

alstria

2022 GESCHÄFTS BERICHT

IFRS Finanzbericht

KONZERNKENNZAHLEN

FÜNFJAHRESÜBERSICHT

Mieterlöse und Erträge	2022	2021	2020	2019	2018
Mieterlöse (in TEUR)	182.819	183.670	177.063	187.467	193.193
Nettomieteinnahmen (in TEUR)	158.946	163.271	154.823	162.904	169.068
Konzernergebnis (in TEUR)	-74.614	209.678	168.489	581.221	527.414
FFO (in TEUR) ¹⁾	106.562	116.455	108.673	112.572	114.730
Ergebnis je Aktie (in TEUR) ¹⁾	-0,42	1,18	0,95	3,27	3,02
FFO je Aktie (in TEUR) ¹⁾	0,60	0,65	0,61	0,63	0,65

¹⁾ Ohne Minderheiten.

Bilanzkennzahlen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2019	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	4.606.848	4.775.801	4.556.181	4.438.597	3.938.864
Bilanzsumme (in TEUR)	5.163.774	5.234.372	5.090.249	5.029.328	4.181.252
Eigenkapital (in TEUR)	2.571.400	3.367.083	3.252.442	3.175.555	2.684.087
Verbindlichkeiten (in TEUR)	2.592.374	1.867.290	1.837.806	1.853.773	1.497.165
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in TEUR)	14,42	18,91	18,29	17,88	15,13
Nettoverschuldungsgrad (Net LTV, in %)	43,7	28,8	27,0	27,1	30,4

REIT-Kennzahlen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2019	31.12.2018
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	55,3	69,1	71,1	70,9	67,2
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	100	100	100

EPRA-Kennzahlen ¹⁾	2022	2021	2020	2019	2018
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,63	0,55	0,61	0,61	0,62
EPRA-Kostenquote A (in %) ²⁾	32,1	25,0	26,6	26,1	23,0
EPRA-Kostenquote B (in %) ³⁾	27,0	21,1	22,1	21,7	19,0

	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2019	31.12.2018
EPRA-NRV je Aktie (in EUR)	16,40	20,86	20,13	19,67	n/a
EPRA-NTA je Aktie (in EUR)	14,47	18,97	18,34	17,91	15,14
EPRA-NDV je Aktie (in EUR)	15,69	18,82	17,95	17,61	14,96
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	3,5	2,9	3,3	3,3	4,0
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	3,7	3,4	3,7	3,8	4,4
EPRA-Leerstandquote (in %)	7,2	6,9	7,6	8,1	9,7

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

²⁾ Inklusive Leerstandskosten.

³⁾ Exklusive Leerstandskosten.

INHALT

DETAILINDEX ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
A. ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	3
I. GESCHÄFTSMODELL UND WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
II. FINANZANALYSE	9
III. PROGNOSEBERICHT	21
IV. BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER ALSTRIA AG	22
V. RISIKO- UND CHANCENBERICHT	29
VI. NACHHALTIGKEITSBERICHT	56
VII. ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN	57
VIII. SONSTIGE ANGABEN	60
DETAILINDEX KONZERNABSCHLUSS	63
B. KONZERNABSCHLUSS	64
I. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	64
II. KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	65
III. KONZERNBILANZ	66
IV. KONZERNAKAPITALFLUSSRECHNUNG	68
V. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	70
VI. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	71
C. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	155
D. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	156
E. BERICHT DES AUFSICHTSRATS	167
F. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	175
G. VERGÜTUNGSBERICHT	193
H. REIT-ANGABEN	215
I. REIT-ERKLÄRUNG	215
II. REIT-VERMERK	217
I. FINANZKALENDER/IMPRESSUM	219
I. FINANZKALENDER	219
II. IMPRESSUM/KONTAKT	219

DETAILINDEX ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

A.	ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	3
I.	GESCHÄFTSMODELL UND WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.	STRATEGISCHE AUSRICHTUNG	3
2.	UNTERNEHMENSSTEUERUNG	4
3.	GESAMTWIRTSCHAFT UND BÜROMÄRKTE	5
4.	PORTFOLIOANALYSE	6
II.	FINANZANALYSE	9
1.	ERTRAGSLAGE	9
2.	FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE	14
3.	GESAMTEINSCHÄTZUNG DES GESCHÄFTSJAHRES DURCH DEN VORSTAND	21
III.	PROGNOSEBERICHT	21
1.	ERWARTETE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN	21
2.	ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE: AUSBLICK AUF 2023	21
3.	AUSBLICK FÜR DEN ALSTRIA-KONZERN	22
IV.	BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER ALSTRIA AG	22
1.	WESENTLICHE TRANSAKTIONEN	22
2.	ANALYSE DER ERTRAGSLAGE	23
3.	ANALYSE DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE	26
4.	SONTIGE ANGABEN ZUR ALSTRIA AG	28
V.	RISIKO- UND CHANCENBERICHT	29
1.	RISIKOBERICHT	29
2.	CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	53
VI.	NACHHALTIGKEITSBERICHT	56
VII.	ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN	57
VIII.	SONSTIGE ANGABEN	60
1.	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG FÜR KONZERN UND ALSTRIA AG GEMÄß §§ 289F UND 315D HGB	60
2.	MITARBEITER	60
3.	KONZERN- UND ABHÄNGIGKEITSBERICHT	61
4.	DIVIDENDE	62

A. ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

I. GESCHÄFTSMODELL UND WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

1. STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die alstria office REIT-AG (im Folgenden „Gesellschaft“, „alstria“ oder „alstria AG“) ist eine deutsche Aktiengesellschaft in der Rechtsform eines Real Estate Investment Trust (REIT), die in Büroimmobilien in den großen deutschen Wirtschaftszentren investiert. Das Unternehmen ist seit 2007 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert (WKN: AOLD2U). Der alstria-Konzern setzte sich zum 31. Dezember 2022 aus der Muttergesellschaft alstria sowie 37 direkten und indirekten Tochtergesellschaften zusammen (im Folgenden „alstria“ oder „Konzern“). Betriebliche Entscheidungen werden in der Muttergesellschaft getroffen. alstrias Immobilienportfolio umfasste zum 31. Dezember 2022 insgesamt 108 Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von 1,4 Mio. m² und einem Gesamtwert von EUR 4,7 Mrd. Die Objekte liegen überwiegend in den großen deutschen Büromärkten Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und Berlin, in denen alstria durch lokale und operativ tätige Büros vertreten ist und die alstria als ihre Kernmärkte definiert. Als voll integriertes und langfristig orientiertes Unternehmen bewirtschaften die 177 Mitarbeiter der alstria die Gebäude aktiv über den gesamten Lebenszyklus.

Das Jahr 2022 war für alstria geprägt durch die Übernahme durch die Brookfield Corporation, Toronto/Kanada (ehemals Brookfield Asset Management Inc, “Brookfield”), über deren Tochtergesellschaft Alexandrite Lake Lux Holdings S.á r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg (im Folgenden „Alexandrite“ oder „Übernehmerin“). Nach Ende der ersten Angebotsfrist am 18. Januar 2022 erklärte die Brookfield die erfolgreiche Übernahme der Mehrheit der Anteile an alstria office REIT-AG und mit dem Ende der zweiten Angebotsfrist am 3. Februar 2022 lag der Anteilsbesitz des neuen Mehrheitsaktionärs bei 91,6%. Im Laufe des Jahres 2022 stockte Brookfield den Anteil weiter auf und hält gemäß der zuletzt veröffentlichten Stimmrechtsmitteilung direkt und indirekt 95,1% der Aktien der alstria office REIT-AG.

Brookfield hat sich verpflichtet, den Vorstand bei der weiteren Umsetzung der Geschäftsstrategie des Konzerns zu unterstützen und das Wachstum der Gesellschaft weiter zu forcieren. Insbesondere sollen wertsteigernde Modernisierungs- und Neupositionierungschancen mit Potenzial für eine nachhaltige Wertschöpfung auf der Grundlage eines praxisnahen Asset-Managements vorangetrieben werden, um das Portfolio zukunftssicher zu machen und den laufenden Dekarbonisierungsprozess fortzusetzen. Nach der Brookfield-Transaktion und in Anbetracht des neuen Ankeraktionärs hat der Vorstand die Kapitalstruktur des Unternehmens einer Überprüfung unterzogen. Insgesamt identifizierte das Unternehmen Kapital in Höhe von EUR 1 Mrd., das durch eine erhöhte Fremdkapitalaufnahme und/oder den Verkauf von Vermögenswerten freigesetzt werden könnte. Der Erlös des freigesetzten Kapitals könnte entweder in zusätzliche zu erwerbende Vermögenswerte investiert werden oder, falls sich für das Unternehmen keine Investitionsmöglichkeit ergibt, an die Aktionäre zurückgegeben

werden. In diesem Zusammenhang wurden zusätzliche Kredite mit einem Gesamtvolumen von 760 Mio. EUR aufgenommen. Das durch diese neuen Darlehen freigesetzte zusätzliche Kapital wurde anschließend zur Finanzierung einer Kapitalrückgabe an die Aktionäre in Form einer Sonderdividende in Höhe von EUR 750 Mio. verwendet (Ausschüttung aus der Kapitalrücklage der alstria). Diese Dividende wurde von einer außerordentlichen Hauptversammlung am 31. August 2022 beschlossen und anschließend ausgezahlt.

alstrias Unternehmensstrategie basiert auf den folgenden Grundsätzen:

- Der Zugang zu Kapital und ein umfassendes operatives Know-how auf der Basis eines integrierten Geschäftsmodells sind für alstria elementare Erfolgsfaktoren.
- Durch die Konzentration des Immobilienportfolios auf die großen deutschen Büromärkte und die Konzentration auf solvente Mieter erwirtschaftet alstria stetige Erträge, welche primär für die Reinvestition in das Portfolio genutzt werden.
- Stetige Investitionen in die Qualität des Immobilienportfolios sichern und steigern Mieteinnahmen und Immobilienwerte und verbessern gleichzeitig die Energieeffizienz des Portfolios.
- Je nach Einschätzung der Marktsituation werden Immobilien gekauft oder verkauft. Das Ziel ist hierbei ein risikoadjustiertes Unternehmenswachstum und die Erzielung einer marktgerechten Rendite über den Immobilienzyklus.

2. UNTERNEHMENSSTEUERUNG

alstria steuert den Konzern vornehmlich auf der Grundlage der finanziellen Leistungsindikatoren Umsatzerlöse und FFO. Umsatzerlöse beinhalten in erster Linie Mieteinnahmen, die im Zusammenhang mit den Vermietungsaktivitäten des Konzerns entstehen. Der FFO ist das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, ohne die Berücksichtigung von Bewertungseffekten, sonstigen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträgen, Veräußerungsgewinnen sowie voraussichtlich nicht jährlich wiederkehrenden Effekten.*

Die von alstria Anfang des Jahres 2022 veröffentlichte Umsatz- und FFO-Prognose wurde im Geschäftsjahr 2022 vollumfänglich erreicht. So lagen die Umsatzerlöse des Konzerns bei EUR 183 Mio. (Prognose: EUR 183 Mio.) und der FFO erreichte im Berichtsjahr knapp EUR 107 Mio. (Prognose: EUR 106 Mio.).

Des Weiteren beobachtet das Unternehmen die Entwicklung des Net LTV**, der REIT-Eigenkapitalquote***, der Nettoverschuldung**** zum EBITDA sowie der liquiden Mittel (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente), wobei es sich hierbei jeweils nicht um die für die interne Steuerung des Konzerns bedeutsamsten Leistungsindikatoren handelt. Am 31. Dezember 2022 lag der Net LTV bei 43,7%, verglichen mit 28,8% zum Geschäftsjahresende 2021. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 55,3%, im Vergleich zu 69,1% im Vorjahr. Die gesetzlich vorgegebenen

* Für weitere Informationen siehe Seite 12f.

** Nettoverschuldung zum beizulegenden Zeitwert des unbeweglichen Vermögens (abzgl. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen).

*** Verhältnis von Eigenkapital zum Buchwert des unbeweglichen Vermögens. Mindestanforderung gemäß G-REIT-Gesetz: 45 %.

**** Gesamtverbindlichkeiten abzüglich der liquiden Mittel und kurzfristiger Finanzanlagen.

Mindestquote liegt bei 45%. Die Nettoverschuldung zum EBITDA belief sich auf eine Quote von 14,5 zum 31. Dezember 2022, verglichen mit einer Quote von 9,9 zum 31. Dezember 2021.

Die Steuerung auf Ebene der AG konzentriert sich vornehmlich auf die Gesamtleistung. Die alstria AG strebt hierbei stabile Ergebnisse bei geringer Volatilität an.

3. GESAMTWIRTSCHAFT UND BÜROMÄRKTE

3.1. Konjunkturelle Entwicklung

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland war 2022 insbesondere von den Auswirkungen des russischen Angriffskriegs in der Ukraine geprägt. Die starke Abhängigkeit der deutschen Wirtschaft von russischer Energie führte zeitweise angesichts der im Jahresverlauf faktischen Einstellung russischer Energielieferungen zu starken Preiserhöhungen insbesondere bei Erdgas und Strom. Westliche Wirtschaftssanktionen gegen Russland führten neben den stark gestiegenen Energiepreisen zu einer weiteren Belastung der wirtschaftlichen Entwicklung. Getrieben durch die Energiepreise und gestörte Lieferketten verzeichnete Deutschland einen deutlichen Inflationsschub, der die EZB zu einer drastischen Zinswende zwang. Die am Jahresanfang vorherrschende Hoffnung auf eine wirtschaftliche Erholung nach dem Ausklingen der COVID-19-Pandemie wurde durch den russischen Angriff auf die Ukraine somit vollends zunichte gemacht.

3.2. Büromärkte*

3.2.1. Leerstandsrate, Büroflächenumsatz und Mieten

Die schwache konjunkturelle Entwicklung und die wirtschaftliche Unsicherheit vieler Unternehmen wirkte sich direkt auf die Büroflächennachfrage aus. Der Krieg in der Ukraine bremste die Vermietungsaktivitäten über den gesamten Jahresverlauf. Die Leerstandsrate stieg im Jahresverlauf auf 5,1% an (Vorjahr: 4,7%), während sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmieten (bis auf Berlin) erneut leicht zulegen konnten. Insgesamt stieg der Büroflächenumsatz nach Angaben der großen gewerblichen Maklerhäuser im Vorjahresvergleich um 9,0% auf 3.500.000 m² („Big 7“-Städte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart). Die höchste Durchschnittsmiete für Büroflächen erzielte Berlin mit EUR 27,80/m² (Vorjahr: EUR 30,50/m²), gefolgt von München mit EUR 24,40/m² (Vorjahr: EUR 23,68/m²), Frankfurt mit EUR 23,60/m² (Vorjahr: EUR 22,04/m²), Hamburg mit EUR 21,50/m² (Vorjahr: EUR 18,06/m²), Düsseldorf mit EUR 19,00/m² (Vorjahr: EUR 16,57/m²), Köln mit EUR 17,30/m² (Vorjahr: EUR 16,42/m²) und Stuttgart mit EUR 18,10/m² (Vorjahr: EUR 16,10/m²).

3.2.2. Transaktionen

Im Gesamtjahr 2022 lag das Transaktionsvolumen in den „Big 7“-Städten bei EUR 17,2 Mrd. (Berlin: EUR 4,4 Mrd., Hamburg: EUR 3,4 Mrd., Frankfurt am Main: EUR 3,3 Mrd., München: EUR 2,6 Mrd., Düsseldorf: EUR 1,8 Mrd., Stuttgart: EUR 1,0 Mrd. Köln: EUR 0,7 Mrd.). Ursächlich für den Rückgang

* Die Marktdaten in diesem Kapitel beziehen sich auf Quellen von Colliers International Deutschland GmbH, BNP Paribas Real Estate, CBRE GmbH und Jones Lang LaSalle, German Property Partners & Savills

um 28 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreswert waren die schnellen und drastischen Zinssteigerungen im Jahresverlauf 2022. Das Transaktionsvolumen des Jahres 2022 ist der niedrigste Gesamtjahreswert seit 2014 und liegt damit ca. 10 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Durch die deutlich veränderten Finanzierungsbedingungen herrschte vor allem bei den großvolumigen Investments eine sehr starke Zurückhaltung.

4. PORTFOLIOANALYSE

4.1. Portfoliokennzahlen und Investitionsstandorte

alstria besitzt, verwaltet und entwickelt Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von 1,4 Mio. m². Hiervon entfielen Ende 2022 90,0% auf Büro- und Lagerflächen und 10,0 % auf andere Nutzungsarten (Einzelhandel, Hotel, Sonstige). Durch die Konzentration auf die großen und liquiden deutschen Büromärkte kann alstria aus Sicht des Vorstands durch die effiziente Bewirtschaftung substanzieller Teilportfolien auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ihre Wettbewerbsposition sichern. Anstatt großer Gebäude bevorzugt alstria in der Regel kleinere, geografisch nah beieinander liegende Objekte. Eine solche Portfoliogestaltung soll es dem Konzern ermöglichen, das operative Risiko auf eine größere Gebäudeanzahl zu verteilen und damit das Gesamtrisiko des Immobilienportfolios zu reduzieren. Die Gebäude im alstria-Portfolio verfügen über eine durchschnittliche vermietbare Fläche von 12.900 m² und einen durchschnittlichen Marktwert von EUR 43,1 Mio.

Portfoliokennzahlen	31.12.2022	31.12.2021
Anzahl der Objekte	108	112
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	4,7	4,9
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	199,7	204,6
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	4,3	4,2
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.398.000	1.434.000
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,2	6,9
WAULT (Durchschnittliche Restmietdauer in Jahren)	5,5	5,7
Durchschnittlicher Wert je m ² (in EUR)	3.329	3.398
Durchschnittliche Miete je m ² (in EUR/Monat) ²⁾	14,06	13,33

¹⁾ Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

²⁾ Durchschnittsmiete der Bürofläche.

Investitionsregionen (in % des beizulegenden Zeitwerts)	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung (in pp)
Hamburg	35	34	1
Düsseldorf	25	25	0
Frankfurt am Main	22	21	1
Stuttgart	9	11	-2
Berlin	9	9	0

4.2. Mieter und Mietverträge

alstrias Mieterstruktur ist insbesondere von öffentlichen Mietern sowie nationalen und internationalen Großunternehmen geprägt. Die folgende Tabelle zeigt die zehn größten Mieter zum 31. Dezember 2022:

alstria Hauptmieter (in % der Jahresmiete)	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung (in pp)
Stadt Hamburg	13	12	1
Mercedes-Benz AG	6	11	-5
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	5	5	0
Stadt Frankfurt am Main	3	3	0
GMG Generalmietgesellschaft	3	2	1
HOCHTIEF Aktiengesellschaft	2	2	0
Commerzbank Aktiengesellschaft	2	2	0
Deutsche Post Immobilien	2	1	1
Hamburger Hochbahn AG	2	2	0
Stadt Berlin	1	1	0

Vermietungskennzahlen (in m²)	2022	2021	Veränderung
Neuvermietungen	43.700	51.700	-8.000
Verlängerungen von Mietverträgen ¹⁾	63.600	103.600	-40.000
Gesamt	107.300	155.300	-48.000

¹⁾ Inklusive Optionsziehungen von Bestandsmietern.

