### 3.1. Anlagevermögen

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

In der Berichtsperiode wurden drei Objekte veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten der Objekte in Hamburg, Düsseldorf und Stuttgart erfolgte im vierten, zweiten, respektive ersten Quartal des Geschäftsjahres. Die Veräußerungen erfolgten zu Verkaufspreisen von insgesamt TEUR 98.532. Bei

## C. Anhang alstria office REIT-AG

einem Buchwertabgang von insgesamt TEUR 61.197 ergab sich ein Buchgewinn von TEUR 37.335. Aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung wurden im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäude von TEUR 2.711 vorgenommen. Demgegenüber wurden auf Grund eines Anstiegs des Marktpreises in der Berichtsperiode eine Wertaufholung von TEUR 915 auf den beizulegenden Zeitwert durchgeführt.

### 3.2. Finanzanlagen

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

|                                                                                                     |                    | Eigenkapital         |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|
|                                                                                                     | Kapital-<br>anteil | 31. Dezember<br>2022 | Periodenergebnis<br>2022 |
|                                                                                                     | %                  | in TEUR              | in TEUR                  |
| <b>Direkt gehaltener Anteilsbesitz</b>                                                              |                    |                      |                          |
| Beehive Solutions GmbH, Hamburg                                                                     | 100                | -2                   | -10                      |
| alstria Englische Planke GP GmbH, Hamburg                                                           | 100                | 8                    | -3                       |
| alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH, Hamburg                                                        | 100                | 9                    | -4                       |
| alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH, Hamburg                                                         | 100                | 9                    | -3                       |
| alstria Prime Portfolio GP GmbH, Hamburg                                                            | 100                | 17                   | -9                       |
| alstria Portfolio 1 GP GmbH, Hamburg                                                                | 100                | 15                   | -1                       |
| alstria Prime Portfolio 2 GP GmbH, Hamburg                                                          | 100                | 270                  | 56                       |
| alstria Portfolio 3 GP GmbH, Hamburg                                                                | 100                | 93                   | -19                      |
| alstria solutions GmbH, Hamburg                                                                     | 100                | 578                  | -25                      |
| alstria Steinstraße 5 GP GmbH, Hamburg                                                              | 100                | 8                    | -4                       |
| alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG, Hamburg                                               | 89                 | 641.437              | -7.635                   |
| beehive GmbH & Co. KG, Hamburg                                                                      | 100                | -4.125               | -868                     |
| First Pine GmbH & Co. KG, Hamburg                                                                   | 100                | 2.683                | 45                       |
| Kaisergalerie General Partner GmbH i.L., Hamburg                                                    | 49                 | 221                  | -49                      |
| <b>Mittelbar über alstria solutions GmbH gehaltener Anteilsbesitz</b>                               |                    |                      |                          |
| Fluxus Innovations S.C.Sp, Luxemburg, Luxemburg                                                     | 100                | 939                  | 0                        |
| <b>Mittelbar über die alstria office Prime Portfolio GmbH &amp; Co. KG gehaltener Anteilsbesitz</b> |                    |                      |                          |
| alstria office PP Holding I GmbH & Co. KG, Hamburg                                                  | 89                 | 211.231              | -16                      |
| alstria office Kampstraße GmbH & Co. KG, Hamburg                                                    | 89                 | 3.034                | 197                      |
| alstria office Berliner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg                                               | 89                 | 15.234               | -901                     |

## C. Anhang alstria office REIT-AG

|                                                           |                    | Eigenkapital         |                          |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|
|                                                           | Kapital-<br>anteil | 31. Dezember<br>2022 | Periodenergebnis<br>2022 |
|                                                           | %                  | in TEUR              | in TEUR                  |
| alstria office Hanns-Klemm-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg  | 89                 | 11.353               | 1.116                    |
| alstria office Maarweg GmbH & Co. KG, Hamburg             | 89                 | 8.749                | 598                      |
| alstria office Heerdter Lohweg GmbH & Co. KG, Hamburg     | 89                 | 32.972               | 105                      |
| alstria office Solmsstraße GmbH & Co. KG, Hamburg         | 89                 | 31.747               | 4.143                    |
| alstria office PP Holding II GmbH & Co. KG, Hamburg       | 89                 | 289.921              | 821                      |
| alstria office Wilhelminenstraße GmbH & Co. KG, Hamburg   | 89                 | 12.739               | -86                      |
| alstria office Hauptstraße GmbH & Co. KG, Hamburg         | 89                 | 10.933               | 733                      |
| alstria office Mergenthaler Allee GmbH & Co. KG, Hamburg  | 89                 | 1.286                | -25                      |
| alstria office Am Hauptbahnhof GmbH & Co. KG, Hamburg     | 89                 | 11.500               | 1.118                    |
| alstria office Kastor GmbH & Co. KG, Hamburg              | 89                 | 62.161               | 1.041                    |
| alstria office Heidenkampsweg GmbH & Co. KG, Hamburg      | 89                 | 10.213               | 74                       |
| alstria office An den Dominikanern GmbH & Co. KG, Hamburg | 89                 | 20.816               | 1.639                    |
| alstria office Carl-Schurz-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg  | 89                 | 7.016                | 341                      |
| alstria office Pempelfurtstraße GmbH & Co. KG, Hamburg    | 89                 | 14.218               | -113                     |
| alstria office Frauenstraße GmbH & Co. KG, Hamburg        | 89                 | 10.433               | -25                      |
| alstria office Olof-Palme-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg   | 89                 | 9.983                | 1.067                    |
| alstria office Region Nord GmbH & Co. KG, Hamburg         | 89                 | 14.823               | 479                      |
| alstria office Region Süd GmbH & Co. KG, Hamburg          | 89                 | 12.026               | 200                      |
| alstria office Region Mitte GmbH & Co. KG, Hamburg        | 89                 | 10.516               | 349                      |
| alstria office PP Holding III GmbH & Co. KG, Hamburg      | 89                 | 1.629                | -18                      |
| alstria office Vaihinger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg    | 89                 | 47.078               | 38.938                   |

Zum Bilanzstichtag hielt die alstria über 89,1 % der Anteile am Kommanditkapital der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG (im Folgenden als alstria office Prime bezeichnet). Im Berichtsjahr beschloss die Gesellschafterversammlung der alstria office Prime eine Ausschüttung. Die Ausschüttung stellte in Höhe von TEUR 33.067 eine Einlagenrückgewähr dar, die den Beteiligungsansatz entsprechend minderte. In der ersten Hälfte des Berichtsjahres veräußerte die Gesellschaft 8.840.478 Anteile ihrer Beteiligung an der alstria Prime Portfolio GmbH & Co. KG zu einem Preis von TEUR 55.518. Bei einem Buchwert der Anteile von TEUR 35.417 ergab sich ein Veräußerungsgewinn von TEUR 20.101 (vgl. Abschnitt 4.2). Darüber hinaus wurde der Beteiligungsansatz um TEUR 68.686 auf den beizulegenden Zeitwert von TEUR 529.088 abgeschrieben.

Im Berichtsjahr wurde die alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, die alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, die alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, die alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, die alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG sowie die alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG durch Verschmelzung im Wege der Anwachsung auf ihre Gesellschafterin, die alstria office REIT-AG, übertragen. Durch die Anwachsung der Vermögenswerte und Schulden aller betroffenen Gesellschaften auf die alstria ergab sich ein Verschmelzungsertrag von TEUR 59.836, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden (vgl. Abschnitt 4.2).

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen enthalten ein Darlehen an die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG. Das Darlehen valutierte zum Vorjahresstichtag mit TEUR 139,769 k. Im Berichtsjahr wurde ein Betrag in Höhe von insgesamt TEUR 35.000 getilgt, sodass zum Stichtag eine Valuta von TEUR 104.769 verbleibt. Im Geschäftsjahr ergaben sich Zinserträge aus der Ausleihung in Höhe von TEUR 3.364.

Darlehen an Tochterunternehmen der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG mit einer Valuta von TEUR 31.965 wurden vollständig zurückgeführt.

Schließlich wurde ein Darlehen mit einer Vorjahresvaluta von TEUR 38.864 im Berichtsjahr um einen Betrag von insgesamt TEUR 55.568 auf TEUR 94.432 erhöht. Das Darlehen mit einem Zinssatz von 3,47 % p.a. hat eine Laufzeit bis zum 28. Februar 2032 an eine Stiftung gewährt. Es ergaben sich hieraus Zinserträge von TEUR 3.217.