Gewerbliche Mietverträge haben üblicherweise eine begrenzte und im jeweiligen Mietvertrag vereinbarte Laufzeit. Die nachfolgende Tabelle fasst den Anteil der auslaufenden Mietverträge als Anteil des gesamten Portfolios in den kommenden drei Jahren zusammen:

Auslaufende Mietverträge (in % der Jahresmiete)	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung (in pp)
2023	6,4	10,7	-4,3
2024	10,6	8,0	2,6
2025	13,7	12,0	1,7

4.3. Investitionen in das Bestandsportfolio

Im Jahr 2022 wurden insgesamt EUR 113 Mio. in das Bestandsportfolio investiert. Der wesentliche Teil dieser Summe entfiel mit EUR 87 Mio. auf Entwicklungsinvestitionen, mit denen die Qualität der Flächen deutlich verbessert wurde, um hierdurch in der Neuvermietung höhere Mieten zu erzielen. Die Entwicklungsinvestitionen verblieben auch im Jahr 2022 auf einem hohen Niveau, weil alstria hier die besten Renditechancen sieht. Das aktuelle Entwicklungsportfolio umfasst 21 Projekte mit einer Gesamtmietfläche von ca. 377.100 m².

Zusammengefasster Lagebericht

Project	Vermietbare Fläche (in m ²)	Status	Voraussichtliche Fertigstellung
Besenbinderhof 41, Hamburg	5.500	Im Bau	Q2 2023
Epplestr. 225, Stuttgart	108.900	Im Bau	n/a
Carl-Reiss-Platz 1, Mannheim	8.500	Im Bau	Q1 2023
Carl-Reiss-Platz 2,3,4, Mannheim	5.300 ¹⁾	Im Bau	Q1 2024
Augustaanlage 60, Mannheim	4.400	Im Bau	Q1 2023
Friedrich-Scholl-Platz 1, Karlsruhe	26.800	Im Bau	Q4 2024
Gustav-Nachtigal-Str. 3, Wiesbaden	18.400	Im Bau	Q1 2023
Gustav-Nachtigal-Str. 4, Wiesbaden	800	Im Bau	Q1 2024
Gustav-Nachtigal-Str. 5, Wiesbaden	7.600	Im Bau	Q1 2023
Gasstr. 18, Hamburg	26.800	Im Bau	Q2 2023
Deutsche Telekom Allee 7, Darmstadt	22.200	Im Bau	Q2 2023
Friedrich-List-Str. 20, Essen	9.200	Im Bau	Q4 2023
Uhlandstr. 85, Berlin	9.400	Im Bau	Q2 2024
Adlerstr. 63, Düsseldorf	2.900	Im Bau	Q1 2024
Handwerkstr. 4/Breitwiesenstr. 27, Stuttgart	6.400	Im Bau	Q4 2023
Deutsche Telekom Allee 9, Darmstadt	60.700	In Planung	n/a
Gartenstr. 2, Düsseldorf	5.100	In Planung	n/a
Corneliusstr. 36, Düsseldorf	3.100	In Planung	n/a
Maxstr. 3a, Berlin	4.200	In Planung	n/a
Hanauer Landstr. 161-173, Frankfurt	10.500	In Planung	n/a
Platz der Einheit 1, Frankfurt	30.400	In Planung	n/a
Total	377.100		

¹⁾ Geplante vermietbare Fläche.

4.4. Transaktionen

alstria's Investitionsentscheidungen basieren auf Analysen der lokalen Märkte, der individuellen Betrachtung des jeweiligen Gebäudes in Bezug auf Lage, Größe und Qualität im Vergleich zu den direkten Wettbewerbsimmobilien sowie auf dem langfristigen Wertsteigerungspotenzial. alstria verfolgt die Strategie, ein aus ihrer Sicht lukratives Portfolio an den jeweiligen Standorten zu bewirtschaften (Konzentration auf die "Big 7" Büromärkte in Deutschland), aber auch reife oder nicht zum Kerngeschäft gehörende Objekte zu verkaufen, um die Kapitalallokation zu optimieren. In diesem Zusammenhang wurden im Laufe des Jahres drei Immobilien zu einem Gesamtpreis von EUR 116 Mio. verkauft. Zwei Objekte mit einem Gesamtpreis von EUR 72 Mio. wurden bereits im Geschäftsjahr 2021 verkauft, der Übergang erfolgte im ersten Quartal 2022. Die Verkaufserlöse wurden hauptsächlich zur Finanzierung der Investitionen in die Entwicklungsmaßnahmen des bestehenden Immobilienportfolios verwendet.

Zusammengefasster Lagebericht

Verkäufe

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Buchgewinn/ -verlust (in TEUR) ^{1), 2)}	Unter- zeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Heidenkampsweg 44-46	Hamburg	9.100	1.070	09.12.2021	31.03.2022
Vaihinger Str. 131	Stuttgart	63.000	15.730	23.12.2021	31.03.2022
Kanzlerstr. 8	Düsseldorf	24.970	-15	16.02.2022	30.04.2022
Rotebühlstr. 98-100	Stuttgart	64.500	2.255	21.09.2022	30.11.2022
Amsinckstr. 34	Hamburg	26.550	575	12.12.2022	31.03.2023 ³⁾
Gesamte Verkäufe		188.120	19.615		

¹⁾ Abweichung zu der Position „Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ in der Gewinn- und Verlustrechnung. Diese Position enthält nur Verträge, welche einen Einfluss auf das Geschäftsjahr 2022 haben, sowie deren Verkaufsnebenkosten und bis zum Verkaufszeitpunkt unterjährig erfolgte Aktivierungen.

²⁾ Gerundet auf volle fünftausend Euro.

³⁾ Erwartet.

4.5. Portfoliobewertung

alstrias gesamter Immobilienbestand wurde zum 31. Dezember 2022 von einem externen Gutachter (Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG) zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit den Anforderungen des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 bewertet. Für das Gesamtportfolio ergab die Bewertung 2022 eine Abwertung von insgesamt EUR 173,8 Mio.; Vorjahr: Aufwertung von EUR 94,8 Mio. (nach Abzug von Investitionen und Transaktionen). Auf der Basis des festgestellten Marktwertes zum 31. Dezember 2022 ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von EUR 3.314 pro m² und eine Rendite, bezogen auf das Verhältnis von Vertragsmiete zu Marktwert, von 4,3% im Gesamtportfolio.

II. FINANZANALYSE

1. ERTRAGSLAGE

in TEUR	2022	2021
Umsatzerlöse	182.819	183.670
Nettomieteinnahmen	158.946	163.271
Verwaltungs- und Personalaufwand	-37.435	-28.094
Sonstiges betriebliches Ergebnis	13.219	-8.684
Betriebsergebnis	134.730	126.493
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-173.794	94.827
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.896	15.134
Nettobetriebsergebnis	-36.168	236.454

1.1. Nettobetriebsergebnis

alstria beendete das Geschäftsjahr 2022 mit einem Nettobetriebsergebnis vor Finanzierungskosten und Steuern von TEUR -36.168, verglichen mit TEUR 236.454 im Jahr 2021.

Ursächlich für die deutliche Verschlechterung des Nettobetriebsergebnisses ist in erster Linie das negative Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert.

1.2. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 182.819 (2021: TEUR 183.670). Dies entspricht einem Rückgang von 0,5% bzw. TEUR 851, welcher insbesondere auf den planmäßigen Auslauf von Mietverträgen und transaktionsbedingte Umsatzveränderungen zurückzuführen ist. Teilweise kompensiert wurde der Rückgang der Mieteinnahmen durch einen Anstieg der Einnahmen aus neuen Mietverträgen, Indexierungen sowie Umsätze aus Mietverträgen der im Geschäftsjahr 2021 angekauften Objekte.

1.3. Grundstücksbetriebsaufwand

Der Grundstücksbetriebsaufwand setzt sich aus der Summe der umlegbaren und nicht umlegbaren Betriebskosten zusammen und belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 62.043 (2021: TEUR 59.307). Die Kostenquote aus nicht umlegbaren Betriebskosten stieg von 11,2% in 2021 auf 13,4% in 2022. Ursächlich hierfür sind im Vorjahresvergleich höhere Instandhaltungs- und Leerstandskosten. Im Ergebnis verringerten sich die Nettomieteinnahmen des Gesamtkonzerns für 2022 um TEUR 4.325 auf TEUR 158.946 (2021: TEUR 163.271).

1.4. Verwaltungs- und Personalaufwand

Der Verwaltungsaufwand stieg im Vorjahresvergleich um TEUR 2.116 an (2021: TEUR 8.325) hauptsächlich aufgrund des gestiegenen externen Beratungsbedarfs in Anbetracht der nach der Transaktion mit Brookfield vorgenommenen Veränderungen. Die Personalaufwendungen betrugen im Geschäftsjahr 2022 TEUR 26.994 und sind damit um TEUR 7.225 höher als im Vorjahr (2021: TEUR 19.769). Ursache für die Erhöhung im Berichtszeitraum ist im Wesentlichen ein Anstieg des Wertes der aktienbasierten Vergütung nach dem Übernahmeangebot (virtuelle Aktien und Stock Options stiegen um TEUR 1.557 auf TEUR 2.544 (2021: TEUR 987)) und eine Umstellung des Vergütungsmodells in Rahmen der Übernahme durch Brookfield. Darüber hinaus entstanden dem Konzern im Zusammenhang mit der Transaktion Kosten für Personalanpassungen in Höhe von TEUR 1.079. Die Summe des Verwaltungs- und Personalaufwands entspricht damit rund 20,5% der Umsatzerlöse und 0,8% des beizulegenden Zeitwertes des Portfolios (2021: 15,3% und 0,6%).

1.5. Sonstiges betriebliches Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2022 lag das sonstige betriebliche Ergebnis bei TEUR 13.219 (2021: TEUR -8.684). Ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 10.289 ergab sich im Wesentlichen aus um TEUR 6.854 höheren Erträgen aus Ausgleichszahlungen und anderen Weiterbelastungen an Mieter und einem Tilgungszuschuss für energetische Sanierungsmaßnahmen durch die KfW. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 um TEUR 11.614 geringer. Im Vorjahr wurde der Posten durch um TEUR 9.147 höhere Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten im Wesentlichen durch das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot belastet.

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

Das im Geschäftsjahr 2022 ausgewiesene Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert beläuft sich auf TEUR -173.794 (2021: TEUR 94.827). Die Summe der Aufwertungen belief sich auf TEUR 34.233 (2021: TEUR 233.320), während die Summe der Abwertungen bei insgesamt TEUR 208.027 (2021: TEUR 138.493) lag. Auf Ebene der Einzelobjekte waren unterschiedliche Wertentwicklungen zu verzeichnen. Höhere Abwertungen verzeichneten angesichts des gestiegenen Zinsniveaus insbesondere Objekte mit niedrigen Mietrenditen.

1.7. Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aus den Objektveräußerungen im Geschäftsjahr 2022 konnte alstria ein positives Ergebnis in Höhe von TEUR 2.896 (2021: TEUR 15.134) erzielen. Beigetragen hat hierzu insbesondere der Verkauf des Gebäudes in der Rotebühlstr. 98-100 in Stuttgart.

1.8. Nettofinanzergebnis

in TEUR	2022	2021
Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen	-21.916	-21.954
Zinsaufwand weitere Darlehen	-8.351	-2.142
Zinsaufwand Schuldscheindarlehen	-1.968	-1.977
Andere Zinsaufwendungen	-858	-815
Finanzaufwand	-33.093	-26.888
Erlöse aus Finanzinstrumenten	4.062	1.323
Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-8.025	-455
Nettofinanzergebnis	-37.056	-26.019

Der Finanzaufwand stieg im Wesentlichen bedingt durch die Aufnahme zusätzlicher Kredite um TEUR 6.205 auf TEUR 33.093. Zu den Einzelheiten des Fremdkapitalportfolios verweisen wir auch auf den Abschnitt „Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten“ ab Seite 155.

1.9. Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen

Der Ergebnisanteil von Beteiligungen und Gemeinschaftsunternehmen belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR -782 (2021: TEUR -108).

1.10. Konzernjahresergebnis

Das Konzernjahresergebnis belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR -74.614 (2021: TEUR 209.677) und fiel damit um TEUR 284.291 niedriger als im Vorjahr aus. Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert, welches im Geschäftsjahr bei TEUR -173.794 lag, während im Vorjahr ein positiver Wert von TEUR 94.827 zu Buche stand. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie für das Geschäftsjahr 2022 betrug EUR -0,42 (2021: EUR 1,18).

Die alstria AG ist aufgrund ihres REIT-Status sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer vollständig befreit. Auf der Ebene der REIT-Tochtergesellschaften kann ein Steueraufwand in geringem Umfang entstehen.

1.11. Operatives Ergebnis (FFO)

Die Umsatz- und Ertragslage der alstria entwickelte sich plangemäß. Aufgrund des planmäßigen Auslaufens von Mietverträgen und transaktionsbedingten Umsatzveränderungen sanken die Mieteinnahmen in 2022 um 0,5 % auf TEUR 182.819 (Vorjahr: TEUR 183.670). Teilweise kompensiert wurde der Rückgang der Mieteinnahmen durch Umsätze aus neuen Mietverträgen, Indexierungen sowie Umsätze aus Mietverträgen der im Geschäftsjahr 2021 angekauften Objekte.

Der FFO nach Anteilen Dritter belief sich auf EUR 106,6 Mio. (Vorjahr: EUR 116,5 Mio.) und lag damit nah am prognostizierten Wert von EUR 106,0 Mio. Neben leicht rückläufigen Nettomieteinnahmen trugen zum Rückgang gegenüber dem entsprechenden Vorjahreswert insbesondere höhere Finanzierungs- und Personalkosten bei, die nur teilweise von höheren sonstigen betrieblichen Erträgen kompensiert werden konnten. Die operative Ergebnismarge (FFO-Marge) verringerte sich im Jahr 2022 entsprechend auf 58,3 % (Gesamtjahr 2021: 63,4 %). Die Überleitung vom Konzernperiodenergebnis zum FFO basiert auf der Eliminierung nicht-zahlungswirksamer, voraussichtlich nicht jährlich wiederkehrender, periodenfremder und nicht dem operativen Geschäft dienender Ertrags-/Kostengrößen. Die Adjustierungen zwischen den Ertrags-/Kostengrößen der Gewinn- und Verlustrechnung und dem FFO sind aus der Tabelle auf der nächsten Seite ersichtlich. Die bedeutendsten Anpassungen (> TEUR 1.000) betrafen nicht-zahlungswirksamen oder einmaligen Personalaufwand (TEUR 4.967), nicht wiederkehrende sonstige betriebliche Erträge (TEUR -1.866), nicht zahlungswirksame und nicht wiederkehrende sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 2.649) und nicht dem operativen Geschäft zuzuordnende Aufwendungen im Nettofinanzergebnis (TEUR 7.302). Hier wurden im Wesentlichen die Kosten in Verbindung mit der Überbrückungslinie und eine Market-Flex Prämie bereinigt. Die Anpassungen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen die Bewertung der Minderheitenanteile an der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG. Zudem fielen nicht wiederkehrende Veräußerungserlöse (TEUR 2.896) und ein nicht-zahlungswirksames Bewertungsergebnis (TEUR 173.794) an, die in der Berechnung des operativen Ergebnisses entsprechend bereinigt wurden.

Zusammengefasster Lagebericht

in TEUR ¹⁾	IFRS G&V	Anpassung	FFO 2022	FFO 2021
Umsatzerlöse	182.819	-	182.819	183.670
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	38.170	-	38.170	38.908
Grundstücksbetriebsaufwand	-62.043	-	-62.043	-59.307
Nettomieteinnahmen	158.946	-	158.946	163.271
Verwaltungsaufwand	-10.441	964	-9.477	-7.382
Personalaufwand	-26.994	4.967	-22.027	-17.698
Sonstige betriebliche Erträge	16.219	-1.866	14.353	3.559
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.000	2.649	-351	-665
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-173.794	173.794	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.896	-2.896	0	0
Nettobetriebsergebnis	-36.168	177.612	141.444	141.085
Nettofinanzergebnis ²⁾	-37.056	7.302	-29.754	-22.306
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	-782	-	-782	-108
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-499	499	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern/ FFO vor Ertragsteuern³⁾	-74.505	185.413	110.908	118.671
Ertragsteuern	-109	109	0	0
Konzernjahresergebnis/ FFO (vor Minderheiten)	-74.614	185.522	110.908	118.671
Nicht beherrschende Anteilseigner	-	-4.346	-4.346	-2.216
Konzernjahresergebnis/FFO (nach Minderheiten)³⁾	-74.614	181.176	106.562	116.455
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			178.291	178.033
FFO je Aktie (in EUR)			0,60	0,65

¹⁾ In den Spaltensummen können sich teilweise Rundungsdifferenzen ergeben.

²⁾ Das operative Finanzergebnis beinhaltet den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die der Finanzierung des existierenden Immobilienportfolios dienen. Das nicht-operative Finanzergebnis beinhaltet den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die nicht der Finanzierung des existierenden Immobilienportfolios dienen. Hierunter fällt der Zinsaufwand für bereits refinanzierte Finanzverbindlichkeiten und Finanzverbindlichkeiten, die für zukünftige Immobilieninvestitionen vorgesehen sind.

³⁾ Der FFO ist keine Kennzahl der Betriebsleistung oder Liquidität nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nach IFRS, und ist daher nicht als Alternative zu den nach IFRS ermittelten Ertrags- oder Cashflow-Kennzahlen zu betrachten. Auch existiert keine Standarddefinition für den FFO. Somit sind der FFO oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit dem FFO der Gesellschaft.

2. FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lag zum 31. Dezember 2022 bei TEUR 4.606.848 im Vergleich zu TEUR 4.775.801 zum Anfang des Geschäftsjahres. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Wertrückgang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Verkauf von drei Immobilien zurückzuführen. Eine der Immobilien wurde zum 31. Dezember 2022 unter der Bilanzposition „Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien“ ausgewiesen. Ein teilweise kompensierender Effekt ergibt sich durch die unterjährigen Investitionen in das Bestandsportfolio, die sich positiv auf den Immobilienwert ausgewirkt haben.

in TEUR	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2021	4.775.801
Investitionen	113.147
Zugänge	0
Erwerbsnebenkosten	0
Aktivierung Nutzungsrecht IFRS 16	504
Abgänge	-83.910
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	-24.900
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	0
Reklassifizierung aus Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-173.794
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2022	4.606.848
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	16.293
Buchwert des Forstes	2.683
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	26.550
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	101
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	4.652.475

2.2. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente erhöhten sich in der Berichtsperiode von TEUR 313.684 um TEUR 51.289 auf TEUR 364.973. Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein positiver Cashflow in Höhe von TEUR 87.079 erzielt. Die Finanzierungstätigkeiten zeigten Nettozahlungsmittelabflüsse in Höhe von TEUR 80.740. Neben der Aufnahme von zusätzlichen Krediten in Höhe von TEUR 760.000, welche zur Auszahlung einer Sonderdividende in Höhe von TEUR 749.519 genutzt wurden, erfolgte eine Rückführung von Darlehen in Höhe von TEUR 69.483. Zusätzlich wurde eine reguläre Dividende in Höhe von TEUR 7.121 ausgeschüttet. Aus der Investitionstätigkeit ergaben sich Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von TEUR 44.950, im Wesentlichen aufgrund des Verkaufs von Immobilien, die die Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien überkompensierten.