### 3.3. Unfertige Leistungen

Es handelt sich um umlagefähige Betriebskosten, die im Jahr 2022 geleistet wurden. Die Abrechnungen für das Jahr 2022 wurden noch nicht vollständig abgeschlossen, die Kosten wurden insoweit zum Bilanzstichtag unter den Vorräten ausgewiesen. Durch die Anwachsung der Tochtergesellschaften erhöhten sich die Vorräte um TEUR 3.125.

### 3.4. Forderungen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen verminderten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 67.412 auf einen Saldo von TEUR 158.703 zum Bilanzstichtag. Davon entfielen TEUR 4.726 (Vorjahr: TEUR 10.302) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die übrigen Forderungen entfielen auf Gewinnanteile an einem Tochterunternehmen (TEUR 33.067; Vorjahr TEUR 34.924), sowie sonstige Forderungen aus der konzerninternen Zahlungsmittelverrechnung (TEUR 120.910; Vorjahr TEUR 180.890).

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.270 (Vorjahr: TEUR 294). Sie enthalten vornehmlich TEUR 369 debitorische Kreditoren, TEUR 242 unterwegs befindliche Zahlungsmittel, TEUR 123 aus Forderungen gegen Mitarbeiter, einen Betrag von TEUR 227, der Vorsteuern betrifft sowie TEUR 278 an Zinsforderungen.

Die Forderungen verfügen über eine Fälligkeit von unter einem Jahr.

### 3.5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 2.803; im Vorjahr: TEUR 468) handelt es sich im Wesentlichen um Prämien für derivative Finanzinstrumente (TEUR 2.459), die über ihre Laufzeit abgegrenzt werden. Die Auflösung dieses Rechnungsabgrenzungspostens wurde in Höhe von TEUR 129 (im Vorjahr: TEUR 0) im Zinsaufwand erfasst.

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

| Produkt | Nennwert<br>in TEUR | Ausübungspreis<br>pro Jahr | Ende der Laufzeit | Beizulegender<br>Zeitwert<br>in TEUR | Buchwert<br>in TEUR |
|---------|---------------------|----------------------------|-------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Swap    | 22.450              | 1,92400                    | 30. Sept. 2028    | 880                                  | 0                   |
| Swap    | 60.000              | 1,92400                    | 30. Sept. 2028    | 2.351                                | 0                   |
| Swap    | 500.000             | 1,75000                    | 30. Sept. 2027    | 20.994                               | 2.459               |

Der Swap mit einem Nennwert von TEUR 22.450 sowie der Swap mit einem Nennwert von TEUR 60.000 decken 100 % der Zinszahlungen eines Darlehens gegenüber der UniCredit Bank zur Finanzierung zweier Objekte und bilden mit diesem eine Bewertungseinheit.

Der Swap mit einem Nennwert von TEUR 500.000 deckt 100 % der Zinszahlungen eines Darlehens gegenüber der Societe General Bank und bildet mit diesem eine Bewertungseinheit.

### 3.6. Eigenkapital

#### 3.6.1. Gezeichnetes Kapital

Zum Vorjahresstichtag betrug das gezeichnete Kapital TEUR 178.033.

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen im zweiten Quartal des Geschäftsjahres führte zu der Ausgabe von 258.275 neuen Aktien unter der teilweisen Nutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals. Zum 31. Dezember 2022 beläuft sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG daher auf TEUR 178.291.

Das Grundkapital ist eingeteilt in 178.291.272 auf den Inhaber lautende Stammaktien in Form von Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00.

#### 3.6.2. Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 29. September 2020 wurde das Genehmigte Kapital 2019 der Gesellschaft durch das Genehmigte Kapital I 2020 erneuert.

Das Genehmigte Kapital I 2020 ermächtigt den Vorstand, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 28. September 2025 um bis zu insgesamt TEUR 35.199 zu erhöhen.

### 3.6.3. Bedingtes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist zur Gewährung von Wandelgenussrechten an die Mitarbeiter der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften sowie zur Ausgabe von auf den Inhaber lautenden Wandel- oder Optionsanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen bedingt erhöht. Zum 31. Dezember 2022 betrug das bedingte Kapital TEUR 17.750. Dieses teilte sich auf in das Bedingte Kapital I 2020 (TEUR 16.750) und das Bedingte Kapital III 2020 (TEUR 1.000).

Im Berichtsjahr wurde das Bedingte Kapital III 2017 in Höhe von TEUR 258 genutzt. Das Bedingte Kapital III 2017 ist nach dieser Ausnutzung gegenstandslos geworden und wurde daher aus der Satzung gelöscht.

### 3.6.4. Kapitalrücklage

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

Im Berichtsjahr wurde der freien Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB ein Betrag von TEUR 259 aus der Wandlung von Wandelgenussrechten im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms zugeführt.

Veränderung der Kapitalrücklage im Geschäftsjahr:

| in TEUR                                                                       | 2022          | 2021          |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Stand zum 1. Januar                                                           | 80.582        | 1.160.482     |
| Zuführung aus Wandlungsrechten im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms | 259           | 240           |
| Entnahme aus der Kapitalrücklage                                              | 0             | -1.080.140    |
| <b>Stand zum 31. Dezember</b>                                                 | <b>80.840</b> | <b>80.582</b> |

### 3.6.5. Ausschüttungspflichtiger Gewinn nach REITG

Ein Anteil von mindestens 90% des Jahresüberschuss der Gesellschaft abzüglich von 50% der Gewinne aus der Veräußerung von Objekten ist gem. § 13 Abs.1 i.V. m § 13 Abs.3 REITG ausschüttungspflichtig.

Der Ausschüttungspflichtige Gewinn entwickelte sich im Berichtsjahr daher wie folgt:

| in TEUR                                            | 2022          |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Jahresüberschuss                                   | 30.554        |
| 50% der Veräußerungserlöse (insgesamt TEUR 37.335) | -18.667       |
| <b>Verbleibender Überschuss</b>                    | <b>11.886</b> |
| <b>davon 90% auszuschütten</b>                     | <b>10.698</b> |

Es ergibt sich ein ausschüttungspflichtiger Gewinn in Höhe von TEUR 10.698.

### 3.7. Rückstellungen

Die Rückstellungen (TEUR 37.515; Vorjahr: TEUR 30.159) wurden für ausstehende Rechnungen (TEUR 25.745), für Bankgebühren im Zusammenhang mit der Aufnahme eines Darlehens (Market-Flex

### C. Anhang alstria office REIT-AG

Prämie) von TEUR 3.800, Boni (TEUR 2.340), anteilsbasierte Vergütungen (TEUR 1.802), Rechtsberatungskosten (TEUR 1.203), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 500), Kosten für die Abschlussprüfung (TEUR 311) sowie weitere sonstige Rückstellungen (TEUR 1.814) gebildet.

Die Rückstellungen sind kurzfristig. Es wurden keine Abzinsungen auf Rückstellungen vorgenommen.

### 3.8. Verbindlichkeiten

Übersicht über die Verbindlichkeiten in TEUR:

| 31. Dezember 2022                                         | Bis zu<br>1 Jahr | Mehr als<br>1 Jahr | Davon<br>zwischen 1<br>und 5 Jahre | Davon<br>mehr als<br>5 Jahre | Gesamt           |
|-----------------------------------------------------------|------------------|--------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------|
| 1. Beteiligungskapital                                    | 279,05           | 0                  | 0                                  | 0                            | 279              |
| 2. Anleihen                                               | 333.909          | 1.100.000          | 1.100.000                          | 0                            | 1.433.909        |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten        | 171              | 901.063            | 804.063                            | 97.000                       | 901.234          |
| 4. Erhaltene Anzahlungen                                  | 24.681           | 0                  | 0                                  | 0                            | 24.681           |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen<br>und Leistungen    | 1.792            | 0                  | 0                                  | 0                            | 1.792            |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber<br>verbundenen Unternehmen | 161              | 0                  | 0                                  | 0                            | 161              |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten                             | 45.036           | 46.431             | 46.431                             | 0                            | 91.467           |
| (davon aus Steuern)                                       | 0                | 0                  | 0                                  | 0                            | 0                |
| <b>Summe</b>                                              | <b>406.029</b>   | <b>2.047.494</b>   | <b>1.950.494</b>                   | <b>97.000</b>                | <b>2.453.523</b> |

| 31. Dezember 2021                                         | Bis zu<br>1 Jahr | Mehr als<br>1 Jahr | Davon<br>zwischen 1<br>und 5 Jahre | Davon<br>mehr als<br>5 Jahre | Gesamt           |
|-----------------------------------------------------------|------------------|--------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------|
| 1. Beteiligungskapital                                    | 260              | 281                | 281                                | 0                            | 541              |
| 2. Anleihen                                               | 8.964            | 1.425.000          | 1.075.000                          | 350.000                      | 1.433.964        |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten        | 4.726            | 99.441             | 34.888                             | 64.553                       | 104.167          |
| 4. Erhaltene Anzahlungen                                  | 21.858           | 0                  | 0                                  | 0                            | 21.858           |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen<br>und Leistungen    | 1.387            | 0                  | 0                                  | 0                            | 1.387            |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber<br>verbundenen Unternehmen | 64.375           | 0                  | 0                                  | 0                            | 64.375           |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten                             | 7.833            | 81.568             | 81.568                             | 0                            | 89.402           |
| (davon aus Steuern)                                       | 0                | 0                  | 0                                  | 0                            | 0                |
| <b>Summe</b>                                              | <b>109.403</b>   | <b>1.606.290</b>   | <b>1.191.737</b>                   | <b>414.553</b>               | <b>1.715.694</b> |

#### 3.8.1. Anleihen

Eine Unternehmensanleihe (Bond II) valutiert unverändert zum Vorjahresstichtag mit einem Betrag von TEUR 325.000 und ist mit einem Kupon von 2,125 % p.a. und einer Fälligkeit zum 12. April 2023 ausgestattet.

Eine weitere Unternehmensanleihe (Bond III) besteht über einen Gesamtnennbetrag von TEUR 350.000 mit einer Laufzeit bis zum 15. November 2027. Die Anleihe verfügt über einen Kupon von 1,5 % p.a. und valutiert zum Bilanzstichtag in unveränderter Höhe.

Darüber hinaus besteht eine Unternehmensanleihe (Bond IV) ebenfalls unverändert zum Vorjahrestichtag mit TEUR 400.000. Die Anleihe wird mit einem Zinssatz von 0,5 % p.a. verzinst und verfügt über eine Laufzeit bis zum 26. September 2025.

Schließlich wurde im Geschäftsjahr 2020 eine Anleihe (Bond V) mit einer Valuta von TEUR 350.000 platziert. Die Anleihe wird mit einem Zinssatz von 1,5 % p.a. verzinst und verfügt über eine Laufzeit bis zum Juni 2026.

Für die Unternehmensanleihen wurden zum Bilanzstichtag Zinsverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 8.909 abgegrenzt. Im Berichtsjahr ergaben sich Zinsaufwendungen von zusammen TEUR 19.351.

Teile der Unternehmensanleihen, die alstria im Kapitalmarkt platziert hat sind im Geschäftsjahr 2022 von Brookfield-Gesellschaften über den Kapitalmarkt erworben worden. Zum 31. Dezember 2022 betraf dies die folgenden Wertpapiere:

| Anleihe  | ISIN          | Nominalwert der Anteile |
|----------|---------------|-------------------------|
|          |               | TEUR                    |
| Bond III | XS1717584913  | 14.600                  |
| Bond IV  | XS52053346297 | 11.300                  |
| Bond V   | XS2191013171  | 25.500                  |
|          |               | 51.400                  |

### 3.8.2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Im dritten Quartal des Geschäftsjahres hat die Gesellschaft zwei Darlehen aufgenommen. Ein Darlehen über TEUR 500.000 und einer Laufzeit bis zum 30.09.2027 wird mit einem variablen Zinssatz (3M-Euribor) verzinst. Im Berichtsjahr ergaben sich hieraus Zinsen von TEUR 3.840. Zum Stichtag wurden TEUR 96 an Zinsverbindlichkeiten abgegrenzt.

Das andere Darlehen über TEUR 107.000 hat eine Laufzeit bis zum 29.04.2024 und wird ebenfalls mit einem variablen Zinssatz verzinst (3M-Euribor). Im Berichtsjahr ergaben sich hieraus Zinsen von TEUR 681.

Im vierten Quartal nahm die Gesellschaft ein weiteres Darlehen in Höhe von TEUR 116.000 auf. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 28.06.2024, und wird variabel verzinst (3M-Euribor). Im Berichtsjahr ergaben sich Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 574. Zum Stichtag wurden Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 19 erfasst.

In 2018 hat die alstria ein revolvingendes Darlehen mit einer Kreditlinie von TEUR 200.000 aufgenommen. Die Kreditlinie wurde im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen. Es ergaben sich Bereitstellungsgebühren in Höhe von TEUR 381, von denen TEUR 3 in den Verbindlichkeiten abgegrenzt wurden.

Ferner valutierte ein Darlehen zum Vorjahresstichtag mit einem Betrag von TEUR 60.000. Im Berichtsjahr wurde der Darlehensbetrag auf TEUR 97.000 angehoben. In der Berichtsperiode entstanden hieraus Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 739. In den Zinsverbindlichkeiten wurde ein Betrag von TEUR 17 abgegrenzt.

Ein weiteres Darlehen valuiert zum Bilanzstichtag in Höhe des Vorjahresbetrages von TEUR 47.063. In der Berichtsperiode ergaben sich Zinsaufwendungen von TEUR 616, hiervon wurden abgegrenzte Zinsen in Höhe von TEUR 9 in den Zinsverbindlichkeiten erfasst.

Daneben valuiert ein Darlehen zum 31. Dezember 2022 unverändert mit einem Betrag von TEUR 34.000. Aus dem Darlehen entstanden Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 294, von denen TEUR 6 als Zinsverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag abgegrenzt wurden.

Schließlich wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 5.550 sowie ein Darlehen in Höhe von TEUR 45.900 im Berichtsjahr zurückgeführt.

Die Darlehen sind in Höhe ihrer Valuta von TEUR 901.063 im Wesentlichen durch Grundschulden der alstria office REIT-AG besichert. Des Weiteren räumte die alstria office REIT-AG den Kreditgebern zur Absicherung der Darlehen die Abtretung von Forderungen aus Miet- und Grundstückskaufvereinbarungen sowie Versicherungsforderungen und derivativen Finanzinstrumenten sowie Pfandrechten an Bankkonten ein.

### 3.8.3. Erhaltene Anzahlungen

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

### 3.8.4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

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

### 3.8.5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten ein Schuldscheindarlehen mit einem Volumen von insgesamt TEUR 77.000. Das Schuldscheindarlehen ist in zwei Tranchen aufgeteilt:

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

Aus den Darlehen entstanden Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.931. Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.266 wurden in den Verbindlichkeiten abgegrenzt.

Darüber hinaus enthalten die sonstigen Verbindlichkeiten Verpflichtungen aus Sicherheits- und Gewährleistungseinbehalten in Höhe von TEUR 6.431, in Höhe von TEUR 4.775 Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinlagen von Mietern, sowie kreditorische Debitoren in Höhe von TEUR 1.759.

### 3.9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Bestell-obligo beliefen sich auf TEUR 90.638 (Vorjahr: TEUR 30.511).

Zum 31. Dezember 2022 ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 4.951. Hiervon haben Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 392 eine Restlaufzeit von unter einem Jahr, Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 931 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren und TEUR 3.628 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Zugunsten der Beehive KG, Hamburg hat die alstria eine Rangrücktrittserklärung hinsichtlich ihrer Forderungen gegen die Gesellschaft abgegeben.

Die zugrundeliegenden Verpflichtungen können aufgrund der Liquidität des Unternehmens in allen Fällen erfüllt werden. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen.

## 4. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 4.1. Gesamtleistung

Die Gesamtleistung in Höhe von TEUR 156.846 (im Vorjahr TEUR 131.209) setzt sich aus den Umsatzerlösen, bestehend aus Mieteinnahmen und Betriebskostenumlagen, die sich aus der Abrechnung mit den Mietern ergeben, sowie der Bestandsveränderung in Zusammenhang mit den unfertigen Leistungen zusammen. Bei den Umsätzen handelt es sich ausschließlich um Inlandsumsätze.

Die Umsatzerlöse des Berichtsjahres enthalten Erlöse aus den zum Jahresbeginn angewachsenen Gesellschaften (vgl. Abschnitt 3.2) in Höhe von TEUR 23.680.