2.3. Eigenkapital

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Eigenkapital (in TEUR)	2.571.400	3.367.083	-23,6 %
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	178.291	178.033	0,1 %
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	14,42	18,91	-23,7 %
EK-Quote (in %)	49,8	64,3	-14,5 pp
REIT-EK-Quote (in %)	55,3	69,1	-13,8 pp

Im Vergleich zum 31. Dezember 2021 verringerte sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2022 um TEUR 795.683. Ursächlich hierfür sind insbesondere die Auszahlung der Sonderdividende in Höhe von TEUR 749.519 und der aus dem negativen Bewertungsergebnis resultierende Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 74.614. Positiv wirkte sich zum 31. Dezember 2022 hingegen eine Hedging-Bewertungsreserve in Höhe von TEUR 32.663 auf das Eigenkapital aus.

2.4. Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Gesellschaftern handelt es sich um die Kommanditanteile nicht beherrschender Gesellschafter an der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG. In Übereinstimmung mit den IFRS-Vorschriften wird das Kommanditkapital der Minderheitsgesellschafter im Konzernabschluss als Fremdkapital ausgewiesen.

2.5. Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

alstrias Finanzmanagement ist zentral gesteuert. Darlehen und Unternehmensanleihen werden für die Finanzierung einzelner Objekte, Objektportfolios bzw. des Unternehmens aufgenommen bzw. begeben. Das vorrangige Finanzziel ist eine langfristige und stabile Finanzierungsstruktur. Dazu werden Finanzierungsquellen diversifiziert und ein ausgeglichenes Laufzeitenprofil angestrebt, welches eine abgestimmte und kontinuierliche Refinanzierung ermöglicht (siehe Diagramm mit der Übersicht der Darlehen und Kreditverbindlichkeiten nach Laufzeiten auf der übernächsten Seite).

Im Jahr 2022 schloss alstria neue Darlehensverträge im Volumen von TEUR 607.000 ab und stockte bereits bestehende Darlehen um insgesamt TEUR 153.000 auf. Zurückgeführt wurden in der Berichtsperiode Bankdarlehen im Gesamtvolumen von TEUR 69.483.

Zusammengefasster Lagebericht

Die zum 31. Dezember 2022 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2022 (in TEUR)	LTV ¹⁾ zum 31.12.2022 (in %)	LTV- Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2021 (in TEUR)
Darlehen #1 ²⁾	28.06.2024	150.000	58,8	70,0	34.000
Darlehen #2 ³⁾	28.03.2024	0	-	n/a	45.900
Darlehen #3	30.06.2026	47.063	31,13	65,0	56.000
Darlehen #4 ⁴⁾	29.09.2028	97.000	50,2	65,0	60.000
Darlehen #5 ⁵⁾	30.03.2024	0	-	n/a	13.338
Darlehen #6 ⁶⁾	30.12.2022	0	-	n/a	5.550
Darlehen #7	30.09.2027	500.000	61,2	75,0	-
Darlehen #8	29.08.2024	107.000	55,3	n/a	-
Gesamte besicherte Darlehen		901.063	55,2	-	214.788
Anleihe #2	12.04.2023	325.000	-	-	325.000
Anleihe #3	15.11.2027	350.000	-	-	350.000
Anleihe #4	26.09.2025	400.000	-	-	400.000
Anleihe #5	23.06.2026	350.000	-	-	350.000
Schuldschein 10J./fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Schuldschein 7J./fix	06.05.2023	37.000	-	-	37.000
Revolvierende Kreditlinie ⁷⁾	29.04.2025	0	-	-	0
Überbrückungslinie ⁸⁾	29.04.2025	0	-	-	0
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichkeiten		1.502.000	-	-	1.502.000
Gesamt		2.403.063	51,5	-	1.716.788
Net LTV			43,7		

¹⁾ Berechnung auf Grundlage der Marktwerte der als Sicherheit dienenden Objekte in Relation zum in Anspruch genommenen Kreditbetrag.

²⁾ Das Darlehen wurde am 28.10.2022 um EUR 116 Mio. auf EUR 150 Mio. aufvalutiert.

³⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte am 14.04.2022.

⁴⁾ Das Darlehen wurde am 05.09.2022 um EUR 37 Mio. auf EUR 97 Mio. aufvalutiert.

⁵⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte am 19.07.2022.

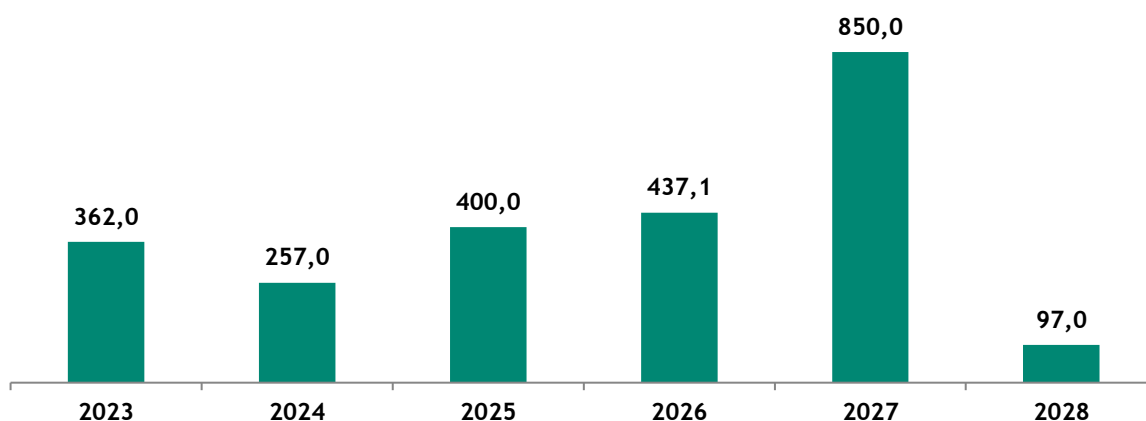
⁶⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte am 7.10.2022.

⁷⁾ Abschluss einer revolving Kreditlinie über EUR 200 Mio. am 29.04.2022.

⁸⁾ Kündigung der nicht in Anspruch genommenen Brückenfinanzierung über EUR 1.535 Mio. per 31.05.2022.

Fremdkapitalkosten	31.12.2022			31.12.2021		
	Nominalwert (in TEUR)	Ø Zinssatz (in %)	Ø Laufzeit (in Jahren)	Nominalwert (in TEUR)	Ø Zinssatz (in %)	Ø Laufzeit (in Jahren)
Bankverbindlichkeiten	901.063	3,2	3,9	214.788	0,9	4,1
Anleihen	1.425.000	1,4	2,9	1.425.000	1,4	3,9
Schuldscheine	77.000	2,5	2,0	77.000	2,5	3,0
Gesamt	2.403.063	2,1	3,2	1.716.788	1,4	3,9

Kreditverbindlichkeiten nach Laufzeiten in EUR Mio.



2.6. Derivative Finanzinstrumente

Im Zusammenhang mit der Aufnahme zusätzlicher Darlehen kaufte alstria derivative Finanzinstrumente. Zum 31. Dezember 2022 stellte sich deren Bestand wie folgt dar:

Produkt	Strike p.a. (%)	Beginn Hedging	Laufzeit	Gegen- partei	31.12.2022		31.12.2021	
					Nominal	Fair value	Nominal	Fair value
					(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)
Swap	1,7500	30.09.2022	30.09.2027	Societe Generale	500.000	29.812	0	0
Swap	1,9240	30.09.2022	30.09.2028	UniCredit Bank AG	60.000	3.606	0	0
Swap	1,9240	30.09.2022	30.09.2028	UniCredit Bank AG	22.450	1.349	0	0
Gesamt					582.450	34.767	0	0

Es handelt sich bei den von alstria gehaltenen derivativen Finanzinstrumenten ausschließlich um Zinsswaps. Sämtliche derivativen Finanzinstrumente wiesen zum Bilanzstichtag einen positiven Wert auf, so dass der Konzern ausschließlich derivative finanzielle Vermögenswerte auswies. Zum 31. Dezember 2022 sind damit 86,7 % der Finanzverbindlichkeiten gehedgt oder mit einem fixen Zinskupon ausgestattet.

2.7. Einhaltung und Berechnung der Finanziellen Verpflichtungserklärungen (Covenants) unter § 11 der Anleihe- und Schuldscheinbedingungen*

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

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

Im Reportingzeitraum unterzeichnete alstria neue besicherte Hypothekendarlehen im Gesamtvolumen von TEUR 760.000, die der Finanzierung der Sonderdividende dienten. Dem gegenüber wurden während des Berichtszeitraums besicherte Darlehen im Gesamtvolumen von TEUR 73.725 zurückgeführt.

* Der folgende Abschnitt bezieht sich auf die Anleihebedingungen aller derzeit von der alstria AG begebenen Anleihen und Schuldscheinen (siehe www.alstria.de für nähere Informationen). Die großgeschriebenen Begriffe haben die in den Anleihe- bzw. Schuldscheinbedingungen beschriebene Bedeutung.

Zusammengefasster Lagebericht

in TEUR	31.12.2022
Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	2.033.459
Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
Summe Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten (I)	2.033.459
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel)	4.798.801
Kaufpreis für erworbenes Immobilienvermögen nach dem Berichtsstichtag oder für dessen Erwerb seit diesem Zeitpunkt eingegangene Verpflichtung	-
Erlös aus Finanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag, der nicht zum Erwerb von Immobilienvermögen oder zur Verringerung von Finanzverbindlichkeiten verwendet wurde	-
Summe (II)	4.798.801
Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 60 %) (I/II)	42 %
in TEUR	31.12.2022
Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	757.160
Besicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
Summe Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten (I)	757.160
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel zugeordnet zu besicherten Verbindlichkeiten)	5.027.876
Kaufpreis für erworbenes Immobilienvermögen nach dem Berichtsstichtag oder für dessen Erwerb seit diesem Zeitpunkt eingegangene Verpflichtung	-
Erlös aus Finanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag, der nicht zum Erwerb von Immobilienvermögen oder zur Verringerung von Finanzverbindlichkeiten verwendet wurde	-
Summe (II)	5.027.876
Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 45 %) (I/II)	15 %
in TEUR	31.12.2022
Wert des unbelasteten Immobilienvermögens	2.989.375
Wert aller sonstigen Vermögenswerte	314.761
Unbelastetes Vermögen zum Berichtsstichtag	3.304.136
Unbelastetes Nettovermögen erfasst nach dem Berichtsstichtag	-26.550
Summe Unbelastetes Vermögen	3.277.586
Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.276.299
Unbesicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
Summe Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten	1.276.299
Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten (min. 150 %)	257 %

Zusammengefasster Lagebericht

Weiterhin ist alstria unter den Anleihe- und Schuldscheinbedingungen verpflichtet, das Verhältnis des Konsolidierten Bereinigten EBITDA zum zahlungswirksamen Zinsergebnis von mindestens 1,80 zu 1,00 einzuhalten. Die Berechnung und Publikation dieser Covenant soll hiernach an jedem Berichtsstichtag nach Begebung der Anleihe bzw. des Schuldscheins erfolgen, beginnend mit dem fünften Berichtsstichtag und jedem folgenden Berichtsstichtag.

in TEUR	Kumuliert 2022
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	-37.449
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	173.794
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	499
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.896
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	6.716
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	-
Konsolidiertes bereinigtes EBITDA	140.664
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	-39.247
Einmalige Finanzierungskosten	14.255
Zahlungswirksames Zinsergebnis	-24.992
Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)	5,63

¹⁾ Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Covenants unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt. Der Bruch einer Covenant würde zu einem Liquiditätsabfluss führen.

2.8. Kurzfristige Verpflichtungen

Die kurzfristigen Verpflichtungen lagen am 31. Dezember 2022 bei TEUR 429.960 (31.12.2021: TEUR 82.932). Davon stellten TEUR 372.142 kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten (31.12.2021: TEUR 19.594) und TEUR 21 Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter dar (31.12.2021: TEUR 15). TEUR 2.188 entfielen auf Ertragssteuerverbindlichkeiten (31.12.2021: TEUR 4.525), die sich auf Ebene der übernommenen alstria office Prime-Gesellschaften ergeben. Ferner beinhalten die kurzfristigen Verpflichtungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 3.581 (31.12.2021: TEUR 3.487). Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten (31.12.2022: TEUR 51.224, 31.12.2021: TEUR 52.331) enthalten vor allem Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (31.12.2022: TEUR 28.490, 31.12.2021: TEUR 28.488) sowie erhaltene Mietkautionen (31.12.2022: TEUR 8.043, 31.12.2021: TEUR 8.858). Darüber hinaus finden sich hier Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.072 (31.12.2021: TEUR 1.728) und erhaltene Mietvorauszahlungen in Höhe von TEUR 1.820 (31.12.2021: TEUR 3.259).

3. GESAMTEINSCHÄTZUNG DES GESCHÄFTSJAHRES DURCH DEN VORSTAND

Obwohl die Folgen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine die deutsche Volkswirtschaft erheblich belasteten, entwickelte sich die Ertragslage der alstria im Geschäftsjahr 2022 plangemäß. Umsatz und Ergebnis reflektierten die hohe Qualität des Immobilienportfolios und die effiziente Unternehmensstruktur. Beeinträchtigt wurde die Finanz- und Vermögenslage durch eine leichte Abwertung des Immobilienportfolios, welche insbesondere das Umfeld gestiegener Zinsen und einen daraus folgenden Druck auf die gewerblichen Immobilienpreise reflektiert. Die Liquiditätslage stellte sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 jederzeit als komfortabel dar.

III. PROGNOSEBERICHT

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

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

1. ERWARTETE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN

Die sehr optimistischen Prognosen hinsichtlich einer Wachstumserwartung des Bruttoinlandsprodukts von der deutschen Bundesregierung zum Jahresanfang 2022 mussten im Jahresverlauf nach unten korrigiert werden. Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine, die sich insbesondere in einem schwachen Wirtschaftswachstum bei gleichzeitig anhaltend hoher Inflation zeigen, verhindern auch nach dem Abklingen der COVID-19-Krise eine nachhaltige wirtschaftliche Erholung. Für das laufende Jahr erwartet die deutsche Bundesregierung dementsprechend eine leichte Schrumpfung der gesamtwirtschaftlichen Leistung in Deutschland.

2. ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE: AUSBLICK AUF 2023

Es ist zu erwarten, dass die nach wie vor gebremste konjunkturelle Entwicklung sich auch auf den gewerblichen Immobilienmarkt auswirken wird. Der Vermietungsmarkt dürfte sich auch 2023 auf dem Niveau des Jahres 2022 bewegen. Der Transaktionsmarkt hingegen dürfte herausfordernd bleiben, da der Anstieg des Zinsniveaus zu erheblicher Unsicherheit und Volatilität bei der Preisbildung für Immobilien führt.

3. AUSBLICK FÜR DEN ALSTRIA-KONZERN

Basierend auf den existierenden Mietverträgen und dem hohen Anteil bonitätsstarker Mieter rechnet alstria trotz der zu erwartenden verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung für das Jahr 2023 mit einem Anstieg der Umsatzerlöse auf rund EUR 190 Mio. Ein Rückgang auf EUR 79 Mio.* wird hingegen für den FFO erwartet. Diese Entwicklung reflektiert insbesondere die höheren Finanzierungskosten infolge der gestiegenen Zinsen bei einem gleichzeitig höheren Verschuldungsniveau.

IV. BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER ALSTRIA AG

1. WESENTLICHE TRANSAKTIONEN

1.1. Step-Up merger

Zu Beginn des Jahres sind sechs Tochtergesellschaften, die neun Immobilien besaßen, durch Austritt ihrer Komplementärinnen auf alstria angewachsen. Im Rahmen dieser Transaktion erwarb alstria Vermögenswerte mit einem Buchwert von EUR 351,5 Mio. Die neuen Immobilien trugen sowohl zu den Erträgen als auch zu den Aufwendungen des Unternehmens bei. Im Folgenden wird das Ergebnis des Geschäftsjahres mit dem Ergebnis des Vorjahres verglichen. Soweit sich Änderungen im Beitrag der verschmolzenen Gesellschaften ergeben, sind die Auswirkungen in den jeweiligen Positionen angegeben.

1.2. Übernahmeangebot

Am Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres unterbreitete Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg (im Folgenden auch "Bieter") ein öffentliches Übernahmeangebot. Zu Beginn des Geschäftsjahres erwarb der Bieter die Mehrheit der Anteile an alstria.

* Infolge der Übernahme wird mit dem Geschäftsjahr 2023 die Rechnungslegung von alstria und Brookfield teilweise harmonisiert. Ohne eine Berücksichtigung dieser Harmonisierung, die sich in erster Linie auf eine veränderte Aktivierung von Kosten im Bereich der Developmentprojekte bezieht, läge die FFO-Prognose für das Jahr 2023 bei EUR 66 Mio.

2. ANALYSE DER ERTRAGSLAGE

Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Daten der geprüften Gewinn- und Verlustrechnung der alstria AG für die Geschäftsjahre 2021 und 2022:

in TEUR	2022	Gesamt- leistung in %	2021	Gesamt- leistung in %	Veränderung
Gesamtleistung	156.846	100,0	131.209	100,0	25.637
Sonstige betriebliche Erträge	129.880	82,8	11.709	8,9	118.171
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-32.075	-20,4	-25.366	-19,3	-6.709
Personalaufwand	-23.745	-15,1	-23.613	-18,0	-132
Abschreibungen	-47.305	-30,2	-39.455	-30,1	-7.850
Sonstige betrieblichen Aufwendungen	-42.142	-26,9	-37.114	-28,3	-5.028
Nettofinanzergebnis	-110.906	-70,7	-48.280	-36,8	-62.626
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	30.553	19,5	-30.910	-23,6	61.463

2.1. Geschäftsentwicklung der alstria AG

Das Jahresergebnis erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 61.464. Es ergibt sich für das Geschäftsjahr 2022 ein Jahresüberschuss von TEUR 30.553 (Vorjahr: TEUR -30.910). Da die Gesellschaft als REIT steuerbefreit ist, entstand für den Veranlagungszeitraum 2022 kein Steueraufwand.

Der Anstieg des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 118.171, sowie dem Anstieg der Gesamtleistung um TEUR 25.637.