Durch die Anwachsung der Tochtergesellschaften stiegen die Vorräte um TEUR 3.125. Der Ergebniseffekt durch die Anwachsungen wurde in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

### 4.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge zeigt die folgende Tabelle:

| in TEUR                                           | 2022           | 2021          |
|---------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Erträge aus der Anwachsung von Tochterunternehmen | 59.836         | 0             |
| Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen    | 57.436         | 0             |
| Erträge aus Zuschüssen                            | 6.419          | 0             |
| Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten       | 1.439          | 1.515         |
| Wandelgenussrechte Sachbezug                      | 1.264          | 2.967         |
| Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen  | 1.192          | 1.192         |
| Zuschreibungen zu Sachanlagevermögen              | 915            | 2.368         |
| Erträge aus Versicherungsleistungen               | 726            | 1.016         |
| Erträge aus Abstandszahlungen und Pönalen         | 101            | 2.317         |
| Erträge aus der Überlassung von Mitarbeitern      | 86             | 86            |
| Sonstiges                                         | 466            | 248           |
|                                                   | <b>129.880</b> | <b>11.709</b> |

Die Erträge aus der Anwachsung von Tochtergesellschaften resultieren aus dem Ergebnis der Übernahme von Vermögensgegenständen und Schulden der sechs zum Jahresbeginn auf die alstria angewachsenen ehemaligen Tochtergesellschaften (siehe Abschnitt 3.2).

Die Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen enthalten den Gewinn aus der Veräußerung dreier Objekte von TEUR 37.335 (siehe Abschnitt 3.1) sowie den TEUR 20.101 Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an einem Tochterunternehmen (Siehe Abschnitt 3.2).

Die Erträge aus Zuschüssen enthalten vornehmlich Zuschüsse zur Steigerung der Energieeffizienz des Portfolios.

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

#### 4.3. Materialaufwand

Die Zusammensetzung des Materialaufwands zeigt folgende Tabelle:

| in TEUR                | 2022          | 2021          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Betriebskosten         | 18.950        | 14.216        |
| Grundsteuern           | 5.455         | 4.231         |
| Instandhaltung         | 3.199         | 2.898         |
| Weiterbelastete Kosten | 2.284         | 2.526         |
| Versicherungen         | 2.133         | 1.456         |
| Reparaturen            | 41            | 24            |
| Übrige                 | 13            | 15            |
| <b>Summe</b>           | <b>32.075</b> | <b>25.366</b> |

Der Materialaufwand umfasst geleistete Aufwendungen für auf die Mieter umlegbare Betriebskosten, die im Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit anfallen, wie Heizkosten, Reinigungskosten, Grundsteuern etc., sowie Aufwendungen für Renovierungen und Reparaturen. Soweit der Materialaufwand auf umlegbare Betriebskosten entfällt, werden diese als unfertige Leistungen aktiviert. Die Aufwendungen für Grundsteuern belaufen sich zusammen mit den unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesenen nicht umlegbaren Grundsteuern auf insgesamt TEUR 5.468 (im Vorjahr: TEUR 4.238).

Die Materialaufwendungen enthalten Aufwendungen aus den zu Jahresbeginn angewachsenen Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 3.942.

#### 4.4. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Berichtsperiode beträgt TEUR 23.745 (Vorjahr: TEUR 23.613). Bei Gehältern von TEUR 21.264 ergaben sich Sozialabgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung in Höhe von TEUR 2.481.

#### 4.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

| in TEUR                                                    | 2022          | 2021          |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Grundstücksbetriebskosten                                  | 22.468        | 15.659        |
| Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen                 | 6.778         | 0             |
| Rechts- und Beratungskosten                                | 2.881         | 2.005         |
| Wertberichtigungen auf Forderungen                         | 1.774         | 1.152         |
| IT Kosten                                                  | 987           | 788           |
| Allgemeine Verwaltungskosten                               | 982           | 729           |
| Verkaufsnebenkosten                                        | 882           | 35            |
| Mieten und Mietnebenkosten                                 | 605           | 1.178         |
| Prüfungshonorar, Prüfung und Prüfungsnahe Dienstleistungen | 568           | 514           |
| Versicherungen                                             | 516           | 445           |
| Aufsichtsratsvergütung                                     | 508           | 526           |
| Spenden                                                    | 493           | 445           |
| Konferenzen und Marketing Aufwand                          | 479           | 216           |
| Fahrzeugkosten                                             | 426           | 416           |
| Telekommunikation und Portokosten                          | 332           | 335           |
| Reisekosten                                                | 322           | 137           |
| Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot      | 0             | 10.057        |
| Sonstiges                                                  | 1.141         | 2.477         |
|                                                            | <b>42.142</b> | <b>37.114</b> |

Die Grundstücksbetriebskosten enthalten Betriebskosten, die nicht an Mieter weiterbelastet werden.

Bei den Verlusten aus dem Abgang von Anlagevermögen (TEUR 6.778) handelt es sich um den Abbruch eines Gebäudes.

Die Rechts- und Beratungskosten enthalten neben Beratungs- und Rechtsberatungskosten (TEUR 2.631) auch Aufwendungen für Steuerberatung (TEUR 250).

Die Wertberichtigungen auf Forderungen entfallen in Höhe von TEUR 872 auf Abwertung von Forderungen gegen ein Tochterunternehmen sowie mit TEUR 902 auf pauschale Wertberichtigungen.

#### 4.6. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 3.364 (im Vorjahr: TEUR 4.778) resultieren aus Zinserträgen auf Darlehen, die an Tochtergesellschaften gewährt wurden.

#### 4.7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge in Höhe von TEUR 3.227 resultieren aus der Begebung eines Darlehens an Dritte sowie zu TEUR 818 aus Zinsen auf Bankguthaben.

#### 4.8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen des Berichtsjahres für die Finanzierung belaufen sich auf TEUR 48.630 (Vorjahr TEUR 22.676), davon entfallen Beträge in Höhe von TEUR 19.351 auf Zinsen im Zusammenhang mit Unternehmensanleihen, TEUR 16.430 auf Transaktionsnebenkosten, TEUR 1.931 Zinsen auf ein

Schuldscheindarlehen, TEUR 7.092 Zinsen auf übrige Darlehen, TEUR 130 auf die ratierliche Auflösung abgegrenzter Prämien von derivativen Finanzinstrumenten (siehe Abschnitt 3.5) sowie TEUR 3.696 auf sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen.

Von den Zinsen aus Unternehmensanleihen entfielen TEUR 63 auf Anteile, die alstria im Kapitalmarkt platziert hat und die im Geschäftsjahr 2022 von Brookfield-Gesellschaften über den Kapitalmarkt erworben wurden.

#### 4.9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Da die Gesellschaft seit der Umwandlung in eine REIT-AG steuerbefreit ist, entstand für den Veranlagungszeitraum 2022 kein Steueraufwand aus Körperschaft- oder Gewerbesteuer.

### 5. SONSTIGE ANGABEN

#### 5.1. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es haben sich nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse ergeben.

#### 5.2. Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats

##### 5.2.1. Vorstand

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

| in TEUR                                                          | 2022         | 2021         |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Kurzfristig fällige Leistungen                                   | 1.427        | 1.411        |
| Anteilsbasierte Vergütungen                                      | 900          | 900          |
| Leistungen für die Zeit nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses | 161          | 161          |
| <b>Gesamt</b>                                                    | <b>2.488</b> | <b>2.472</b> |

Zum Bilanzstichtag wurden aufgrund der Beendigung des aktienbasierten Vergütungsprogramms keine (31. Dezember 2021: TEUR 4.497) Rückstellungen aus der Gewährung Stockoptions mehr gebildet.

Der Vergütungsbericht enthält Informationen zu den Prinzipien, nach denen die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats bestimmt wird, sowie Angaben über die Höhe der Bezüge.

##### 5.2.2. Aufsichtsrat

Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2022 auf TEUR 491 (Vorjahr: TEUR 526).

### 5.3. Honorar für Prüfungs- und Beratungsleistungen

Am 10. Juni 2022 wählte die Hauptversammlung Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dammtorstraße 12, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022. Im Berichtsjahr ergaben sich die folgenden Aufwendungen:

| Prüfungshonorar in TEUR         | 2022       | 2021       |
|---------------------------------|------------|------------|
| Abschlussprüfungsleistungen     | 456        | 503        |
| <i>davon aus Vorjahr</i>        | <i>0</i>   | <i>+4</i>  |
| Andere Bestätigungsleistungen   | 48         | 28         |
| Steuerliche Beratungsleistungen | 0          | 0          |
| Sonstige Leistungen             | 0          | 11         |
| <b>Gesamt</b>                   | <b>504</b> | <b>542</b> |

Die Nichtprüfungsleistungen betreffen im Wesentlichen die prüferische Durchsicht freiwilliger Abschlussprüfungen sowie die prüferische Durchsicht von Quartalsberichten. Der Aufwand des Vorjahres entfällt vollständig auf den Vorjahresprüfer der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

### 5.4. Aktien

Das Grundkapital ist eingeteilt in 178.291.272 nennwertlose Stückaktien.

### 5.5. Dividende

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vorzuschlagen, aus dem Bilanzgewinn der alstria office REIT-AG eine Dividende von EUR 0,06 je dividendenberechtigter Stückaktie für das Geschäftsjahr 2022 auszuschütten. Für den Fall, dass sich im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2023 signifikante Veränderungen hinsichtlich der frei verfügbaren Liquidität der Gesellschaft ergeben, behalten sich Vorstand und Aufsichtsrat vor, der Hauptversammlung einen abweichenden Dividendenvorschlag zu unterbreiten. Die Zahlung einer Dividende ist abhängig von der Zustimmung der Hauptversammlung.

## 5.6. Aufsichtsrat

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

In der untenstehenden Übersicht sind die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft und ihre Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen während des Geschäftsjahres 2022 dargestellt:

|                                                                                           |                                            |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Brad Hyler</b><br><br><b>Vorsitzender</b><br><br>Mitglied seit<br>01.03.2022           | <b>London, Großbritannien</b>              | <b>Managing Partner,<br/>Brookfield Asset Management</b>                              |
|                                                                                           | Edyn Apart Hotels (Brookfield Gruppe)      | Mitglied des Board of Directors (non-executive)                                       |
|                                                                                           | Experimental Group (Brookfield Gruppe)     | Mitglied des Board of Directors (non-executive)                                       |
|                                                                                           | Temprano Capital (Brookfield Gruppe)       | Vorsitzender des Board of Directors (non-executive)                                   |
|                                                                                           | Student Roost (Brookfield Gruppe)          | Mitglied des Board of Directors (non-executive)                                       |
| <b>Jan Sucharda</b><br><br><b>stellv. Vorsitzender</b><br><br>Mitglied seit<br>01.03.2022 | <b>Toronto, Kanada</b>                     | <b>Managing Partner,<br/>Brookfield Property Group</b>                                |
|                                                                                           | Canary Wharf Group Investment Holdings plc | Director (non-executive)                                                              |
| <b>Dr. Johannes Conradi</b><br><br><b>Vorsitzender</b>                                    | <b>Hamburg, Deutschland</b>                | <b>Rechtsanwalt und Partner,<br/>Freshfields Bruckhaus<br/><br/>Deringer PartGmbB</b> |

## C. Anhang alstria office REIT-AG

Mitglied bis  
28.02.2022

|                                                             |                            |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Elbphilharmonie und Laeiszhalle<br>Betriebsgesellschaft mbH | Mitglied des Beirats       |
| Flughafen Hamburg GmbH                                      | Mitglied des Aufsichtsrats |
| HamburgMusik gGmbH                                          | Mitglied des Aufsichtsrats |

**Richard Mully**  
**stellv. Vorsitzender**

**Cobham (Surrey),  
Großbritannien**

**Director, Starr Street Li-  
mited**

Mitglied bis  
28.02.2022

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Great Portland Estates plc, UK | Non-Executive Chairman |
|--------------------------------|------------------------|

**Benoît Hérault**

**Uzès, Frankreich**

**Chief Executive Officer,  
Elaia Investment Spain,  
SOCIMI, S.A. (Batipart  
Group), Spanien**

Mitglied bis  
28.02.2022

|                                                         |                      |
|---------------------------------------------------------|----------------------|
| Batipart Immo Long Terme,<br>Luxemburg (Batipart Group) | Independent Director |
|---------------------------------------------------------|----------------------|

**Dr. Frank Pörschke**

**Hamburg, Deutschland**

**Chief Executive Officer,  
P3 Logistic Parks s.r.o.  
(GIC group), Tschechien**

|                                               |                            |
|-----------------------------------------------|----------------------------|
| Aug. Prien Bauunternehmung<br>(GmbH & Co. KG) | Mitglied des Aufsichtsrats |
|-----------------------------------------------|----------------------------|

|                           |                                                            |                                                    |
|---------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Elisabeth Stheeman</b> | <b>Walton-On-Thames (Surrey), Großbritannien</b>           | <b>Aufsichtsrat bei diversen Gesellschaften</b>    |
| Bis 31.08.2022            | Aareal Bank AG                                             | Mitglied des Aufsichtsrats                         |
|                           | Edinburgh Investment Trust PLC, UK                         | Non-Executive Director, Board of Directors         |
| Seit 08.12.2022           | W. P. Carey Inc.                                           | Mitglied des Board of Directors (non-executive)    |
| <b>Marianne Voigt</b>     | <b>Berlin, Deutschland</b>                                 | <b>Geschäftsführer, bettermarks GmbH</b>           |
| Mitglied bis 28.02.2022   |                                                            |                                                    |
|                           | BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft                     | Mitglied des Aufsichtsrats                         |
|                           | DISQ Deutsches Institut für Service-Qualität GmbH & Co. KG | Mitglied des Beirats                               |
| <b>Karl Wambach</b>       | <b>Berlin, Deutschland</b>                                 | <b>Geschäftsführer, Brookfield Deutschland</b>     |
| Mitglied seit 01.03.2022  |                                                            |                                                    |
| <b>Becky Worthington</b>  | <b>Berkshire, Großbritannien</b>                           | <b>Chief Financial Officer, Canary Wharf Group</b> |
| Mitglied seit 01.03.2022  |                                                            |                                                    |

## 5.7. Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2022 wie folgt zusammen:

|                                           |                                                   |                                                        |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Olivier Elamine</b>                    | <b>Hamburg, Deutschland</b>                       | <b>Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft</b>          |
|                                           | COIMA RES S.p.A. SIIQ<br>Urban Campus Group SAS   | Non-Executive Director<br>Member of the advisory board |
| <b>Alexander Dexne<br/>bis 31.12.2022</b> | <b>Hamburg, Deutschland</b>                       | <b>Finanzvorstand der Gesellschaft</b>                 |
|                                           | International School of Management (ISM), Hamburg | Lehrbeauftragter                                       |

## 5.8. Mitarbeiter

Im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 beschäftigte die Gesellschaft ohne die Vorstandsmitglieder im Durchschnitt 173 Mitarbeiter (2021: im Durchschnitt 162 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden als zwölfter Teil der Summe der Mitarbeiteranzahl zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 31. Dezember 2022 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 178 Mitarbeiter (31. Dezember 2021: 163 Mitarbeiter):

|                                       | Anzahl Mitarbeiter |                   |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                       | Durchschnitt 2022  | 31. Dezember 2022 |
| Immobilienverwaltung und -entwicklung | 111                | 116               |
| Finanzen und Recht                    | 48                 | 48                |
| Übrige Aufgaben                       | 14                 | 14                |
| <b>Gesamt</b>                         | <b>173</b>         | <b>178</b>        |

## 5.9. Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Am 5. September 2007 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Ausgabe von Wandelgenusssrechtszertifikaten („Zertifikate“) an die Mitarbeiter der Gesellschaft und an die Mitarbeiter der Unternehmen, an 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 Wandelgenusssrechtsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung der Aktionäre am 15. März 2007 erteilten Befugnis fest. Das Wandelgenusssrechtsprogramm wurde im Jahr 2012 durch den Aufsichtsrat mit geringfügigen Anpassungen und in Übereinstimmung mit der Genehmigung durch die Hauptversammlung vom 24. April 2012 erneuert. Aufgrund mangelnden Visibilität der alstria-Aktie infolge der Übernahme durch Brookfields wurde auch das Wandelgenusssrechtsprogramm nicht mehr fortgeführt und durch ein neues Mitarbeiterbeteiligungsprogramm ersetzt (siehe unten).

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 im Jahr 2020 durch Beschluss der Hauptversammlung geschaffenen bedingten Kapitals III 2020 können

maximal 1.000.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 1.000.000,00 ausgegeben werden. Bis zum Stichtag waren davon Zertifikate in Höhe von EUR 287.100 ausgegeben.

Die Zertifikate wurden 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 279.550 Zertifikate, die am 7. Mai 2021 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2022 erfüllt.

Wird das Zertifikat in eine Aktie gewandelt, zahlt der Bezugsberechtigte für jedes umgewandelte Zertifikat einen zusätzlichen Umwandlungspreis an die Gesellschaft. Der Umwandlungspreis entspricht dem gesamten anteiligen Grundkapital derjenigen Aktien, zu deren Bezug ein Zertifikat berechtigt, und ist zuzüglich zum Ausgabepreis zu zahlen.