Demgegenüber wird der Anstieg des Jahresergebnis durch den Rückgang des Nettofinanzergebnisses um TEUR 62.626, dem Anstieg der Abschreibungen um TEUR 7.850, dem Anstieg der bezogenen Leistungen um TEUR 6.709 sowie dem Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 5.028 gemindert.

2.2. Gesamtleistung

Die Gesamtleistung stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund der Zunahme der Mieteinnahmen sowie einem Anstieg der Erträge aus an Tochterunternehmen weiterbelastete immobiliennahe Dienstleistungen. So beliefen sich die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 156.269. Zusammen mit den Bestandsveränderungen von TEUR 577 ergab sich eine Gesamtleistung von TEUR 156.846 (Vorjahr: TEUR 131.209).

Der Anstieg der Umsatzerlöse um TEUR 25.105 im Vergleich zum Vorjahr resultiert vornehmlich aus der Anwachsung der Tochterunternehmen. Zu den Umsätzen der alstria trugen die angewachsenen Objekte erstmalig im Geschäftsjahr TEUR 23.680 bei (siehe Abschnitt 1). Der übrige Anteil am Anstieg der Erlöse von TEUR 1.425 entfällt auf Mieterhöhung durch Indexierung sowie Neuvermietungen.

2.3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 118.172 auf TEUR 129.880. Der Anstieg resultiert zum einen aus den Anwachsungsgewinnen von TEUR 59.836, die aus der Anwachsung von sechs Tochtergesellschaften zum Jahresbeginn resultieren. Darüber hinaus veräußerte die Gesellschaft in der Berichtsperiode drei Objekte ihres Portfolios. Bei Buchwerten von TEUR 61.197 und Kaufpreisen von TEUR 98.532 ergaben sich Veräußerungsgewinne von TEUR 37.335. Ferner hat die Gesellschaft Anteile an ihrer Beteiligung der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG veräußert. Bei Buchwerten von TEUR 35.417 und einem Kaufpreis von insgesamt TEUR 55.518 ergab sich ein Veräußerungsgewinn von TEUR 20.101. Schließlich erhöhten die Erträge aus Zuschüssen durch die Gewährung von Tilgungszuschüssen durch die KfW im Rahmen der Energieeffizienzförderungen von TEUR 6.419 die Position.

Demgegenüber verminderten sich die Erträge aus Abstandszahlungen und Pönalen um TEUR 2.216, die im Vorjahr wenige größere Einzelfälle enthielten, auch die Wertaufholungen zu Sachanlagevermögen verminderten sich um TEUR 1.453. Die Erträge aus Wandelgenussrecht Sachbezug verminderten aufgrund eines deutlich geringeren Aktienkurses zum Wandlungsstichtag um TEUR 1.453.

2.4. Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen erhöhten sich um TEUR 6.709. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Verschmelzung von 6 Tochtergesellschaften auf die alstria. So wurden zum Jahresbeginn durch Austritt der jeweiligen Komplementärinnen 6 Gesellschaften mit ihren Objekten auf die alstria verschmolzen (siehe Abschnitt 1.1). Die angewachsenen Objekte belasteten das Jahresergebnis mit Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von TEUR 7.391. Durch Veräußerung dreier Objekte verminderten sich die Aufwendungen für das übrige Portfolio leicht.

2.5. Abschreibungen

Die Abschreibungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr leicht um TEUR 7.849 auf TEUR 47.305. Der Effekt resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen im Rahmen der Anwachsung von Tochterunternehmen (siehe Abschnitt 1.1) sowie von Investitionen.

2.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um TEUR 4.063. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Verlusten aus dem Abgang des Anlagevermögens von TEUR 6.778 sowie dem Anstieg der Grundstücksbetriebskosten um TEUR 6.808. Der Abgang des Anlagevermögens bezieht sich auf den Abriss eines Objekts auf einem der Gesellschaft gehörenden Grundstück. Der Anstieg der Grundstücksbetriebskosten resultiert vornehmlich aus der Anwachsung von 6 Tochtergesellschaften mit ihren Objekten (Siehe Abschnitt 1.1).

Demgegenüber enthielt das Vorjahr TEUR 10.057 Kosten im Zusammenhang mit einem öffentlichen Übernahmeangebot von alstria Aktien (siehe im Einzelnen Abschnitt 1.2).

2.7. Finanzergebnis

in TEUR	2022	2021	Veränderung (in %)
Zinsaufwendungen aus Anleihen	-19.351	-19.406	0
Transaktionskosten	-16.430	-333	4.834
Zinsaufwand aus Schuldscheindarlehen	-1.931	-1.940	0
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-8.964	-842	965
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-972	-48	1.925
Andere Zinsaufwendungen	-982	-107	818
Zinsaufwand	-48.630	-22.676	114
Beteiligungserträge	0	0	-
Zinserträge aus Ausleihungen	3.364	4.778	-30
Übrige Zinserträge	4.046	1.057	283
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-69.686	-31.439	122
Nettofinanzergebnis	-110.906	-48.280	130

Der gesamte Zinsaufwand erhöhte sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 um TEUR 25.953 auf TEUR 48.630.

Der Anstieg basiert im Wesentlichen auf der Zunahme von Transaktionskosten (TEUR + 16.097), die aus der Aufnahme von Darlehen in der Berichtsperiode resultiert. Aus gleichem Grund erhöhten sich die Zinsaufwendungen aus anderen Darlehen um TEUR 8.121 auf TEUR 8.964.

Darüber hinaus erhöhten sich die Abschreibungen auf Finanzanlagen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 38.247. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einer außerplanmäßigen Abschreibung auf eine Beteiligung auf ihren beizulegenden Zeitwert.

Demgegenüber erhöhten sich die übrigen Zinserträge gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.989 auf TEUR 4.046 (siehe hierzu auch unten Abschnitt 3.7).

3. ANALYSE DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Zum Bilanzstichtag hielt die alstria AG 83 Immobilien (Vorjahr 72). Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienvermögens der alstria AG im Geschäftsjahr 2022:

in EUR Mio.	
Grundstücke und Gebäude zum 31.12.2021	1.467,49
Investitionen	2,89
Umbuchungen aus Anlagen im Bau	-48,86
Zugänge aus Anwachsung	351,46
Abgänge	-67,91
Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen	0,91
Außerplanmäßige Abschreibungen	-2,71
Planmäßige Abschreibungen	-44,23
Grundstücke und Gebäude zum 31.12.2022	1.659,04

3.1. Grundstücke und Bauten

Die Position Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um EUR 191,6 Mio. In der Berichtsperiode sind sechs Gesellschaften mit insgesamt 14 Objekten zu Buchwerten von insgesamt EUR 351,5 Mio. angewachsen, weitere EUR 2,9 Mio. wurden in bestehende Objekte investiert. Ferner wurden 3 Objekte mit Buchwerten von EUR 61,2 Mio. veräußert, ein Gebäude mit einem Buchwert von EUR 6,7 Mio. wurde abgerissen.

Die folgende Tabelle zeigt die im Geschäftsjahr 2022 getätigten Immobilientransaktionen:

Verkäufe

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Rothebühlstraße 98-100	Stuttgart	64.462	23.12.2021	31.03.2022
Kanzlerstraße 8	Düsseldorf	24.970	16.02.2022	30.04.2022
Heidenkampsweg 44	Hamburg	9.100	09.12.2021	31.03.2022
Gesamt		98.532		

Anwachsenden

Adresse	Stadt	Buchwert zum Zeitpunkt der Anwachsend (in TEUR)
Drehbahn	Hamburg	53.377
Grindelberg	Hamburg	29.772
Steinstraße	Hamburg	64.025
Bamler Straße	Hamburg	43.259
Carl-Reiß-Platz	Mannheim	23.049
Carl-Reiß-Platz TG	Mannheim	1.119
Carl Living Grundstück	Mannheim	1.235
Gustav-Nachtigal-Straße	Wiesbaden	57.591
Nagelsweg	Hamburg	10.560
Schaartor	Hamburg	11.967
Insterburger Straße	Frankfurt a.M.	14.343
Hauptstätter Straße	Stuttgart	16.305
Immermannstraße	Düsseldorf	14.865
Augusta Grand	Mannheim	9.994
Gesamt		351.460

3.2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau

Die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau stiegen im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 128.591 auf TEUR 167.996. Im Berichtsjahr wurden TEUR 79.733 in Modernisierungsprojekte investiert. Weitere TEUR 48.862 sind durch die Verschmelzung mit Tochterunternehmen angewachsen.

3.3. Finanzanlagevermögen

Das Finanzanlagevermögen verminderte sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 306.639 auf TEUR 732.142. Der Rückgang basiert vornehmlich aus der Abwertung des Beteiligungsansatzes einer Tochtergesellschaft zum beizulegenden Zeitwert um TEUR 68.689, aus der Entnahme von TEUR 33.067 aus dieser Tochtergesellschaft, sowie der Veräußerung von Anteilen an diesem Tochterunternehmen mit einem Buchwert von TEUR 35.417. Darüber hinaus sind im Berichtsjahr Tochtergesellschaften mit Beteiligungsbuchwerten von insgesamt TEUR 157.172 auf die Gesellschaft angewachsen. Ferner wurden Ausleihungen in Höhe von TEUR 66.965 im Berichtsjahr zurückgeführt und ein bestehendes Darlehen an Dritte um TEUR 55.568 erhöht.

3.4. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 64.440 auf TEUR 335.383 erhöht. Die Mittelzuflüsse ergaben sich im Wesentlichen aus Erlösen aus Mieten und objektbezogenen Dienstleistungen (TEUR 156.269) sowie der Aufnahme von Darlehen in Höhe von TEUR 797.067. Demgegenüber ergaben sich Mittelabflüsse im Wesentlichen aus der Auszahlung der Dividenden (TEUR 756.640), den Investitionen in das Anlagevermögen (TEUR 82.675) sowie aus Zinsaufwendungen (TEUR 48.630).

3.5. Eigenkapital

Die Passivseite der Bilanz weist ein Eigenkapital von TEUR 593.045 auf. Zum Bilanzstichtag ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 19,2%. Dies entspricht einer Reduktion um 24 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr von 43,0%. Der Rückgang des Eigenkapitals um TEUR 725.570 ergibt sich aus der Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2021 von TEUR 756.640.

Dies wird durch den Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 30.554 sowie eine Kapitalerhöhung im Zuge der Wandlung von Wandelgenussrechten von TEUR 516 teilweise kompensiert.

3.6. Rückstellungen

Die Rückstellungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 7.356 auf TEUR 37.515. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg von Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von TEUR 6.035 sowie einer Rückstellung voraussichtlicher Kosten für Bankgebühren im Zusammenhang mit der Aufnahme eines Darlehens (Market-Flex Prämie) von TEUR 3.800. Demgegenüber entfielen Rückstellungen für das anteilsbasierte Vergütungssystem, dass im Berichtsjahr auslief (TEUR -2.694).

3.7. Verbindlichkeiten

Schließlich erhöhten sich die Verbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 737.829. Die Gesellschaft nahm in der Berichtsperiode Grundschild besicherte Darlehen in Höhe von TEUR 723.000 auf und erhöhte ein bestehendes Darlehen um TEUR 79.670. Demgegenüber verminderten sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 64.215, vornehmlich als Folge der Anwachsung von sechs Tochtergesellschaften und den daraus folgenden Wegfall der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber diesen Gesellschaften.

4. SONTIGE ANGABEN ZUR ALSTRIA AG

4.1. Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2022 beschäftigte die alstria AG 178 Mitarbeiter (31. Dezember 2021: 163 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 173 (Vorjahr: 162). Diese Angaben berücksichtigen nicht die Mitglieder des Vorstands.

4.2. Prognosebericht

Die Gesellschaft wird auf Konzernebene gesteuert, die Planung basiert daher ebenfalls auf Kennzahlen des Konzerns. Insgesamt erwartet die Gesellschaft ein stabiles Gesamtergebnis.

V. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

1. RISIKOBERICHT

1.1. Risikomanagement

alstria hat ein konzernweites strukturiertes Risikomanagement- und Frühwarnsystem gemäß § 91 Abs. 2 AktG eingerichtet. Die alstria AG ist die Muttergesellschaft des alstria Konzerns. Die Ergebnisse der alstria AG werden in erheblichem Maße von ihren direkt und indirekt gehaltenen Tochtergesellschaften beeinflusst. Die Geschäftsentwicklung der alstria AG unterliegt grundsätzlich den gleichen Risiken und Chancen wie die des alstria-Konzerns, daher gelten die nachstehenden Erläuterungen für den alstria Konzern auch für die alstria AG.

Alle Risiken werden mindestens vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht.

Im Rahmen von alstrias operativer Geschäftstätigkeit sowie der strategischen Steuerung werden Chancen und Risiken abgewogen und es wird darauf geachtet, dass sie insgesamt in einem ausgewogenen Verhältnis zueinanderstehen. Unser Ziel ist, Chancen und Risiken möglichst frühzeitig zu identifizieren, zu evaluieren und geeignete Maßnahmen zur Risikominimierung zu ergreifen. Potenzielle Schäden oder gar die Gefährdung des Fortbestands des Unternehmens sollen dadurch verhindert werden. Der Risikoidentifikationsprozess ermöglicht auf einer regelmäßigen Basis das frühzeitige Erkennen von Risiken. Maßnahmen zur Verringerung von Risiken werden definiert, damit die notwendigen Schritte zur Vermeidung des Eintritts erkannter Risiken umgesetzt werden können, z.B. Versicherungen, Diversifizierung, Kontrolle und Umgehung von Risiken.

Für alstria bedeutet Risikomanagement nachhaltig zu wachsen sowie den Unternehmenswert zu steigern und dabei angemessene Risiken und Chancen zu steuern und unangemessene Risiken zu vermeiden. Das Risikomanagementsystem der alstria AG ist integraler Bestandteil der Führung und Kontrolle der alstria, wobei die Risikopolitik durch den Vorstand vorgegeben wird. Es ist in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat integriert, um die Handlungsfähigkeit und die Effizienz im Umgang mit Risiken sicherzustellen. Das Risikomanagementsystem konzentriert sich dabei auf die vollständige Erfassung der Risiken. Die Identifikation und die Einschätzung von Chancen sind nicht Bestandteil des Risikomanagementsystems der alstria AG.

1.1.1. Struktur des Risikomanagements

Das Risikomanagement wird organisatorisch als von den einzelnen Geschäftsbereichen unabhängiger Zentralbereich koordiniert. Der Risikomanager erstellt vierteljährlich einen Risikobericht und berichtet direkt an den Vorstand. Grundlage für die Erstellung des Risikoberichts sind die Berichte der für die unterschiedlichen Risikokategorien zuständigen Risikoverantwortlichen. Der Risikomanager informiert den Vorstand dabei auch über die Umsetzung, Durchführung und Überwachung des Risikomanagement- und internen Kontrollsystems und unterstützt diesen beispielsweise bei der Berichterstattung an den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats.

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

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

Jeder Risikokategorie sind ein oder mehrere Risikoverantwortliche zugeordnet, die durch ihre Funktion im Unternehmen gleichzeitig den Aufgabenbereich vertreten, in dem sich die dort identifizierten Risiken vornehmlich verwirklichen könnten:

alstrias Risikofelder und Kategorien

Risikokategorie	Bereichsverantwortlicher
Strategische Risiken	Finance & Controlling
Betriebliche Risiken	Real Estate Operations, Development und IT
Compliance-Risiken	Legal
Finanzielle Risiken	Finance & Controlling

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

Darüber hinaus berichten die Geschäftsbereiche in ihren wöchentlichen Gesprächen mit dem Vorstand über die jeweiligen Risiken.

1.1.2. Risikobewertung

Risiken werden hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Auswirkung in Form der Höhe des potenziellen Schadens beurteilt sowie als „hoch“, „mittel“ oder „gering“ klassifiziert. Der potenzielle Schaden besteht in der möglichen Negativabweichung von den Prognosen und Zielen in Bezug auf die Leistungsindikatoren bzw. aus Auswirkungen auf das Gesamtergebnis der alstria.

Klassifizierung nach Grad der Auswirkung

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

Klassifizierung nach Eintrittswahrscheinlichkeit

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

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

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

Risikoeinstufung

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

L = geringes Risiko.

M = mittleres Risiko.

H = hohes Risiko.

Das Risikomanagementsystem der alstria unterlag im Grundsatz im Vergleich zum Vorjahr keinen wesentlichen Änderungen. Im Zuge der Neufassung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Prüfungsstandards 340 zur Prüfung des Risikofrüherkennungssystems (IDW PS 340 neue Fassung) wurden folgende Aktualisierungen implementiert:

- Ermittlung der Risikotragfähigkeit und Gegenüberstellung mit dem aggregierten Gesamtrisiko,
- Nutzung einer Monte-Carlo-Simulation zur Ermittlung des Value at Risk,
- Dokumentation der Steuerungsmaßnahmen zur Mitigation der wesentlichen Risiken.

1.2. Internes Kontrollsystem

alstrias internes Kontrollsystem (IKS) umschließt alle Grundsätze, Richtlinien, Verfahren und Maßnahmen, die ausgerichtet sind auf die Umsetzung der Entscheidungen der Konzernführung.

- zur Sicherung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit (hierzu gehört auch der Vermögensschutz, einschließlich der Verhinderung und Aufdeckung von Vermögensschädigungen),

- zur Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung (internes Kontroll- und Risikomanagementsystem, bezogen auf den Konzern-Rechnungslegungsprozess) sowie
- zur Einhaltung der für den alstria-Konzern maßgeblichen rechtlichen Vorschriften.

Das IKS ist als fester Bestandteil der zentralen und dezentralen internen Steuerungs- und Überwachungsprozesse mit entsprechenden Verantwortlichkeiten etabliert und in einer Konzernrichtlinie dokumentiert.

Das IKS umfasst auch ein an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance-Management-System.

Die interne Überwachung beinhaltet prozessintegrierte sowie prozessunabhängige Maßnahmen. Zur prozessintegrierten Überwachung zählen die in die Aufbau- und Ablauforganisation integrierten Sicherungsmaßnahmen und Kontrollen. Hierzu zählen u. a. Berechtigungskonzepte, Zugriffs- und Zugangsbeschränkungen, Funktionstrennungen, Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfungen sowie die Überwachung von Limits.

Die Maßnahmen und Kontrollen werden regelmäßig in der Organisation beurteilt. Zudem überwacht und prüft die interne Revision prozessunabhängig die Strukturen und Aktivitäten (wie z. B. das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem). Der Vorstand ist dadurch in der Lage, die Wirksamkeit und Angemessenheit des Internen Kontroll- und Risikomanagementsystems zu beurteilen. Der Vorstand hat sich gemäß den Empfehlungen des DCGK 2022 ausführlich mit der Angemessenheit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems auseinandergesetzt und keine wesentlichen Beanstandungen festgestellt.

Darüber hinaus beschäftigt sich auch das Audit Committee mit dem IKS/RMS.