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

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

| Anzahl Zertifikate                                               |            |            |          |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------|----------|
| Ausgabedatum                                                     | 30.09.2020 | 07.05.2021 | Gesamt   |
| 01.01.2022                                                       | 260.025    | 281.050    | 541.075  |
| Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses | -1.750     | -1.500     | -3.250   |
| Gewandelt                                                        | -258.275   | 0          | -258.275 |
| Neu ausgegeben                                                   | 0          | 0          | 0        |
| 31.12.2022                                                       | 0          | 279.550    | 279.550  |

## C. Anhang alstria office REIT-AG

Der für die Wandlung der 279.550 im Geschäftsjahr gewandelten Zertifikate aus dem Jahr 2021 relevante XETRA-Aktienkurs betrug am Wandlungstag EUR 6,915 je Aktie.

Die gesamten Aufwendungen aus Wandelgenussscheinen beliefen sich im Jahr 2022 auf TEUR 2.392.

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

| Ausgabedatum der Tranche                                                      | 30.09.2020 | 07.05.2021 |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Dividendenrendite (in %)                                                      | 4,47       | 3,67       |
| Risikofreier Zinssatz (in %)                                                  | -0,82      | -0,69      |
| Erwartete Volatilität (in %)                                                  | 20,20      | 26,00      |
| Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)                                     | 2,00       | 2,00       |
| Ausübungskurs (in EUR)                                                        | 2,00       | 2,00       |
| Fluktuationsrate Mitarbeiter (in %)                                           | 6,00       | 5,40       |
| Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)                                    | 11,86      | 14,44      |
| Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert eines Wandelgenussrechtes | 8,57       | 11,49      |

Die erwartete Volatilität wurde auf Basis der impliziten Volatilität der alstria-Aktie ermittelt.

Infolge der oben beschriebenen Beendigung des Wandelgenussrechtsprogramms wurde im Geschäftsjahr 2022 keine neuen Wandelgenussrechte mehr gewährt. Dafür wurde ein neues langfristiges Vergütungssystem durch den Vorstand generiert, 2022 erhielten die Mitarbeiter Zertifikate (sogenanntes alstria Collective Employee Scheme oder ACES) mit einer Laufzeit von zwei Jahren, deren Wertentwicklung an bestimmte budgetbasierte Kennzahlen gekoppelt ist. Am Ende der Laufzeit erfolgt eine Auszahlung in bar, wobei die Wertentwicklung und die Höhe der Auszahlung in Abhängigkeit von der Entwicklung der basierten Kennzahlen zwischen 0% und 115% liegen kann. In der Berichtsperiode wurden den Mitarbeitern 2.752.583 Zertifikate mit einem Nennwert von je EUR 1,00 rückwirkend zum 1. Januar 2022 gewährt. Zum 31. Dezember 2022 wurden unter der Annahme einer Zielerreichung vom 100% TEUR 1.374 zeitanteilig zurückgestellt.

### 5.10. Konzernverhältnisse

Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg hat, wie in Abschnitt 1.1 beschrieben, am 11. Januar 2022 erstmalig die Aktienmehrheit an der alstria office REIT-AG innegehabt.

Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2022, waren der Alexandrite 83,4 % der Anteile an der Gesellschaft zuzuordnen, so dass ein beherrschender Einfluss auf die alstria office REIT-AG angenommen

werden kann. Damit wird die alstria office REIT-AG zum Stichtag als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss von Brookfield einbezogen. Der Brookfield Konzernabschluss ist auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.brookfield.com](http://www.brookfield.com) veröffentlicht.

### 6. ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW. MAR (MARKTMISSBRAUCHSVERORDNUNG)

#### 6.1. Ad-hoc-Mitteilungen

Nachfolgend sind die von der Gesellschaft im Berichtszeitraum gemäß Art. 17 MAR veröffentlichten Mitteilungen zusammengefasst:

| Datum      | Anlass                                                                                                                                                                                                                     |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12.01.2022 | Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die alstria-Aktionäre durch Brookfield                                                                                                                                       |
| 24.02.2022 | Vorstand beschließt die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,04 je dividendenberechtigter Aktie (2020: EUR 0,53) vorzuschlagen                                                                                   |
| 08.04.2022 | alstria beabsichtigt Fremdmittel in Höhe von voraussichtlich bis zu EUR 850 Millionen aufzunehmen, die erwarteten Erlöse sollen für eine Kapitalrückgabe an die Aktionäre in Höhe von circa EUR 1 Milliarde genutzt werden |
| 15.07.2022 | Abschluss einer Kreditvereinbarung über ein besichertes Darlehen in Höhe von EUR 500 Millionen. Der Erlös wird genutzt, um rund EUR 500 Millionen an Kapital an die Aktionäre in Form einer Sonderdividende auszuschütten  |
| 08.08.2022 | Vorstand erhöht den Vorschlag zur Ausschüttung einer weiteren Dividende auf EUR 550 Millionen                                                                                                                              |
| 30.08.2022 | Vorstand erhöht den Vorschlag zur Ausschüttung einer weiteren Dividende auf EUR 750 Millionen                                                                                                                              |

#### 6.2. Mitteilung über Wertpapiertransaktionen

Die folgenden Transaktionen bezogen auf Aktien der Gesellschaft (ISIN DE000A0LD2U1) gemäß Art. 19 MAR wurden der Gesellschaft im Berichtszeitraum gemeldet:

| Name des         |                            |                         |                                |                     | Kurs/Preis | Volumen    |
|------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------|------------|------------|
| Meldepflichtigen | Position                   | Transaktion             | Ort                            | Transaktionsdatum   | in EUR     | in EUR     |
| Marianne Voigt   | Mitglied des Aufsichtsrats | Andienung <sup>1)</sup> | Außerhalb eines Handelsplatzes | 31.01.2022; UTC + 1 | 19,50      | 167.700,00 |

Aggregierte Informationen für die von Frau Voigt am 31.01.2022 getätigte Transaktion:

Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 19,50; Aggregiertes Volumen: EUR 167.700,00

<sup>1)</sup>Andienung der Aktien im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l. im Dezember 2021; nach den Bedingungen des Angebots erfolgte das Settlement erst zum 31. Januar 2022.

| Name des         |          |             |     |                   | Kurs/Preis | Volume |
|------------------|----------|-------------|-----|-------------------|------------|--------|
| Meldepflichtigen | Position | Transaktion | Ort | Transaktionsdatum | in EUR     | in EUR |

## C. Anhang alstria office REIT-AG

|               |                            |                         |                                |                     |       |            |
|---------------|----------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------|-------|------------|
| Richard Mully | Mitglied des Aufsichtsrats | Andienung <sup>1)</sup> | Außerhalb eines Handelsplatzes | 31.01.2022; UTC + 0 | 19,50 | 390.000,00 |
|---------------|----------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------|-------|------------|

Aggregierte Informationen für die von Herrn Mully am 31.01.2022 getätigten Transaktionen:

Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 19,50; Aggregiertes Volumen: EUR 390.000,00

<sup>1)</sup>Andienung der Aktien im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l. im Dezember 2021; nach den Bedingungen des Angebots erfolgte das Settlement erst zum 31. Januar 2022.

| Name des Meldepflichtigen | Position                       | Transaktion             | Ort                            | Transaktionsdatum   | Kurs/Preis in EUR | Volumen in EUR |
|---------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------|-------------------|----------------|
| Dr. Johannes Conradi      | Vorsitzender des Aufsichtsrats | Andienung <sup>1)</sup> | Außerhalb eines Handelsplatzes | 31.01.2022; UTC + 1 | 19,50             | 1.170.000,00   |

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dr. Conradi am 31.01.2022 getätigten Transaktionen:

Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 19,50; Aggregiertes Volumen: EUR 1.170.000,00

<sup>1)</sup>Andienung der Aktien im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l. im Dezember 2021; nach den Bedingungen des Angebots erfolgte das Settlement erst zum 31. Januar 2022.

| Name des Meldepflichtigen | Position                   | Transaktion             | Ort                            | Transaktionsdatum   | Kurs/Preis in EUR | Volumen in EUR |
|---------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------|-------------------|----------------|
| Benoît Hérault            | Mitglied des Aufsichtsrats | Andienung <sup>1)</sup> | Außerhalb eines Handelsplatzes | 31.01.2022; UTC + 1 | 19,50             | 180.375,00     |

Aggregierte Informationen für die von Herrn Hérault am 31.01.2022 getätigte Transaktion:

Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 19,50; Aggregiertes Volumen: EUR 180.375,00

<sup>1)</sup>Andienung der Aktien im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l. im Dezember 2021; nach den Bedingungen des Angebots erfolgte das Settlement erst zum 31. Januar 2022.