1.3. Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

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

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

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

Der Vorstand und der Aufsichtsrat (hier insbesondere der Prüfungsausschuss) sind mit prozessunabhängigen Prüfungsmaßnahmen in das interne Überwachungssystem eingebunden. Dabei wurde die Durchführung der Internen Revision auf eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft übertragen.

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

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

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

1.4. Beschreibung und Bewertung der Risiken

alstria unterscheidet gemäß den beschriebenen vier Risikokategorien strategische Risiken, betriebliche Risiken, Compliance-Risiken und finanzielle Risiken. Alle wesentlichen Risiken für die zukünftige Entwicklung des Bestandes und der Ertragskraft (einschließlich Auswirkungen auf Vermögenswerte, Verbindlichkeiten, und Cashflows) sowie die Reputation des alstria-Konzerns werden in diesem Kapitel in Übereinstimmung mit alstrias Risikomanagement beschrieben. Die Reihenfolge der dargestellten Risiken innerhalb der vier Kategorien spiegelt die gegenwärtige Einschätzung des relativen Risikoausmaßes für alstria wider und bietet daher einen Anhaltspunkt für die derzeitige Bedeutung dieser Risiken für den Konzern. Zusätzliche Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind, oder Risiken, die jetzt noch als unwesentlich eingeschätzt werden, können die

Zusammengefasster Lagebericht

Geschäftsaktivitäten und -ziele ebenfalls negativ beeinflussen. Sofern nicht anderslautend angegeben, beziehen sich die nachfolgenden Risiken auf alle Konzerngesellschaften.

Die Darstellung einzelner Risiken bezieht sich hierbei auf den Planungshorizont 2023 bis 2025.

Unternehmensrisiken

	Eintritts- wahrscheinlichkeit	Risiko- ausmaß	Risiko- einstufung	Veränderung gegenüber Vorjahr
Strategische Risiken				
Marktumfeldrisiken	wahrscheinlich	erheblich	H	unverändert
Risiken aus der Änderung des regulatorischen Umfelds	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Organisationsrisiken	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Betriebliche Risiken				
Risiken aus Bauprojekten	wahrscheinlich	sehr hoch	H	erhöht
Leerstandsrisiko	möglich	erheblich	M	unverändert
Mietausfallrisiko	möglich	erheblich	M	unverändert
Instandhaltungsrisiko	möglich	erheblich	M	unverändert
Personalrisiken	möglich	gering	L	unverändert
IT-Risiken	möglich	gering	L	unverändert
Risiken aus Immobilientransaktionen	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Compliance-Risiken				
Risiken aus Verstößen gegen das REIT-Gesetz	möglich	sehr hoch	H	erhöht
Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Risiken aus Rechtsstreitigkeiten	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Klima- und Umweltrisiken	möglich	gering	L	unverändert
Menschenrechte	unwahrscheinlich	gering	L	unverändert
Finanzielle Risiken				
Bewertungsrisiken	möglich	sehr hoch	H	erhöht
Refinanzierungsrisiko	möglich	sehr hoch	H	erhöht
Zinsrisiko	möglich	erheblich	M	unverändert
Risiken aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen (Covenants)	möglich	erheblich	M	unverändert
Steuerrisiken	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
Liquiditätsrisiko	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Kontrahentenrisiko	sehr unwahrscheinlich	erheblich	L	unverändert

1.4.1. Einfluss des Ukraine Krieges und von COVID-19 auf die Risikosituation von alstria

Es bestehen große Unsicherheiten hinsichtlich der weltwirtschaftlichen und geopolitischen Aussichten, die sich im vergangenen Jahr aufgrund verschiedener Faktoren deutliche verschlechtert haben und sich alle weiter verstärken könnten. Vor allem die russische Invasion in die Ukraine und ihre politischen und wirtschaftlichen Folgen, wie Sanktionen und Gegenmaßnahmen, bergen weitreichende Risiken. Der Krieg in der Ukraine kann sich negativ auf volkswirtschaftliche Absatzentwicklung, Produktionsprozesse sowie Einkaufs- und Logistikprozesse auswirken, beispielsweise durch Unterbrechungen der Lieferketten und der Energieversorgung oder durch Engpässe bei Bauteilen, Rohstoffen und Zwischenprodukten. Der Konflikt könnte weiter eskalieren und sich auf andere Staaten ausweiten, einschließlich NATO-Staaten, und nichtkonventionelle Waffen könnten zum Einsatz kommen. Eine Ausweitung des Kriegs hätte erhebliche Auswirkungen auf das Marktumfeld. Dies würde die bereits hohe Inflation anheizen, was wiederum die Gefahr einer anhaltenden Lohn-Preis-Spirale birgt. Ein wesentliches Risiko ist es, dass die Zentralbanken die Inflation nicht unter Kontrolle bringen und dann noch restriktiver reagieren müssen. Alternativ dazu könnten die Zentralbanken überreagieren, was zu einer raschen Straffung der Geldpolitik führen könnte.

Restriktivere Finanzierungsbedingungen würden die hochentwickelten Volkswirtschaften wahrscheinlich in eine Rezession treiben und ein erhebliches Risiko für die anfälligen Schwellenländer darstellen. Hochverschuldete Schwellen- und Industrieländer könnten unter steigenden Finanzierungskosten, einer neuerlichen Aufwertung des US-Dollars und einem Vertrauensverlust der Investoren leiden. Weitere Risiken könnten sich für die Stabilität der öffentlichen Finanzen und des Bankensektors ergeben. Zudem könnten Risiken aus anderen geopolitischen Spannungen (insbesondere in Zusammenhang mit der Ukraine, dem Baltikum, Osteuropa, dem westlichen Balkan, China, Taiwan und dem Iran) entstehen. Die jüngsten Wahlergebnisse in der Europäischen Union könnten die Zusammenarbeit und die Durchführung von Reformen erschweren.

Auch wenn die neuesten Virusvarianten weniger gefährlich zu sein scheinen, belastet COVID-19 immer noch die globale Wirtschaftsaktivität. Im Vergleich zu den ersten Jahren der Pandemie zeigt sich eine Erholung in vielen Geschäftsbereichen, und auch der Reiseverkehr hat sich in vielen Bereichen normalisiert. Die Verfügbarkeit von Impfstoffen hat sich verbessert, auch wenn ihre Wirksamkeit gegen neu auftretende Virusvarianten noch nicht abschließend beurteilt werden kann. Regionale Lockdowns als Folge können dennoch weiterhin nicht völlig ausgeschlossen werden. Je länger solche restriktiven Maßnahmen (zum Beispiel Ausgangssperren) andauern, desto schwerwiegender werden die Folgen sein. Mögliche Folgen sind ein ungebremster Anstieg der öffentlichen und privaten Schuldenlast, der die Erholung nach der Krise behindert, schwerwiegende Störungen im Finanzsystem und Insolvenzen bei Mietern und Lieferanten von alstria. Langfristig könnte ein Zurückdrehen der Globalisierung das potenzielle zukünftige Wachstum verringern. In allen Funktionsbereichen von alstria beobachten wir weiterhin die COVID-19-Geschehnisse genau und arbeiten bei Bedarf aktiv an Minderungsmaßnahmen.

In Bezug auf die Risikosituation von alstria haben die beschriebenen Entwicklungen negative Auswirkungen insbesondere auf die Marktumfeldrisiken, die Bewertungsrisiken und das Finanzierungs- und Zinsrisiko (vgl. vorstehende Tabelle). Auf die Auswirkungen wird im Folgenden bei der Beschreibung dieser Risiken im Einzelnen eingegangen.

1.4.2. Strategische Risiken

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

Marktumfeldrisiken

Marktumfeldrisiken ergeben sich für den Konzern abgeleitet aus dem konjunkturellen Umfeld über die Immobilienmarktentwicklung. Eine Konjunkturertrübung auf dem deutschen Markt könnte sich über eine rückläufige Beschäftigtenanzahl in einer geringeren Mietflächennachfrage in Büroimmobilien niederschlagen. Dies würde für alstria zu einem höheren Risiko von Leerstandsflächen oder geringeren Mieterträgen führen. Aufgrund der hohen Abhängigkeit der globalen Märkte, insbesondere für die deutsche Wirtschaft, hat auch die Entwicklung der Weltwirtschaft indirekt einen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung von alstria, obwohl sich die Geschäftsaktivitäten auf den Inlandsmietmarkt beschränken. Zudem haben sich die durch die COVID-19-Pandemie eingeleiteten signifikanten makroökonomischen Herausforderungen nicht, wie zunächst erwartet, entschärft sondern unter dem Einfluss des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine sogar noch verstärkt (siehe Erläuterung in Abschnitt V.1.4.1.). Eine weitere Eskalation des Krieges würde die globalen Wachstumsaussichten erheblich verschlechtern. Ein erhebliches Risiko für unser Vermietungspotenzial und unsere Kosten für die Entwicklung von Immobilienprojekten geht von sich zuspitzenden Engpässen in den Lieferketten aus, vor allem wegen der weiterhin mangelnden Verfügbarkeit von Platinen für die Gebäudetechnik und bestimmten Baustoffen. Engpässe in der Energieversorgung einerseits und im Zugang zu Rohstoffen andererseits würden das industrielle Produktionspotenzial erheblich reduzieren.

Die zunehmende Möglichkeit größerer Zahlungsausfälle im chinesischen Immobiliensektor mit möglichen Ausstrahlungseffekten auf den gesamten Immobilienmarkt und die Finanzmärkte würde die Wachstumsaussichten der asiatischen Schwellenländer und Chinas erheblich beeinträchtigen und könnte sogar Auswirkungen auf das globale Finanzsystem und die Weltwirtschaft haben.

Ein weiterer Anstieg der Inflationsraten könnte zu Verwerfungen an den globalen Geld-, Kapital- und Währungsmärkten führen, wenn die Zentralbanken den Straffungszyklus weiter intensivieren. Da die fiskalischen und geldpolitischen Handlungsspielräume bereits weitgehend ausgeschöpft sein dürften, könnten die wirtschaftlichen Auswirkungen erheblich schwerwiegender als im Geschäftsjahr 2022 sein.

Außerdem bleibt die stark vernetzte Weltwirtschaft anfällig für Naturkatastrophen oder weitere Pandemien.

Nach dem starken Wirtschaftseinbruch in den Corona-Jahren 2020 bis 2021 und der neuerlichen Anspannung durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine im Jahr 2022 bleiben die Unsicherheiten für die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, der EU und der Weltwirtschaft daher erheblich. Infolgedessen weisen die Marktumfeldrisiken weiterhin, wie auch zum Vorjahresstichtag, ein hohes Risikoniveau (H) auf.

Risiken aus der Änderung des regulatorischen Umfelds

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

Risiken aus ineffizienten Organisationsstrukturen

Im Rahmen der strategischen Ausrichtung der Unternehmensorganisation bestehen Risiken einer ineffizienten Organisationsstruktur sowie der Abhängigkeit von IT-Systemen und -Strukturen. Sowohl die Organisationsstruktur als auch die IT-Infrastruktur unterstützen die strategischen und operativen Ziele. Der Übergang von der Arbeit in den Büroräumen zur digitalen Arbeit in lokal dezentralen Strukturen konnte infolgedessen ohne nennenswerte Reibungsverluste umgesetzt werden. Das Risiko der strategischen Unternehmensorganisation wird daher nach wie vor als gering (L) eingestuft.

1.4.3. Betriebliche Risiken

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

Risiken aus Bauprojekten

alstria realisiert Umbau- und Modernisierungsprojekte in erheblichem Umfang. Den mit derartigen Projekten verbundenen Risiken wie dem Risiko der nicht rechtzeitigen Fertigstellung, Risiken der Budgetüberschreitung sowie Risiken von Baumängeln wird durch die Anwendung eines umfassenden Projektcontrollings sowie Budgetprozessmanagements begegnet. Die nach wie vor starke Auslastung in der Baubranche stellt aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Handwerkern und Bauunternehmen hohe Anforderungen an die Vergabe und Durchführung von Aufträgen. Auch vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie und dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine haben sich diese konjunkturbedingten Engpässe nicht entspannt, sondern noch weiter verschärft. Die Lieferkettenproblematik und die hohe Inflation erschweren die Planung und Durchführung von Bauprojekten. Dabei hat sich das Volumen der für die drei Geschäftsjahre nach der Berichtsperiode geplanten Bauprojekte im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt der Vorjahre erhöht. Aus diesen Gründen wird das Risiko aus Umbau- und Modernisierungsprojekten weiterhin als hoch (H) eingestuft.

Leerstandsrisiko

Im Falle von Mietvertragskündigungen, nicht verlängerten Mietverträgen oder bestehendem Leerstand besteht das Risiko, dass Mietflächen nicht wie geplant wieder vermietet werden können, was zur Folge hätte, dass die Umsatzerlöse geringer ausfallen als erwartet. Für die Planung wird von der Annahme ausgegangen, dass Mietflächen innerhalb eines definierten Zeitraums nach Beendigung eines Mietverhältnisses wieder vermietet werden können. Infolge der COVID-19-Gegenmaßnahmen setzten bereits im Geschäftsjahr 2020 die beschriebenen wirtschaftlichen Beeinträchtigungen und der verstärkte Trend zum Homeoffice ein. Auch wenn sich die sich daraus resultierende wirtschaftliche Situation im Berichtszeitraum wieder etwas erholte und bei den meisten Unternehmen Mitarbeiter wieder vom Homeoffice in die Büroräumlichkeiten wechselten, nimmt das Volumen von Neuabschlüssen von Mietverträgen für Büro- und Gewerbeflächen nur langsam wieder Fahrt auf. Auf die bestehenden Mietverhältnisse ist der Einfluss hingegen sehr begrenzt. Aufgrund der langzyklischen Entwicklung der Nachfrage nach Büromietflächen besteht eine Verzögerung zwischen den Veränderungen makroökonomischer Rahmenbedingungen und deren Auswirkungen auf alstrias Vermietungsergebnisse. Leerstandsrisiken sind zu erwarten, wenn Mieter ausfallen, da sie ihre Mieten nicht mehr bezahlen können, wenn die Vermietungen der Mietflächen nach Ablauf der Mietbindung nicht verlängert werden oder wenn nach Auszug von Mietern die Flächen nicht mehr so leicht neu vermietet werden können, da die Nachfrage aufgrund der wirtschaftlichen Situation oder eines verbleibenden Anteils von Homeofficezeiten nicht mehr in vergleichbarem Maße gegeben ist.

Insgesamt war das Volumen der Vermietungen erneut niedriger als in den Jahren vor dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie. Aufgrund der längeren Planungs- und Entscheidungsphasen bzgl. der Büroflächenanmietung von Unternehmen ist noch mit einem länger anhaltenden Nachlaufeffekt zu rechnen. Infolgedessen bleibt das Leerstandsrisiko erhöht und wird, wie zum Ende der vorherigen Berichtsperiode, als mittleres Risiko (M) eingestuft.

Mietausfallrisiko

Ein betriebliches Risiko, welches sich z.B. infolge einer Konjunkturerintrübung oder im Einzelfall verwirklichen könnte, ist ein potenzieller Mietzahlungsausfall durch einen oder mehrere Hauptmieter. Durch die beschriebenen Folgen der COVID-19-Pandemie auf die wirtschaftliche Situation vieler Marktteilnehmer war das Risiko angestiegen, dass auch Mieter von alstria Schwierigkeiten bekommen könnten, ihren Mietzahlungsverpflichtungen nachzukommen. Bei alstrias Hauptmietern handelt es sich überwiegend um öffentliche Institutionen oder Unternehmen mit hohem Rating. Tatsächliche Zahlungsausfälle waren im Verlaufe der Pandemiejahre bis Ende 2022 begrenzt. Vorkehrungen durch eine Erhöhung von Forderungsabwertungen waren bereits im Geschäftsjahr 2020 getroffen worden. Zu den Auswirkungen der COVID-19 Pandemie kommen die beschriebenen Unsicherheiten des Ukraine-Krieges, der hohen Inflation und der gestiegenen Zinsen auf die wirtschaftliche Lage der Marktteilnehmer und damit auch der Mieter von alstria. Inwieweit sich die Situation mittelfristig auf das zukünftige Zahlungsverhalten der Mieter auswirken wird, kann derzeit nicht abschließend eingeschätzt werden. Insgesamt bleibt das Risiko des Mietzahlungsausfalls wie zum Vorjahresstichtag ein mittleres Risiko (M).

Instandhaltungsrisiko

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

Personalrisiken

Die Fähigkeiten und die Motivation der alstria-Mitarbeiter sind ein entscheidender Faktor für den Erfolg der Gesellschaft. Der Verlust von Fähigkeits- und Wissensressourcen durch Fluktuation sowie die nicht rechtzeitige Gewinnung von ausreichend qualifizierten Fachkräften zur Besetzung offener Stellen bergen Risiken. In beiden Fällen könnte es zu einem Engpass an geeigneten Fach- und Führungskräften kommen, der schlimmstenfalls einen Einfluss auf die Wettbewerbsfähigkeit und die Möglichkeit von weiterem Wachstum der Gesellschaft haben könnte. alstria begegnet diesen Risiken durch eine gezielte, bedarfsorientierte Kompetenzentwicklung für die bestehenden Mitarbeiter, eine Stärkung der Arbeitgeberattraktivität durch Hochschulmarketing, Traineeprogramme, die Ausbildung von Fachkräften und gewinnorientierte, variable Vergütungssysteme. Weiterhin werden regelmäßig Mitarbeiterbefragungen zur Mitarbeitermotivation sowie der Führungs- und der Unternehmenskultur anonym von unabhängigen externen Experten durchgeführt. Die Übernahme durch Brookfield (vgl. Abschnitt I.1.) könnte zur Beeinträchtigung der Mitarbeitermotivation führen, wenn sich der Eindruck ergibt, die Übernehmerin würde die operativen und verwaltungsbezogenen Tätigkeiten nicht in der

bestehenden vorhandenen Struktur und Art und Weise weiterführen oder eine starke Änderung der Corporate Identity bewirken. Um dem entgegenzuwirken, stellt die Investorenvereinbarung mit der Bieterin fest, dass die Mitarbeiter für den Erfolg von alstria entscheidend sind und die Bieterin alstria daher bei der Gewinnung, der Entwicklung und dem Erhalt von Talenten sowie der Aufrechterhaltung eines kooperativen Arbeitsumfelds unterstützen wird. Die Bieterin hat sich außerdem verpflichtet, keine Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer betriebsbedingten Kündigung von Mitarbeitern bei alstria führen würden. Zudem ist weiterhin geplant, den Hauptsitz von alstria in Hamburg zu belassen und alle lokalen Niederlassungen von alstria in ihrer bisherigen Form weiterzuführen. Insgesamt schätzt alstria die beschriebenen Risiken als gering (L) ein. Dies entspricht der Situation zum Vorjahresstichtag.

IT-Risiken

Der Großteil der Geschäftsabläufe wird durch IT-Systeme unterstützt. Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. alstria hat sich gegen IT-Risiken durch eine ständige Überprüfung und Weiterentwicklung der eingesetzten Informationstechnologien, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Absicherungen gegen Angriffe geschützt. Angesichts von versuchten Hackerangriffen sind Maßnahmen zur Abwehr derartiger Cyberattacken eingerichtet. Bauliche Sicherheitsvorkehrungen schützen das Rechenzentrum. Sämtliche Daten werden täglich intern und wöchentlich in einem separaten Datendepot gesichert. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme. Beim Übergang von der Arbeit im Büro zum dezentralen digitalen Arbeiten im Homeoffice wurden die Maßnahmen zur IT-Sicherheit soweit möglich auf die Distanzarbeit übertragen. Die Wirksamkeit der IT-Sicherheit im Homeoffice wurde einer Überprüfung durch einen externen IT-Berater unterzogen. Die IT-Risiken werden insgesamt als wenig wahrscheinlich und ihre möglichen Konsequenzen als gering (L) eingeschätzt. Im Vorjahr wurde das Risiko ebenfalls als geringes Risiko betrachtet.

Risiken aus Immobilientransaktionen

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

Bei dem Erwerb von Immobilien besteht das Risiko, dass verdeckte Mängel am Grundstück oder der Immobilie nicht erkannt werden oder ungünstige vertragliche Vereinbarungen mit übernommen werden, die zu zukünftigen Aufwendungen führen können.

alstria begegnet diesem Risiko, sowohl beim Erwerb als auch bei der Veräußerung eines Grundstücks, mit sorgfältigen technischen, rechtlichen und steuerlichen Analysen im Hinblick auf alle wesentlichen grundstücksbezogenen und rechtlichen Sachverhalte durch die Beauftragung interner und externer Architekten, Bauingenieure, Rechtsanwälte und Steuerberater sowie anderer erforderlicher Experten. Risiken im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen werden, unverändert zum Vorjahr, als gering (L) eingestuft.

1.4.4. Compliance-Risiken

Risiken aus Verstößen gegen das REIT-Gesetz

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

Um sich als Deutscher REIT zu qualifizieren und den REIT-Status aufrechtzuerhalten, müssen genau festgelegte Kriterien erfüllt werden. Die wichtigsten Kriterien sind: Ein Deutscher REIT muss eine am organisierten Markt notierte Aktiengesellschaft mit gesetzlichem Sitz und Unternehmensführung in Deutschland sein. Das gezeichnete Aktienkapital muss mindestens EUR 15 Mio. betragen und alle Aktien müssen dieselben Stimmrechte aufweisen. Der Streubesitz muss bei mindestens 15 % liegen und kein Investor darf mehr als 10 % der Anteile direkt halten bzw. Anteile, die mehr als 10 % der Stimmrechte auf sich vereinen. Außerdem müssen mindestens 75 % der Vermögenswerte durch Immobilien abgedeckt sein und mindestens 75 % der Bruttoerträge müssen aus Immobilien generiert werden. Ein Anteil von 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses der Gesellschaft abzüglich des Verlustvortrags sind gem. § 13 Abs.1 REITG mindestens ausschüttungspflichtig. Das Eigenkapital des REITs darf nicht unter 45 % des Zeitwertes seiner Anlageimmobilien gemäß IFRS liegen.

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

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

Gemäß § 15 REIT-Gesetz darf das am Ende eines Geschäftsjahres im Konzernabschluss ausgewiesene Eigenkapital 45 % des Betrags, mit dem das unbewegliche Vermögen im Konzernabschluss angesetzt ist, nicht unterschreiten. Wird die Mindesteigenkapitalquote in drei aufeinander folgenden Geschäftsjahren unterschritten, endet die Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer mit Ablauf des dritten Jahres.

Zum Bilanzstichtag beträgt die REIT-Eigenkapitalquote des alstria-Konzerns 55,3%. Damit hat alstria zum Ende des Geschäftsjahres 2022 die Mindesteigenkapitalquote gemäß § 15 REIT-Gesetz eingehalten. Innerhalb eines dreijährigen Prognosezeitraums bis zum 31. Dezember 2025 ist die Aberkennung des REIT-Status aufgrund der Unterschreitung der 45%-Grenze damit nicht gegeben.

Infolge der Übernahme (vgl. Abschnitt I.1.) erlangte die übernehmende Gesellschaft, die Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg (im Folgenden „Alexandrite“ oder „Übernehmerin“), direkt einen Anteil von mehr als 10 % an der alstria-office REIT-AG. Zum 31. Dezember 2021 belief sich der Anteil der unmittelbaren Beteiligung am Grundkapital und an den Stimmrechten von der alstria office REIT-AG auf 33,76 %, dieser Anteil hat sich seitdem weiter erhöht und belief sich am 31. Dezember 2022 auf 83,40 %. Daneben hielt die Lapis Luxembourg Holdings S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eine mit der Alexandrite gemeinsam handelnde Person im Sinne von § 2 Abs. 5 WpÜG, unmittelbar einen Anteil von rund 10,23 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der alstria office REIT-AG. Weiterhin sank der Streubesitz gemäß REIT-Gesetz an Aktien der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 unter die Grenze von 15 % der Aktien. Zum Bilanzstichtag belief sich die Streubesitzquote gemäß REIT-Gesetz auf 4,89%.

Die Überschreitung der 10-prozentigen Anteilsquote wirkt sich erst aus, wenn die unmittelbare Beteiligung drei Jahre lang besteht. Wird die Quote einer unmittelbaren Beteiligung nicht bis zum Ablauf des dritten Jahres nach dem Ende des Jahres, in dem die Überschreitung erstmals erfolgte, wieder unter 10% abgesenkt, entfällt der REIT-Status rückwirkend zum Ende des zweiten auf das Jahresende der erstmaligen Überschreitung folgende Geschäftsjahr. Wird die Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze im vorliegenden Falle nicht bis zum 31. Dezember 2024 wieder geheilt, entfiele der REIT-Status der alstria office REIT-AG zum 31. Dezember 2023.

Die Übernehmerin hat sich der alstria office REIT-AG gegenüber, für den Fall, dass der REIT-Status innerhalb von drei Jahren nach dem 31. Dezember 2021 bestehen bleibt, verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Einhaltung der Höchstbeteiligungsgrenze im Hinblick auf den Anteilsbesitz der Bieterin und der Lapis Luxembourg Holdings S.à r.l., rechtzeitig wieder herbeizuführen.

Bei einem Verstoß gegen die Mindeststreubesitzquote gilt hinsichtlich des zeitlichen Verlaufs die gleiche Regelung: Die Mindeststreubesitzquote von 15% wurde im Geschäftsjahr 2022 erstmals unterschritten. Das bedeutet, dass es nicht vor dem 31. Dezember 2024 zu einem Verlust des REIT-Status aus dieser Regelung kommt. Die Heilung dieser Regelung wäre bis zum 31. Dezember 2025 möglich.

alstria gewährleistet die konsequente Überwachung der Einhaltung aller beschriebenen, durch die Gesellschaft zu beeinflussenden REIT-Kriterien. Die Verletzung der beiden Kriterien Überschreitung der 10-prozentige Höchstanteilsquote und Unterschreitung der Mindeststreubesitzquote können bis zum Ablauf der jeweils beschriebenen Fristen wieder geheilt werden. Die dafür verbleibenden Fristen haben sich mittlerweile jedoch verkürzt, da das Kriterium der 10-prozentige Höchstanteilsquote zum zweiten Mal nicht eingehalten wurde. Zudem ist mit der Unterschreitung der Mindeststreubesitzquote am Bilanzstichtags ein weiteres Kriterium nicht erfüllt. Aus diesen Gründen und da der Verlust des REIT-Status durch zu berücksichtigende latenten Steuerverpflichtungen sehr hohe Auswirkungen hätte, wird das Risiko der Nichteinhaltung der REIT-Kriterien zum Bilanzstichtag als hoch (H) eingestuft, während es im Vorjahr noch als gering (L) eingeschätzt wurde.

Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen

alstria ist auf die Beachtung von Compliance-Standards durch alle Mitarbeiter und das Management angewiesen. Auf der Grundlage dokumentierter Regelungen und Richtlinien sowie des einschlägigen Rechts beruht die Geschäftstätigkeit von alstria darauf, dass diese Gesetze, Richtlinien und Prozessvorgaben von ihren Mitarbeitern und dem Vorstand eingehalten werden. Wenn es dem Management von alstria nicht gelingt, Unternehmensrichtlinien zu dokumentieren und durchzusetzen, oder wenn Mitarbeiter strafbare, unrechtmäßige oder unethische Handlungen (einschließlich Korruption) begehen, kann dies wesentliche nachteilige Auswirkungen auf alstrias Geschäftstätigkeit, die Finanzierungsbedingungen und das Betriebsergebnis haben. Diese Folgen können auch eintreten, wenn durch eine Reputationsschädigung im Immobilienmarkt zukünftige Geschäftsmöglichkeiten negativ beeinflusst werden. Die im Geschäftsjahr 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung sieht im Falle von Verstößen deutlich höhere Strafen vor. Durch die bereits bei alstria bestehenden Datenschutzmaßnahmen sowie durch neueingeführte Richtlinien und Prozesse wird den Anforderungen der Datenschutzgrundverordnung Rechnung getragen. alstria hat eine Compliance-Organisation eingerichtet, die sowohl geeignete und dokumentierte Richtlinien und Prozessvorgaben als auch die Schulung Compliance-bezogener Themen für alle Mitarbeiter umfasst. Dabei werden zentrale Verhaltensgrundsätze in den Bereichen

- Antikorruption,
- Vermeidung von Interessenskonflikten,
- Umgang mit vertraulichen Informationen und Insiderwissen und
- Antidiskriminierung, Gleichstellung und Diversity-Anliegen

geregelt. Der Eintritt von Nachteilen aus der Realisierung von Compliance-Risiken wird, unverändert zum Vorjahr, als wenig wahrscheinlich ebenso wie das Risiko insgesamt als niedrig (L) eingeschätzt.

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten

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

Nachdem die rechtskräftige Klärung der Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Umwandlung der DO Deutsche Office AG in die Kommanditgesellschaft alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG im Jahre 2016 erfolgte, sind weder die alstria office REIT-AG noch ihre Tochtergesellschaften an laufenden oder absehbaren Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt, die erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Konzerns haben könnten. Dies gilt auch für die im Klagewege geltend gemachten Gewährleistungs-, Rückforderungs- oder sonstigen Ansprüche im Zusammenhang mit den in den letzten Jahren getätigten Veräußerungen von Immobilien oder durchgeführten Entwicklungsprojekten. Für eventuelle finanzielle Belastungen aus laufenden oder absehbaren Gerichts- oder Schiedsverfahren wurden bei der jeweiligen Konzerngesellschaft in angemessener Höhe Rückstellungen gebildet.

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

Klima- und Umweltrisiken

In Anbetracht der langfristigen Ausrichtung der Immobilienbranche und der Immobilität der Objekte ist es von zentraler Bedeutung, die Auswirkungen des Klimawandels in den Zukunftsprognosen zu berücksichtigen. alstrias Vermögenswerte befinden sich in Gebieten mit (auf globaler Ebene) relativ begrenzter Klimasensitivität. In den meisten Fällen sind die Änderungen der Marktregulierung und der Mieternachfrage, die durch den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Gesellschaft verursacht werden, bekannt und vorhersehbar. Der Anpassungs- und Innovationsbedarf der Vermögenswerte und Dienstleistungen des Unternehmens fügt sich natürlich in den Modernisierungszyklus seines Portfolios ein. Das Geschäft von alstria ist jedoch nicht immun gegen die systemischen Risiken, die durch den Klimawandel entstehen. Die spezifischen Klimawandelrisiken, denen das Unternehmen ausgesetzt ist, sind die folgenden:

Physische Risiken – akut: alstria Immobilienportfolio ist extremen Wetterereignissen wie Überschwemmungen, Stürmen und Hagel, ausgesetzt, die die Gebäudestruktur schädigen und die Sicherheit der Mieter gefährden könnten. Das potenzielle unmittelbare Risiko für alstria bezieht sich auf die Kosten für die Reparatur eines beschädigten Gebäudes und reduzierte Einnahmen aufgrund einer reduzierten Büroqualität/-verfügbarkeit während der Renovierungsphase. Im schlimmsten Fall wird der strukturelle Wert des Objekts negativ beeinflusst. Extreme Wetterphänomene werden nach Ansicht vieler Experten, wie etwa des IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change oder Zwischenstaatlicher Ausschuss für Klimaänderungen), in den kommenden Jahren zunehmen. alstria steuert diese Risiken folgendermaßen:

- Regelmäßige Aktualisierung der physikalischen Klimarisikobewertungen, um festzustellen, welche Gebäude entsprechend modernisiert werden müssen.
- Versicherungen, die vor Mietausfällen durch Feuer, Sturm, Hagel oder höhere Gewalt schützen, mit einem Gesamtversicherungswert in Mindesthöhe des Bilanzvermögenswerts.

Übergangsrisiken – regulatorisch: Nach dem Pariser Abkommen erlegen neue Vorschriften, zum Beispiel die EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, strenge Auflagen für die Energieeffizienz des EU-Gebäudebestands auf, die bis 2050 erfüllt werden müssen. Die Nichteinhaltung neuer Klimavorschriften kann die Attraktivität von alstria Immobilien verringern, was möglicherweise Mietpotenzial beeinträchtigt und letztendlich die Mieteinnahmen und damit den Wert des Unternehmens verringern würde. alstria steuert diese Risiken folgendermaßen:

- Laufende Verbrauchsüberwachung und Einhaltung geltender Gesetze und Normen.
- Teilnahme an Branchengremien zur frühzeitigen Erkennung und Mitwirkung an zu erwartenden Gesetzesänderungen.
- Integration physischer, regulatorischer und nachfragebezogener Auswirkungen in alle zentralen Entscheidungs- und Planungsprozesse (inkl. OPEX und CAPEX) entlang des Geschäftszyklus (Kauf, Verwaltung, Sanierung und Verkauf), um den CO₂-Fußabdruck des zu reduzieren Gebäudeportfolio des Unternehmens.
- Dekarbonisierung des Umsatzes/Geschäftsmodells des Unternehmens durch technologische Innovationen, z. B. intelligente Gebäudetechnologie, die auch weniger CO₂-intensive Büroangebote in der Sharing Economy ermöglicht (z. B. alstria Coworking Business BEEHIVE).
- Die Strategie, bestehende Immobilien in den Mittelpunkt des Geschäftsmodells von alstria zu stellen, anstatt von Grund auf neu zu bauen. Aus alstria Sicht haben Neubauten aufgrund des für ihren Bau benötigten Kohlenstoffs (d. h. eingebetteter Kohlenstoff) einen negativen Beitrag zum Klimawandel, unabhängig von ihrer betrieblichen Effizienz.

Übergangsrisiken – marktbedingt: Wachsendes Bewusstsein für den Klimawandel und Kostenerwägungen nach einer Erhöhung von Umweltsteuern (z. B. CO₂-Steuern) könnten das Verhalten von Mietern beeinflussen, indem sie energieeffizientere Büroflächen fordern. Wenn auf diese Nachfrage nicht reagiert wird, könnten alstrias Immobilien unattraktiv werden, was zu einem anschließenden Rückgang ihres Mietpotenzials führen würde. Die Präventionsmaßnahmen, die alstria ergreift, sind:

- Anbieten zusätzlicher Services, die den Mietern helfen, ihre Büros effizient zu führen (z. B. Mieterstrompool und Coworking Spaces).
- Frühzeitiges Erkennen des finanziellen Bedarfs für eine Gebäudemodernisierung.

Wie im Vorjahr sind die Umwelttrisiken auf einem niedrigen Niveau (L).

Risiko der Nichteinhaltung der Menschenrechte

Es besteht das Risiko, dass durch die Geschäftstätigkeit von alstria Aktivitäten ausgelöst werden oder sich Auswirkungen ergeben, die eine Verletzung der Menschenrechte zur Folge haben. Dies kann beispielsweise durch unwürdige Arbeitsbedingungen auf Baustellen oder bei der Herstellung von für die Geschäftstätigkeit erforderlichen Produkte oder Dienstleistungen geschehen. alstria bekennt sich voll und ganz zu ihrer Verantwortung in Bezug auf die Achtung der Menschenrechte. Effiziente Führungsleitlinien und die Compliance-Organisation, die insbesondere auf die Einhaltung der Gesetze, Antidiskriminierung und Beachtung von Diversity ausgerichtet ist, unterstützen das Ziel, dass das Verhalten von alstrias rechtlichen Vertretern und alstrias Mitarbeitern stets im Rahmen der rechtlichen Vorgaben bleibt und zugleich hohen ethischen Standards entspricht. Dieser Anspruch gilt auch für die Vertragsgestaltungen mit Auftragnehmern oder Kunden, mit dem Ziel, die Risiken der Nichteinhaltung von Menschenrechten auch entlang der Wertschöpfungskette, in der alstria agiert, zu minimieren. Die gesamte Unternehmensgruppe beachtet insbesondere die UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, die auf der Anerkennung der Verpflichtung der Staaten und Wirtschaftsunternehmen zur Achtung von Menschenrechten basieren. In erster Linie sind die Staaten für den Schutz der Menschenrechte ihrer Staatsbürger verantwortlich und kommen diesen Schutzpflichten durch nationale Regelungen und Gesetze zur Sicherstellung des Schutzes der Menschenrechte nach. Sollten die nationalen Gesetze international anerkannte Menschenrechtsgrundsätze nicht ausreichend schützen, ist gemäß den UN-Leitprinzipien von den Wirtschaftsunternehmen zu erwarten, dass diese ihr Handeln an dem höheren internationalen Standard ausrichten.

In Deutschland werden Menschenrechte vergleichsweise stark beachtet und geschützt. alstria ist ein deutsches Immobilienunternehmen, das sich ausschließlich auf deutsche Büroimmobilien konzentriert. alstria handelt im Rahmen der deutschen Gesetze und beachtet dementsprechend auch die Regeln und Bestimmungen zu Menschenrechten. Insgesamt wird das Risiko der Nichteinhaltung von Menschenrechten, wie im Vorjahr, als gering (L) eingestuft.

1.4.5. Finanzielle Risiken

Nach der Übernahme durch Brookfield, wurde die Strategie von alstria ergänzt um die Zielsetzung, weiteres Wachstum durch die aktive Verfolgung neuer wertsteigernder Sanierungs- und Neupositionierungsmöglichkeiten sowie eine beschleunigte Rotation der Vermögenswerte voranzutreiben.

Die Partnerschaft mit Brookfield ermöglichte es alstria, ein dem privaten Immobilienmarkt entsprechendes Risiko-Rendite-Profil zu entwickeln und einen effektiveren Gesamtrendite-Ansatz zu verfolgen, als dies bisher auf öffentlichen Märkten möglich war. Dies beinhaltete eine Erhöhung des Verschuldungsgrades auf Konzernebene mit der Konsequenz einer Verringerung der wiederkehrenden Dividendenzahlungen in den Folgejahren.