| Name des Meldepflichtigen | Position       | Transaktion             | Ort                            | Transaktionsdatum  | Kurs/Preis in EUR | Volumen in EUR |
|---------------------------|----------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------|----------------|
| Alexander Dexne           | Finanzvorstand | Andienung <sup>1)</sup> | Außerhalb eines Handelsplatzes | 31.01.2022 UTC + 1 | 19,50             | 542.100,00     |

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dexne am 31.01.2022 getätigten Transaktionen:

Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 19,50; Aggregiertes Volumen: EUR 542.100,00

<sup>1)</sup>Andienung der Aktien im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l. im Dezember 2021; nach den Bedingungen des Angebots erfolgte das Settlement erst zum 31. Januar 2022.

| Name des Meldepflichtigen | Position | Transaktion | Ort | Transaktionsdatum | Kurs/Preis | Volumen |
|---------------------------|----------|-------------|-----|-------------------|------------|---------|
|---------------------------|----------|-------------|-----|-------------------|------------|---------|

## C. Anhang alstria office REIT-AG

| Meldepflichtigen |              |                         |                          | in EUR              | in EUR       |
|------------------|--------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|--------------|
| Olivier          | Vorstands-   | Andienung <sup>1)</sup> | Außerhalb eines Handels- | 31.01.2022; UTC + 1 | 19,50        |
| Elamine          | vorsitzender |                         | platzes                  |                     | 1.347.703,50 |

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 31.01.2022 getätigte Transaktion:

Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 19,50; Aggregiertes Volumen: EUR 1.347.703,50

<sup>1)</sup>Andienung der Aktien im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l. im Dezember 2021; nach den Bedingungen des Angebots erfolgte das Settlement erst zum 31. Januar 2022.

### 6.3. Stimmrechtsmitteilung

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG: In der nachfolgenden Tabelle sind Beteiligungen an der Gesellschaft enthalten, die zum Tag der Aufstellung des Abschlusses bestanden und uns nach § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt sowie nach § 40 Abs. 1 WpHG veröffentlicht wurden. Ebenfalls in der Tabelle enthalten sind solche im Berichtszeitraum veröffentlichten Mitteilungen über nicht mehr bestehende Beteiligungen.

| Aktionär, Sitz                                                                 | Stimmrechte (neu) (in %) <sup>1)</sup> | Anzahl Aktien | Datum der Schwellenberührung |    | Zurechnung von Stimmrechten | Enthält 3 % oder mehr Stimmrechte von                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------|------------------------------|----|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                |                                        |               |                              |    |                             |                                                                                              |
| 1 DWS Investment GmbH, Frankfurt, Deutschland                                  | 2,78                                   | 4.958.004     | 10.01.2022                   | Ja |                             |                                                                                              |
| 2 The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika | 2,84 <sup>2)</sup>                     | 5.060.820     | 12.01.2022                   | Ja |                             |                                                                                              |
| 3 SAS Rue la Boétie, Paris, Frankreich                                         | 0,56                                   | 989.070       | 31.01.2022                   | Ja | -                           |                                                                                              |
| 4 BlackRock Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika         | 2,59 <sup>3)</sup>                     | 4.613.770     | 10.02.2022                   | Ja | -                           |                                                                                              |
| 5 Brookfield Asset Management Inc., Toronto, Kanada                            | 95,11                                  | 169.328.485   | 17.02.2022                   | Ja |                             | Lapis Luxembourg Holdings S.à r.l. (10,23%), Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l. (83,14%) |

<sup>1)</sup> Prozentsatz zum Datum der Schwellenberührung. Aktueller Stimmrechtsanteil kann abweichen, z.B. aufgrund von Veränderungen beim Grundkapital des Emittenten.

<sup>2)</sup> Enthält 0,57% Finanzinstrumente gem. § 38 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 WpHG (entspricht 3.013.087 Stimmrechten).

<sup>3)</sup> Enthält 0,04% Finanzinstrumente gem. § 38 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 WpHG (entspricht 71.552 Stimmrechten).

Mitteilungen nach § 20 Abs. 1 und 4 AktG sowie nach § 33 Abs. 2 WpHG hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum nicht erhalten.

## 7. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG

Die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG (Aktiengesetz) bezüglich der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, die von einer Kommission des Deutschen Justizministeriums erarbeitet wurden, ist vom Vorstand und Aufsichtsrat in Form einer zusammengefassten Konzernerklärung abgegeben und auf der Website der alstria office REIT-AG veröffentlicht ([www.alstria.de](http://www.alstria.de)). Sie wurde damit der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich gemacht. Sie ist Bestandteil der Konzernerklärung zur Unternehmensführung gemäß § 315 d HGB.

Hamburg, 27. Februar 2023

**Olivier Elamine**

Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens 2022

|                                                    |                                                    | Anschaffungs- und Herstellungskosten |             |             |              |             | Kumulierte Abschreibungen |             |             |            |            | Buchwerte      |             |               |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|-------------|------------|------------|----------------|-------------|---------------|
|                                                    |                                                    | 1.1.2022                             | Zugänge     | Abgänge     | Anwachsung   | Umbuchungen | 31.12.2022                | 1.1.2022    | Zugänge     | Anwachsung | Abgänge    | Zuschreibungen | 31.12.2022  | 31.12.2021    |
|                                                    |                                                    | EUR                                  | EUR         | EUR         |              | EUR         | EUR                       | EUR         | EUR         | EUR        | EUR        | EUR            | EUR         | EUR           |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände               |                                                    |                                      |             |             |              |             |                           |             |             |            |            |                |             |               |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte |                                                    | 2.864.264                            | 373.689     | 1.434.910   | 1.155        | 0           | 1.804.198                 | 2.704.435   | 145.023     | 0          | 1.434.638  | 0              | 1.414.819   | 389.378       |
| II. Sachanlagen                                    |                                                    |                                      |             |             |              |             |                           |             |             |            |            |                |             |               |
| 1.                                                 | Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten  | 1.811.071.165                        | 2.887.235   | 82.270.728  | 391.208.855  | 5.334.189   | 2.128.230.716             | 343.580.044 | 46.798.729  | 93.945.011 | 14.215.546 | 914.758        | 469.193.481 | 1.467.491.121 |
| 2.                                                 | Technische Anlagen                                 | 2.139.789                            | 0           | 0           | 0            | 0           | 2.139.789                 | 2.109.805   | 13.502      | 0          | 0          | 0              | 2.123.307   | 29.984        |
| 3.                                                 | Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 2.524.045                            | 55.106      | 825.561     | 0            | 3.656       | 1.757.245                 | 1.718.561   | 347.321     | 0          | 903.259    | 0              | 1.162.622   | 805.484       |
| 4.                                                 | Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau          | 39.405.233                           | 79.731.903  | 0           | 54.196.580   | -5.337.845  | 167.995.871               | 0           | 0           | 0          | 0          | 0              | 167.995.871 | 39.405.233    |
|                                                    |                                                    | 1.855.140.232                        | 82.674.244  | 83.096.289  | 445.405.435  | 0           | 2.300.123.622             | 347.408.410 | 47.159.553  | 93.945.011 | 15.118.805 | 914.758        | 472.479.411 | 1.507.731.822 |
| III. Finanzanlagen                                 |                                                    |                                      |             |             |              |             |                           |             |             |            |            |                |             |               |
| 1.                                                 | Anteile an verbundenen Unternehmen                 | 908.998.067                          | 0           | 72.651.727  | -157.171.755 | 0           | 679.174.584               | 80.917.081  | 69.686.277  | 0          | 4.266.873  | 0              | 146.336.485 | 828.080.985   |
| 2.                                                 | Ausleihungen an verbundene Unternehmen             | 171.733.561                          | 0           | 66.964.754  | 0            | 0           | 104.768.808               | 0           | 0           | 0          | 0          | 0              | 104.768.808 | 171.733.561   |
| 3.                                                 | Beteiligungen                                      | 147.515                              | 0           | 0           | 0            | 0           | 147.515                   | 44.410      | 0           | 0          | 0          | 0              | 44.410      | 103.105       |
| 4.                                                 | Sonstige Ausleihungen                              | 38.864.098                           | 55.568.202  | 0           | 0            | 0           | 94.432.300                | 0           | 0           | 0          | 0          | 0              | 94.432.300  | 38.864.098    |
|                                                    |                                                    | 1.119.743.241                        | 55.568.201  | 139.616.481 | -157.171.755 | 0           | 878.523.207               | 80.961.491  | 69.686.277  | 0          | 4.266.873  | 0              | 146.380.895 | 1.038.781.750 |
|                                                    |                                                    | 2.977.747.738                        | 138.616.134 | 224.147.680 | 288.234.835  | 0           | 3.180.451.027             | 431.074.337 | 116.990.853 | 93.945.011 | 20.820.316 | 914.758        | 620.275.125 | 2.546.673.401 |