Bewertungsrisiken

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

Durch Faktoren wie konjunkturelle Veränderungen, Zinssatzschwankungen und Inflation kann die Bewertung der Immobilien negativ beeinflusst werden. Ein weiterer Anstieg der Inflation könnte zu einem weiteren Anstieg der Zinsen und damit zu einer Verteuerung der Refinanzierung zum Erwerb einer Immobilie führen. Höhere Zinsen machen zudem andere Anlageformen, wie Anleihen oder ähnliche Geldmarktprodukte attraktiver als die Investition in eine Immobilie. Beides könnte die Nachfrage nach Immobilien und damit deren Wert negativ beeinflussen. Höhere Inflationsraten führen jedoch auch zu höheren Mieteinnahmen, da die Entwicklung der Mieten für einen großen Teil von alstria's Mietern an den Verbraucherpreisindex gekoppelt ist. Dieser Effekt würde den Wert der Immobilien positiv beeinflussen. Zur Risikominimierung dienen weiterhin die regionale Diversifikation des Anlageportfolios, eine konsequente Konzentration auf die individuellen Bedürfnisse der Mieter und eine genaue Marktbeobachtung und -analyse (Maklerberichte). Darüber hinaus wird der Marktwert sämtlicher Immobilien alstrias mindestens einmal jährlich zum Ende des Geschäftsjahres von unabhängigen, international anerkannten Gutachtern bestimmt. Aus den Folgen der COVID-19-Pandemie zeichneten sich bislang keine negative Auswirkung auf die Bewertungen ab.

Das Risiko aus der hohen Inflation und dem Anstieg der Zinssätze auf die Nachfrage nach Immobilien und damit deren Wert, wird als uneinheitlich wahrgenommen. So wären im Gegenzug, ceteris paribus, höhere nominale Mieterträge zu erwarten, so dass zumindest modelltheoretisch ein Bewertungsdruck beherrschbar erscheint. Dabei haben sich Immobilien auch in der Praxis historisch betrachtet als inflationssicher erwiesen. Da sich der Anstieg der Inflationsrate und der Zinssätze in den letzten Monaten so dynamisch entwickelte, wie selten zuvor und weder die weitere Entwicklung noch die folgenden Auswirkungen auf die Bewertungen vollständig absehbar sind, wird das Risiko unerwarteter Abwertungen zum Bilanzstichtag als hoch (H) wahrgenommen, nachdem es zum Vorjahresstichtag noch als moderat (M) eingestuft wurde.

Refinanzierungsrisiko

Die vom Konzern gegenwärtig hauptsächlich genutzten Finanzinstrumente sind festverzinsliche Anleihen. Daneben bestehen grundschuldbesicherte Bankdarlehen. Der Hauptzweck der Anleihen und Bankdarlehen besteht in der Finanzierung von alstrias Geschäftsaktivitäten. Die Hauptrisiken, die sich aus den Finanzinstrumenten des Konzerns ergeben, sind Cashflow-, Zins- und Liquiditätsrisiken. Auch wenn sich der Net LTV von alstria im Vergleich zum Vorjahresstichtag von 28,8% zum Ende der Berichtsperiode auf 43,6 % erhöht hat, wird die Bonität von alstria zum Bilanzstichtag und bis zum Tag der Veröffentlichung dieses zusammengefassten Lageberichts von der Ratingagentur Standard & Poor's mit BBB - („Investment Grade“) eingestuft. alstrias Anleihen und Bankdarlehen weisen ein diversifiziertes Laufzeitenprofil aus, so dass die Refinanzierung der gesamten Darlehen zu einem Zeitpunkt vermieden werden kann (vgl. Laufzeitenprofil der Darlehen auf Seite 17).

Durch die infolge des Kontrollwechsels im Januar 2022 ausgelöste Veränderung der Kapitalstruktur (vgl. Abschnitt I.1.) ergab sich gleichwohl ein höherer Refinanzierungsbedarf. Innerhalb des dreijährigen Risikozeitraums stehen geplante Finanzierungen in Höhe von ca. EUR 1.019 Millionen an. Dadurch hat sich das Risikoausmaß im Vergleich zum Vorjahresstichtag erhöht.

Das Refinanzierungsrisiko wird zum Bilanzstichtag daher nun als hohes Risiko (H) eingestuft, nachdem es zum Vorjahresstichtag noch als mittleres Risiko galt (M).

Zinsrisiko

Zinsrisiken entstehen durch schwankende Marktzinssätze. Diese Schwankungen beeinflussen die Summe der Zinskosten im Geschäftsjahr und dem dreijährigen Prognosezeitraum, der dem Risikomanagement zu Grunde liegt. Die Entwicklung der Nominalzinssätze hängt auch entscheidend von der weiteren Entwicklung der Inflationsraten ab.

Die Absicherungspolitik von alstria umfasst grundsätzlich die Nutzung klassischer Zinsswaps und ggf. Zinscaps, um die Kreditlinien des Unternehmens in Bezug auf Zinsschwankungen abzusichern und dennoch genügend Flexibilität zu haben, um die Möglichkeit einer Veräußerung ausgewählter Immobilien zu gewährleisten. Zinsbasis für die finanziellen Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Der wesentliche Teil der Fremdfinanzierung besteht zum Bilanzstichtag aus festverzinslichen Anleihen sowie Bankdarlehen deren variable Verzinsung (3-Monats-EURIBOR) durch vollständig effiziente Zinsswaps abgesichert ist und unterliegt daher bis zum Laufzeitende keinem Zinsänderungsrisiko.

Die Zinskonditionen der im vorhergehenden Kapitel beschriebene zukünftige Refinanzierungen könnten anders ausfallen als geplant. Insoweit hat sich die Wahrscheinlichkeit, dass die neuen Darlehen höhere Zinsaufwendungen nach sich ziehen als geplant um eine Stufe, von „unwahrscheinlich“ auf „möglich“ erhöht.

Das Zinsrisiko wird zum Bilanzstichtag dennoch insgesamt unverändert als mittleres Risiko (M) eingestuft.

Risiken aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen (Verletzung von Covenants)

alstria verpflichtet sich bei der Ausgabe von Unternehmensanleihen, der Aufnahme von Darlehen sowie der Ausgabe des Schuldscheindarlehens, bestimmte Darlehensvereinbarungen wie die Nichtüberschreitung eines bestimmten LTVs oder Mindestertragsanforderungen aus den beliebigen Immobilien (sogenannte Covenants) einzuhalten. Für den Fall einer Vereinbarungsverletzung kann es zu Konsequenzen wie erhöhten Kreditmargen oder im schlimmsten Fall zu einer außerordentlichen Kündigung eines Darlehens durch den Darlehensgeber kommen. Auch wenn die Auswirkungen infolge einer Verletzung von Darlehensvereinbarungen erheblich sein könnten, wird die Wahrscheinlichkeit ihrer Verletzung aufgrund des konsequenten Monitorings der Einhaltung der Kreditbedingungen als beherrschbar eingeschätzt.

Insgesamt wird das Risiko aus einem Verstoß gegen Darlehensvereinbarungen zum 31. Dezember 2022, wie im Vorjahr als mittleres Risiko (M) eingestuft.

Steuerrisiken

Da REITs von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer vollständig befreit sind, können sich Steuerrisiken nur im Falle des Verlustes des REIT-Status sowie innerhalb der Tochtergesellschaften und aus anderen Steuerarten wie Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer oder Grundsteuer ergeben. Weiterhin besteht das Risiko, dass es aufgrund der Änderung von Steuergesetzen sowie deren abweichender Auslegung zu einer höheren Steuerbelastung auch rückwirkend für alle noch nicht bestandskräftigen Veranlagungszeiträume kommt. Durch die Übernahme des alstria office Prime-Konzerns wurden Gesellschaften in den Konzernabschluss einbezogen, die nicht den Regelungen der REIT-Gesetzgebung unterliegen. Die im Geschäftsjahr 2016 umgesetzten Restrukturierungen, insbesondere die Umwandlung der Rechtsform dieser Gesellschaften in Kommanditgesellschaften, führte steuerlich zur Aufdeckung von bei den übernommenen Gesellschaften bestehenden, stillen Reserven und stillen Lasten sowie anschließend zur Steuertransparenz dieser Gesellschaften.

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

Infolge der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts hat der deutsche Gesetzgeber Ende 2020 eine neue Regelung zur Grundsteuer verabschiedet. Ab dem 1. Januar 2022 gelten demnach neue Grundsteuerwerte, die ab dem 1. Januar 2025 als neue Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer dienen. Grundsätzlich handelt es sich um ein wertabhängiges Modell. Gleichzeitig räumt eine Grundgesetzänderung den Ländern das Recht ein, von der Bundesregelung abzuweichen und einen eigenen Weg zu gehen, wie etwa in Form der Heranziehung eines Flächenmodells. Bei den für alstria relevanten Nichtwohngrundstücken, also insbesondere Geschäftsgrundstücken, kommt grundsätzlich das sogenannte Sachwertverfahren zur Anwendung. Hierbei ermittelt sich der Wert aus dem Gebäudewert - dieser wird anhand von Normalherstellungskosten, Nutzflächen und Baujahr berechnet - und anhand des Bodenwerts, der sich aus der Multiplikation von Grundfläche und Bodenrichtwert ergibt. Die Ermittlung üblicher Mieten ist somit nicht notwendig. Auch wenn das neue Konzept aufkommensneutral sein soll, kann eine Erhöhung der Grundsteuer für alstrias Immobilien nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich wirken sich Änderungen der Grundsteuer auf die Höhe der von den Mietern zu zahlenden Nebenkosten aus. Die Weiterbelastung der Grundsteuer an den Mieter wurde nicht eingeschränkt. Das Bundesverfassungsgericht erlaubt die Anwendung der aktuellen Regelung zur Grundsteuer bis zum Ende des Jahres 2024. Daher werden innerhalb der nächsten drei Jahre keine wesentlich höheren Grundsteueraufwendungen erwartet.

Die Übertragung von Anteilen an Gesellschaften mit Immobilienvermögen kann unter bestimmten Umständen bei der Überschreitung bestimmter Anteilsquoten Grunderwerbsteuer auf das Grundvermögen der Gesellschaft deren Anteile übertragen werden und deren Tochtergesellschaften auslösen. Infolge der Übernahmeaktivitäten der Alexandrite wurden Anteile an der alstria office REIT-AG übertragen. Aufgrund des umfangreichen Immobilienvermögens des alstria-Konzerns würden für den Fall einer schädlichen Übertragung von Anteilen Grunderwerbsteuern in erheblichem Umfang anfallen. Die Bieterin hat der Gesellschaft daher garantiert, dass sie die Übertragung einer schädlichen Anteilsmenge unterlässt. Überdies hat die Bieterin der Gesellschaft zugesichert, dass sie die Gesellschaft und deren verbundene Unternehmen von allen Schäden und Verlusten aus Grundsteuern freistellt, die aus einer Verletzung der Garantie oder einer anderen schädlichen Maßnahme verursacht werden.

Insgesamt ergibt sich daher, unverändert zum Vorjahr, ein mittleres (M) Steuerrisiko.

Liquiditätsrisiko

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

Durch die in den letzten Jahren umgesetzten Refinanzierungen, wie der Platzierung mehrerer Unternehmensanleihen mit diversifizierten Laufzeitenprofilen, wurde dem wesentlichen Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlung sämtlicher oder eines großen Teils von alstrias Kreditverbindlichkeiten in einer Summe („balloon repayment“) erfolgreich begegnet. Der Konzern hat bis zum Bilanzstichtag den größten Teil der neuen Refinanzierungsstrategie umgesetzt. Die bestehende Fremdkapitalstruktur kann, durch die geplante Refinanzierung der innerhalb der nächsten drei Jahre auslaufenden Anleihen und Darlehen beibehalten werden. Überdies bestehen zum Bilanzstichtag Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von EUR 365 Millionen. Daher ist das Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlungsverpflichtung von Darlehen wie auch im Vorjahr, als gering (L) eingestuft worden.

Kontrahentenrisiko

alstria sichert einen Teil ihres Risikos mithilfe von Instrumenten ab, an denen Dritte beteiligt sind (Zinsderivate, Gebäudeversicherungen etc.). alstrias Vertragsparteien sind international anerkannte Institutionen, die von führenden Ratingagenturen bewertet werden. alstria überprüft das Rating ihrer Kontrahenten regelmäßig, um das Ausfallrisiko zu begrenzen. Die Finanzmarktkrise im Jahr 2007 hat Zweifel an der Zuverlässigkeit der Einschätzung von Ratingagenturen aufkommen lassen. Um diese Bedenken zu entschärfen, nutzt alstria auch andere Informationsquellen, um die Einschätzung der Ratingagenturen zu plausibilisieren. Eine Auswirkung der COVID-19-Krise auf die Bonität wesentlicher Vertragspartner von alstria war bislang nicht zu verzeichnen.

Hierbei mag auch die Entschlossenheit der Fiskalpolitik und der Geldpolitik beigetragen haben, bestimmte Branchen und besonders betroffene Unternehmen sowie systemrelevante Institutionen wie Banken und Versicherungen im Zweifel zu unterstützen. Abgesehen davon bestehen für alstria keine Kreditrisiken, sodass sich diese, wie im Vorjahr, als gering (L) einstufen lassen.

1.5. Gesamtbeurteilung der Risiken durch den Vorstand

Die alstria AG konsolidiert und aggregiert alle in den verschiedenen Risikokategorien identifizierten Risiken gemäß der Risikomanagementrichtlinie. Die größten Herausforderungen wurden in jeder der vier Kategorien strategische Risiken, Compliance-Risiken, operative Risiken und finanzielle Risiken zuerst genannt.

Im Vergleich zum Vorjahr stand die Risikosituation der alstria dabei zum einen noch unter dem Einfluss der COVID-19-Pandemie. Zum anderen hat der russische Angriffskrieg auf die Ukraine das Risikoumfeld beeinträchtigt. Insbesondere letzteres hat über die Energiepreise die Initialzündung zu einem starken Anstieg der Inflationsraten und als Reaktion darauf der Zinsen geführt. Hiervon betroffen waren insbesondere die Refinanzierungs- und die Bewertungsrisiken. Weiterhin haben sich für die Beurteilung bestimmter finanzieller Risiken und Risiken aus Verstößen gegen das REIT-Gesetz durch die Übernahme (vgl. I.1.) Fragen ergeben. Aus diesen Entwicklungen ergibt sich die Einschätzung eines insgesamt moderaten Anstiegs der Risiken. So waren für 2022, im Vergleich zum Vorjahr, prozentuale Veränderungen der in der Risikomatrix als hoch (H) oder mittel (M) eingestuften Risiken zu verzeichnen. In Bezug auf die Gesamtzahl aller identifizierten Risiken lag der Anteil der Risiken der Kategorie „hohes Risiko“ zum Jahresende bei 14,5% (31. Dezember 2021: 9,1%) und für die Risiken des Bereichs „mittleres Risiko“ bei 30,9% (31. Dezember 2021: 34,5%). Aufgrund des hohen Anteils an Behörden, Unternehmen der öffentlichen Hand und Unternehmen mit hoher Bonität, sowie des ausgeglichenen Laufzeitenprofils der Darlehen, schätzt der Vorstand die Risikosituation gegenwärtig als beherrschbar ein.

Aus Sicht des Vorstands bilden die Liquiditätssituation und die solide REIT-Eigenkapitalquote stabilisierende Faktoren. Die langfristige Refinanzierungsposition wird durch die Einstufung des S&P-Ratings BBB- („Investment-Grade“-Stufe) unterstützt. Die Eigenkapitalquote von 50 % verringert das Risiko, das sich ergeben könnte, wenn die Immobilienbewertungen, z.B. infolge von inflationsgetriebenen Zinserhöhungen, unter Druck geraten sollten.

Gegenüber identifizierten Risiken wurden ausreichende Vorsichtsmaßnahmen getroffen.

Neben der Einschätzung der potenziellen Auswirkung aus der Verwirklichung von Risiken auf die Nettovermögenslage des Konzerns werden für ausgewählte Schlüsselrisiken auch die potenziell erforderlichen liquiden Zahlungsmittel ermittelt, die für den Beurteilungszeitraum von drei Jahren ausreichen, um die sich aus den bewerteten Risiken ergebenden Verpflichtungen bedienen zu können. Der Betrag dafür belief sich zum Bilanzstichtag auf EUR 89,4 Mio. gegenüber EUR 55,1 Mio. zum 31. Dezember 2021.

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

2. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

2.1. Chancenmanagement

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

Wachstums- und Ertragschancen ergeben sich aus dem bestehenden Immobilienportfolio von alstria und potenziellen Akquisitionen. Je nachdem, wo die Immobilie in ihrem Lebenszyklus steht, können sich Wertchancen durch ihre Neupositionierung und/oder Sanierung, ihre Neuvermietung oder ihre Veräußerung erschließen.

Die Finanzierungsaktivitäten des Unternehmens stellen die notwendige Finanzierung zur Umsetzung der Asset-Business-Pläne sicher. Finanzierungsmöglichkeiten beruhen auf der Sicherstellung einer wettbewerbsfähigen Finanzierung, einschließlich Eigenkapitalfinanzierung, zu günstigen Bedingungen.

Die Bewertung der Möglichkeiten erfolgt im Rahmen der jährlichen Budgetplanung und laufend unterjährig. Der Prozess beginnt mit einer sorgfältigen Analyse des Marktumfelds und der Marktchancen der im Portfolio gehaltenen Immobilien. Diese Analyse umfasst die Bewertung von Kriterien wie Mieterbedürfnissen, Objektkategorien und regulatorischen Änderungen. Eine regelmäßige Berichterstattung an das Management unterstützt die Überwachung von Wachstumsinitiativen im Rahmen der Budget- und Planfeststellungsverfahren.

alstrias Vorstand wird regelmäßig über den Status und Fortschritt der umgesetzten Initiativen informiert. Der operative Bereich erhält monatliche Berichte, in denen die geplanten Kosten und Einnahmen den tatsächlichen Budgetverbräuchen und -einnahmen gegenübergestellt werden. Darüber hinaus werden Finanz- und Liquiditätsplanungen und Forecasts aktualisiert sowie Änderungen des Projektumfangs abgeklärt.

2.1.1. Chancen in Bezug auf Immobilienakquisitionen

Die Lage einer Immobilie ist entscheidend für deren Attraktivität. Chancen ergeben sich aus günstigen demografischen Entwicklungen und Immobiliendynamiken, die einen regionalen Markt charakterisieren. In Kombination mit einem optimalen Immobilienmanagement führt ein guter Standort zu Möglichkeiten für langfristigen Kapitalzuwachs. alstria's Akquisitionsstrategie zielt darauf ab, Immobilien zu identifizieren, die dieses Kapitalwertsteigerungspotenzial bieten. Daher konzentriert sich die Anlagestrategie auf den Erwerb von Immobilien und Portfolios, die in ihren jeweiligen Märkten gut gelegen sind und (entweder sofort oder am Ende des aktuellen Nutzungszyklus) einer erheblichen Neupositionierung/Sanierung unterzogen werden, wenn sie das Ende ihrer wirtschaftlichen Lebensdauer erreicht haben.