## II. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

### II. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, 27. Februar 2023

**alstria office REIT-AG**

Der Vorstand

**Olivier Elamine**

# III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

## VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die mit der Konzernenerklärung nach § 315d HGB zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im Abschnitt „IX.1. Erklärung zur Unternehmensführung für Konzern und alstria AG gemäß §§ 289f und 315d HGB“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird, den Nachhaltigkeitsbericht, auf den im Abschnitt „VI. Nachhaltigkeitsbericht“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird, und die in diesem Abschnitt dargestellten Kernelemente der Nachhaltigkeitsstrategie der alstria sowie die im Abschnitt „V.1.2 Internes Kontrollsystem“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte der oben genannten mit der Konzernenerklärung zur Unternehmensführung zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung, des Nachhaltigkeitsberichts, des Abschnitts „VI. Nachhaltigkeitsbericht“ sowie der in Abschnitt V.1.2. enthaltenen Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger

### III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

#### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

1. Werthaltigkeit der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten
2. Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir wie folgt strukturiert:

- a) Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht)
- b) Prüferisches Vorgehen

#### **1. Werthaltigkeit der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten**

- a) Im Jahresabschluss der alstria office REIT-AG werden unter dem Bilanzposten „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten“ insgesamt bebaute Grundstücke (Immobilien) in Höhe von EUR 1.659,0 Mio. (53,8 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. In der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 wurden Zuschreibungen auf in der Vergangenheit außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien von EUR 0,9 Mio. erfasst. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von EUR 2,7 Mio. vorgenommen.

Die Bewertung der Immobilien erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten – und sofern abnutzbar – vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, sofern der beizulegende Zeitwert den Buchwert unterschreitet und der sich bei planmäßiger Abschreibung innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren ergebende hypothetische Buchwert ebenfalls unterschritten wird. Bei Wegfall des Grundes der Wertminderung wird eine Zuschreibung auf die fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien erfolgte erstmals nach

### III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

dem „Discounted Cashflow“-Verfahren. Bewertungsstichtag war der 31. Dezember 2022. Ermittelt wurden die beizulegenden Zeitwerte durch den akkreditierten, externen Gutachter Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main. Neben den von der Gesellschaft ermittelten Ist-Daten, die z. B. die vermietbare Fläche, den Leerstand, geplante Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen und die Ist-Miete beinhalten, fließen in die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind.

Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der aus der Berechnung resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Immobilien sind die aktuellen und zukünftigen Marktmieten sowie die Kapitalisierungs- und Diskontierungsraten. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität des Bewertungsmodells war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung der Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten sind in den Abschnitten 1.2.2 und 2.1 des Anhangs enthalten.

- b) Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns ein Verständnis über den Prozess zur Bewertung des Immobilienvermögens verschafft sowie das eingerichtete interne Kontrollsystem zur Beurteilung der von dem externen Gutachter ermittelten beizulegenden Werte gewürdigt und für den Bewertungsprozess eine Aufbau- und Funktionsprüfung implementierter prüfungsrelevanter Kontrollen durchgeführt. Wir haben die Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität des externen Gutachters kritisch gewürdigt. Gemeinsam mit unseren internen Spezialisten für Immobilienbewertungen haben wir die Angemessenheit des angewandten Bewertungsverfahrens beurteilt, für eine Stichprobe von Immobilien sowohl Vor-Ort-Besichtigungen als auch kritische Befragungen des externen Gutachters durchgeführt und die im Gutachten ermittelten Werte rechnerisch nachvollzogen. Die in die Bewertung eingehenden Parameter haben wir mit vertraglichen Grundlagen abgestimmt bzw. - soweit es sich um Annahmen und Schätzungen handelte - diese bezüglich der von der Gesellschaft angewandten Methoden, Annahmen und Daten, auch anhand von Marktdaten, hinsichtlich ihrer Angemessenheit beurteilt.

#### 2. Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen

- a) Zum 31. Dezember 2022 werden im Jahresabschluss der alstria office REIT-AG Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 532,8 Mio. (17 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Anteile an verbundenen Unternehmen wurden im Geschäftsjahr 2022 um EUR 69,7 Mio. erfolgswirksam abgeschrieben, Zuschreibungen sind nicht erfolgt.

Die alstria office REIT-AG bilanziert die Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten, im Falle voraussichtlich dauernder Wertminderungen werden die Anteile an verbundenen Unternehmen auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben. Die gesetzlichen Vertreter ermitteln die beizulegenden Werte der Anteile mittels eines „Discounted Cashflow“-Verfahrens, nach dem die Barwerte der erwarteten künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von den gesetzlichen Vertretern erstellten Planungsrechnungen ergeben, diskontiert werden. Das Ergebnis der Bewertungen ist von der Einschätzung der künftigen Zahlungsmittelflüsse und insbesondere auch der Ableitung der ewigen Rente durch die gesetzlichen Vertreter sowie den jeweils verwendeten Diskontierungszinssätzen und Wachstumsraten abhängig.

### III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität der Bewertungsmethode und der Ermessensspielräume der gesetzlichen Vertreter bei der Bewertung war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen sind in den Abschnitten 1.2.4 und 2.2 des Anhangs enthalten.

- b) Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns mit den Vorkehrungen und Maßnahmen zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Planungsprozesses auseinandergesetzt und mit Hilfe unserer internen Spezialisten aus dem Bereich Financial Advisory beurteilt, ob das für die Ermittlung der beizulegenden Werte herangezogene Bewertungsmodell die konzeptionellen Anforderungen berufsständischer Standards zutreffend abbildet und die Berechnungen darin korrekt erfolgen. Wir haben überprüft, ob die durch die gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten erwarteten künftigen Zahlungsmittelflüsse und die angesetzten Kapitalkosten insgesamt eine sachgerechte Grundlage für die Bewertung darstellen. Bei unserer Einschätzung haben wir uns unter anderem auf einen Abgleich mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen sowie Erläuterungen der gesetzlichen Vertreter zu den wesentlichen Werttreibern und Prämissen der Planung gestützt. Wir haben beurteilt, ob die so ermittelten beizulegenden Werte dem jeweiligen Buchwert gegenübergestellt wurden, um einen etwaigen Wertberichtigungs- oder Zuschreibungsbedarf zu ermitteln.

#### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die mit der Konzernenerklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im Abschnitt „IX.1. Erklärung zur Unternehmensführung für Konzern und alstria AG gemäß §§ 289f und 315d HGB “ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird,
- den separaten Nachhaltigkeitsbericht, auf den im Abschnitt „VI. Nachhaltigkeitsbericht“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird,
- den Abschnitt „VI. Nachhaltigkeitsbericht“ im zusammengefassten Lagebericht,
- die im Abschnitt „V.1.2 Internes Kontrollsystem“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB bzw. nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht.

Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der mit der Konzernenerklärung zur Unternehmensführung zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung ist, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab. Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

### III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben zum zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammen-gefassten Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

### III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

### III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und, sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

#### SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

**Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB**

##### Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der

Datei, die den SHA-256-Wert:

**BCD702A6EDEB03D1332E3155D224D536494A0DC84D7C8FDFA9FF77B7D06B0BD6** aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum

### III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

### III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

#### **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 10. Juni 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 13. Juni 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2022 als Abschlussprüfer der alstria office REIT-AG, Hamburg, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

#### **SONSTIGER SACHVERHALT - VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefasste Lagebericht - auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen - sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

#### **VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER**

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Annika Deutsch.

Hamburg, den 24. Februar 2023

**Deloitte GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Annika Deutsch  
Wirtschaftsprüferin

gez. Maximilian Freiherr v. Perger  
Wirtschaftsprüfer“

# BUILDING YOUR FUTURE

**alstria office REIT-AG**  
[www.alstria.de](http://www.alstria.de)  
[info@alstria.de](mailto:info@alstria.de)

Steinstr. 7  
20095 **Hamburg**  
+49 (0)40/22 63 41-300

Elisabethstr. 11  
40217 **Düsseldorf**  
+49 (0)211/30 12 16-600

Reuchlinstr. 27  
70176 **Stuttgart**  
+49 (0)711/33 50 01-50

Platz der Einheit 1  
60327 **Frankfurt/Main**  
+49 (0)69/15 32 56-740

Rankestr. 17  
10789 **Berlin**  
+49 (0)30/89 67 795-00