Akquisitionen werden auf der Grundlage eines unverschuldeten IRR (Internal Rates of Return) durchgeführt, welcher auf einem langfristigen Geschäftsplan basiert und der nach Einschätzung des Unternehmens auf risikobereinigter Basis angemessene Renditen liefert.

2.1.2. Chancen in Bezug auf die Mieterbeziehungen

Ein strukturiertes, aktives Asset- und Property-Management untermauert die Qualität der Dienstleistungen von alstria für Mieter und ist die Grundlage für nachhaltige Mieterbeziehungen. Chancen ergeben sich durch flexibles Reagieren auf die Bedürfnisse bestehender oder potenzieller Mieter. Das Unternehmen verfügt über das Wissen und die Ressourcen, um Lösungen bereitzustellen und die Anforderungen der Mieter umzusetzen und damit nachhaltige, langfristige Cashflows zu generieren.

2.1.3. Chancen aus Immobilienentwicklung

Die Akquisitionsstrategie von alstria führt zu eigenen Immobilien, die mittel- bis langfristig neu positioniert/saniert werden müssen. Die Modernisierung von Immobilien bietet Wertschöpfungsmöglichkeiten, indem sie Vermögenswerte für die nächsten 20 bis 30 Jahre umgestaltet und ihre zukünftige Attraktivität am Markt und für Mieter stärkt.

2.1.4. Chancen aus nachhaltigem Wirtschaften

alstria versteht sich als Transition Agent, der darauf abzielt, Büroimmobilien, die das Ende ihrer wirtschaftlichen Lebensdauer erreichen, in den nächsten Nutzungszyklus zu überführen. Da die Anlegergemeinschaft das Bewusstsein für den Nachhaltigkeitsbeitrag von Immobilienanlagen erhöht, steigert dies die Attraktivität der von alstria umfassend renovierten Anlageimmobilien auf dem Anlagemarkt und erhöht dadurch die Investorennachfrage auf dem Markt, auf dem das Unternehmen tätig ist. Andererseits scheut die Investorengemeinschaft Vermögenswerte, die das Unternehmen kauft und als Primärgüter für seinen Wertschöpfungsprozess verwendet, wodurch die Nachfrage und die Preise in diesen Märkten sinken. Die Verbindung der beiden Faktoren bietet eine erhebliche Geschäftsmöglichkeit, die das Unternehmen im Laufe der Zeit nutzen möchte.

2.1.5. Chancen aus der Finanzierung

Das Geschäftsmodell von alstria erfordert permanent eine erhebliche Menge an Kapital. Die Kapitalkosten, auf die das Unternehmen zugreifen kann (im Wettbewerb mit anderen Immobilienakteuren), sind ein Schlüsselement für den Geschäftserfolg des Konzerns. Da sich die Finanzierungsmärkte zunehmend auf den „ESG“-Ansatz der Immobilienakteure konzentrieren, möchte alstria von der Positionierung, die durch die Unternehmensführung in diesem Bereich in den letzten zehn Jahren aufgebaut wurde, profitieren. Unsere Fähigkeit, auf Kapital in ausreichender Höhe zugreifen zu können, bietet die Möglichkeit, unseren Geschäftsplan erfolgreich umzusetzen.

2.2. Gesamtaussage zum Chancenbericht

Insgesamt bieten die Kernkompetenzen von alstria, zu denen insbesondere die konsequente Umsetzung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen im Unternehmen und in den Investment-Portfolien gehört, die Möglichkeit Chancen zu nutzen und in unternehmerischen Erfolg umzusetzen. Bei den Umsatzerlösen profitiert alstria von Mietverträgen von zirka 5,5 Jahren Durchschnittsrestlaufzeit und einem potenziellen Anstieg der Mieterlöse aufgrund der Umsetzung von wertsteigernden Entwicklungsprojekten. So verfügt die Gesellschaft über eine Anzahl von Immobilien, die für nachhaltige, wertsteigernde Entwicklungsmöglichkeiten geeignet sind. Das Portfolio ist ausgewogen und verfügt über qualitativ hochwertige Immobilien mit bonitätsstarken Mietern. Das Konzept Immobilien, nicht neu zu errichten, sondern bestehende Immobilien zu renovieren, bietet die Chance, über die Fokussierung von Investoren und Mietern auf Nachhaltigkeitsaspekte eine höhere Flexibilität bei der Vermarktung von Mietflächen und Immobilien zu erzielen.

alstria sieht sich gut aufgestellt, ihre auf den Erwerb, die nachhaltige Immobilienentwicklung, die Vermietung und das integrierte Objektmanagement ausgerichtete Strategie erfolgreich fortzusetzen und ihre diesbezüglich zukünftigen Marktopportunitäten zu erkennen und umzusetzen.

alstrias Kernkompetenz ist das Asset-Management. Als starke Basis für weitere organische Wertsteigerungen innerhalb des Portfolios stehen die Repositionierungs- und Sanierungsprojekte, die alstria auch weiterhin verfolgt und umsetzt.

VI. NACHHALTIGKEITSBERICHT*

Im November 2022 veröffentlichte die alstria ihren jährlichen Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2021. Der Bericht gibt Einblicke in die ökologischen, mitarbeiterbezogenen und gesellschaftlichen Leistungen des Unternehmens. Er wird in Übereinstimmung mit den GRI-Standards und den immobiliespezifischen Richtlinien der EPRA erstellt. Darüber hinaus wurden die Empfehlungen der FSB Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD) berücksichtigt. Der Bericht wurde von unabhängiger Seite mit begrenzter Sicherheit für die Abschnitte "Our Buildings" und "Our People" sowie für die "EPRA Sustainability Performance Indicators" geprüft.

Die Kernelemente unserer Nachhaltigkeitsstrategie sind:

- Verbaute Emissionen aus der Errichtung der Gebäude machen den Großteil der gesamten Lebenszyklusemissionen eines Gebäudes aus. Operative Emissionen werden durch die Dekarbonisierung der Energienetze zunehmend kleiner.
- Die beste Lösung zur CO₂-Emissionseinsparung ist, bestehende Gebäude energetisch zu sanieren und so lange wie möglich zu nutzen. Neue Gewerbeimmobilien sind heute Teil des Problems und nicht deren Lösung.
- Es gibt keine Netto-Null-Gebäude (Net-zero) - die weit verbreiteten Methoden der Kompensation und des Offsetting sind wissenschaftlich nicht fundiert und funktionieren nicht.
- Die besten operativen Maßnahmen bei Bestandsimmobilien sind, fossile Heizmethoden (Gas/Öl) gegen dekarbonisierende und regenerative Energien (Fernwärme und Wärmepumpen) auszutauschen sowie die Elektrifizierung der Gebäude entsprechend voranzubringen.

Weitere Informationen finden sich in alstria's Nachhaltigkeitsbericht 2021/22.

* Bei diesem Abschnitt handelt es sich um eine nicht geprüfte Angabe.

VII. ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN

Angaben nach § 289a und § 315a HGB und erläuternder Bericht

1. ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 betrug das Grundkapital der alstria EUR 178.291.272,00 und war eingeteilt in 178.291.272 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

2. BESCHRÄNKUNGEN, DIE STIMMRECHTE ODER DIE ÜBERTRAGUNG VON AKTIEN BETREFFEN

Die Ausübung der Stimmrechte und die Übertragung der Aktien richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und der Satzung der alstria. Die Satzung beschränkt weder die Ausübung der Stimmrechte noch die Übertragung von Aktien. Von Gesetzes wegen ist das Stimmrecht zum Beispiel in den Fällen der §§ 71b und 136 AktG ausgeschlossen. Sonstige Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen zum Bilanzstichtag nicht vor oder sind, soweit sich diese aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben könnten, dem Vorstand nicht bekannt.

3. BETEILIGUNGEN AM KAPITAL MIT MEHR ALS 10 % DER STIMMRECHTE

Der Gesellschaft wurde gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass die Brookfield Asset Management Inc., Toronto, Kanada zum 17. Februar 2022 95,11 % der Stimmrechte an der Gesellschaft hielt. 10,23 % der Stimmrechte waren dabei von der Lapis Luxembourg Holdings S.à r.l. und 83,14 % der Stimmrechte von der Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l. zuzurechnen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 waren alstria keine weiteren Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10 % des Grundkapitals überschritten hätte.

4. AKTIEN MIT SONDERRECHTEN

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

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

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

6. ERNENNUNG UND ABERUFUNG VON VORSTANDSMITGLIEDERN UND SATZUNGSÄNDERUNGEN

Der Vorstand der alstria besteht aus einer oder mehreren Personen, die gemäß §§ 84, 85 AktG bestellt und abberufen werden. Die Satzung enthält hierzu keine Sonderregelungen. Gemäß § 84 AktG werden Vorstandsmitglieder durch den Aufsichtsrat für höchstens fünf Jahre bestellt. Die wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig.

Satzungsänderungen werden gemäß §§ 179, 133 AktG vorgenommen. Der Aufsichtsrat hat zudem gemäß § 12 Abs. 2 der Satzung die Befugnis, nur die Fassung betreffende Satzungsänderungen ohne Beschluss der Hauptversammlung vorzunehmen. Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat durch die Hauptversammlungsbeschlüsse vom 29. September 2020 ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der Ausnutzung der Kapitalia der Gesellschaft sowie nach Ablauf der jeweiligen Ermächtigungsfrist anzupassen.

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

Satzungsänderungen wurden im Berichtsjahr zuletzt durch den Aufsichtsrat am 5. Dezember 2022 beschlossen: § 5 Abs. 1 und 2 der Satzung wurden formal an eine unterjährig durchgeführte Kapitalerhöhung aus dem Bedingten Kapital III 2017 der alstria angepasst. § 5 Abs. 7 der Satzung wurde gelöscht, da das Bedingte Kapital III 2017 nach der durchgeführten Kapitalerhöhung gegenstandslos geworden war.

7. BEFUGNISSE DES VORSTANDS BEZÜGLICH AUSGABE UND RÜCKKAUF VON AKTIEN

7.1. Genehmigtes Kapital

Die Satzung ermächtigt den Vorstand, das Grundkapital bis zum 28. September 2025 (einschließlich) mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 35.198.684,00 zu erhöhen. Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus § 5 Abs. 3, 4 und 4 a der Satzung der alstria.

7.2. Bedingtes Kapital

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

7.2.1. Bedingtes Kapital I 2020

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 16.750.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 16.750.000,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Options- oder Wandlungsrechten bzw. die zur Wandlung Verpflichteten aus Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen, die von der alstria AG aufgrund der von der Hauptversammlung von 29. September 2020 unter Tagesordnungspunkt 11 beschlossenen Ermächtigung ausgegeben werden, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder, soweit sie zur Wandlung oder Optionsausübung verpflichtet sind, ihre Verpflichtung zur Wandlung bzw. Optionsausübung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus § 5 Abs. 5 der Satzung der alstria

7.2.2. Bedingtes Kapital III 2020

Weiterhin ist das Grundkapital durch Ausgabe von bis zu 1.000.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 1.000.000,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelgenussscheinen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 29. September 2020 von der Gesellschaft bis zum 28. September 2025 (einschließlich) ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in Aktien der Gesellschaft gewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Wandlung entstehen, am Gewinn teil.

7.3. Rückkauf eigener Aktien

Die Hauptversammlung am 29. September 2020 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 28. September 2025 (einschließlich) eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der alstria befinden oder alstria gemäß §§ 71a ff. AktG zuzuordnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Der Erwerb der Aktien kann über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Angebots oder durch Einsatz von Derivaten (Put- oder Call-Optionen oder eine Kombination aus beidem) erfolgen.

8. WESENTLICHE VEREINBARUNGEN DER ALSTRIA AG FÜR DEN FALL EINES KONTROLLWECHSELS INFOLGE EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS

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

Das Gesamtvolumen der noch ausstehenden Verpflichtungen unter den Vereinbarungen mit entsprechenden Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beträgt zum Stichtag zirka EUR 2.356 Mio.

9. ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN MIT VORSTANDSMITGLIEDERN ODER ARBEITNEHMERN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS

Mit den Mitgliedern des Vorstands sowie Arbeitnehmern besteht keine Vereinbarung über Entschädigungsleistungen für den Fall eines Übernahmeangebots.

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

VIII.

SONSTIGE ANGABEN

1. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG FÜR KONZERN UND ALSTRIA AG GEMÄß §§ 289F UND 315D HGB

Die Konzernerklärung zur Unternehmensführung wird von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und auf der Website der alstria AG veröffentlicht (www.alstria.de/unternehmen/#corporate). Sie wird damit der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich gemacht.

2. MITARBEITER

Zum 31. Dezember 2022 beschäftigte alstria 181 Mitarbeiter (31. Dezember 2021: 171 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 171 (Vorjahr: 171). Diese Angaben berücksichtigen nicht die Mitglieder des Vorstands.

3. KONZERN- UND ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Gemäß § 290 HGB ist alstria verpflichtet, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht zu erstellen, der alle von uns kontrollierten Unternehmen umfasst. Daher sind die alstria office REIT-AG und alle Tochterunternehmen, wie im Konzernanhang aufgeführt, im alstria-Konzern zusammengefasst.

Aufgrund der Mehrheitsbeteiligung der Brookfield Corporation an alstria und der Tatsache, dass kein Beherrschungsvertrag mit dem herrschenden Unternehmen und alstria besteht, hat das Unternehmen als abhängige Aktiengesellschaft gemäß § 312 AktG einen separaten Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt. Dieser Bericht beinhaltet die folgende Erklärung des Vorstands der alstria:

„Die alstria office REIT-AG, Hamburg, hat nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte mit verbundenen Unternehmen vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und wurde dadurch, dass die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt.“

4. 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.

Hamburg, 27. Februar 2023

alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine

Vorstand

DETAILINDEX KONZERNABSCHLUSS

B.	KONZERNABSCHLUSS	64
I.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	64
II.	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	65
III.	KONZERNBILANZ	66
IV.	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	68
V.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	70
VI.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	71
1.	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....	71
2.	GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG.....	72
3.	SAISONALE ODER WIRTSCHAFTLICHE EINFLÜSSE AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	103
4.	SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	103
5.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	104
6.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA	110
7.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA	120
8.	SONSTIGE ANGABEN.....	129
9.	BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	131
10.	ERGEBNIS JE AKTIE	132
11.	DIVIDENDENZAHLUNG UND VORGESCHLAGENE DIVIDENDE	133
12.	MITARBEITER	133
13.	AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG	134
14.	MANAGEMENT VON FINANZRISIKEN	139
15.	WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	148
16.	INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGEN ZU BESTIMMTEN ANZEIGEPFLICHTEN.....	148
17.	ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW. MAR (MARKTMISSBRAUCHS- VERORDNUNG)	148
18.	ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG (AKTIENGESETZ)	150
19.	PRÜFUNGSHONORAR	151
20.	VORSTAND	152
21.	AUFSICHTSRAT	153

B. KONZERNABSCHLUSS

I. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in TEUR	Anhang	2022	2021
Umsatzerlöse	5.1	182.819	183.670
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	5.1	38.170	38.908
Grundstücksbetriebsaufwand	5.2	-62.043	-59.307
Nettomieteinnahmen		158.946	163.271
Verwaltungsaufwand	5.3	-10.441	-8.325
Personalaufwand	5.4	-26.994	-19.769
Sonstige betriebliche Erträge	5.5	16.219	5.930
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.6	-3.000	-14.614
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	6.1	-173.794	94.827
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.7	2.896	15.134
Nettobetriebsergebnis		-36.168	236.454
Nettofinanzergebnis	5.8	-37.056	-26.019
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	2.2.3	-782	-108
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativem Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	5.8; 6.5	-499	0
Ergebnis vor Ertragsteuern		-74.505	210.327
Ertragsteuern	5.9	-109	-649
Konzernjahresergebnis		-74.614	209.678
Zuordnung			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		-74.614	209.678
Ergebnis je Aktie in EUR			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	10	-0,42	1,18
Verwässertes Ergebnis je Aktie	10	-0,42	1,18

II. KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in TEUR	Anhang	2022	2021
Konzernjahresergebnis		-74.614	209.678
Sonstiges Ergebnis des Berichtszeitraums (Posten, die in den Jahresüberschuss umgegliedert werden können):			
Marktbewertung von Cashflow-Hedges		32.663	0
Sonstiges Ergebnis		32.663	0
Gesamtergebnis der Periode		-41.951	209.678
Zuordnung Gesamtergebnis			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		-41.951	209.678

III. KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2022

AKTIVA			
in TEUR	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1	4.606.848	4.775.801
At equity bilanzierte Beteiligungen	6.2	101	923
Sachanlagen	6.3	20.247	22.936
Immaterielle Vermögenswerte	6.3	504	274
Finanzanlagen	6.4	94.891	39.185
Derivative Finanzinstrumente	6.5	34.767	0
Gesamtes langfristiges Vermögen		4.757.358	4.839.119
Kurzfristiges Vermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.6	8.166	3.922
Forderungen aus Steuern		1.343	1.289
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.6	5.384	4.258
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.7	364.973	313.684
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>		<i>8.761</i>	<i>0</i>
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	6.8	26.550	72.100
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		406.416	395.253
Gesamte Aktiva			
		5.163.774	5.234.372

Konzernabschluss

			PASSIVA
in TEUR	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital	7.1		
Gezeichnetes Kapital		178.291	178.033
Kapitalrücklage		507.640	1.261.630
Rücklage für Cashflow-Hedging		32.663	0
Gewinnrücklagen		1.849.321	1.923.935
Neubewertungsrücklage		3.485	3.485
Gesamtes Eigenkapital		2.571.400	3.367.083
Langfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	7.2	120.959	69.798
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	7.3	2.026.290	1.697.605
Sonstige Rückstellungen	7.4	1.802	2.585
Sonstige Verbindlichkeiten	7.5	13.363	14.369
Gesamte langfristige Verpflichtungen		2.162.414	1.784.357
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	7.2	21	15
Kurzfristige Darlehen	7.3	372.142	19.594
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.5	3.581	3.487
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	5.4; 13.2	279	541
Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.6	2.188	4.525
Sonstige Rückstellungen	7.4	525	2.439
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.5	51.224	52.331
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		429.960	82.932
Gesamte Verpflichtungen		2.592.374	1.867.289
Gesamte Passiva		5.163.774	5.234.372

IV. KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das zum 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr

in TEUR	Anhang	2022	2021
1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			
Konzernergebnis		-74.614	209.678
Zinserträge	5.8	-4.062	-1.323
Zinsaufwendungen	5.8	41.118	27.343
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.9	109	649
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		174.535	-91.239
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	8.3	6.678	5.957
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.7	-2.896	-15.134
Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	6.3	965	942
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-5.958	987
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-15.122	-688
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		120.753	137.172
Erhaltene Zinsen		3.115	1.323
Gezahlte Zinsen		-34.343	-24.705
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.446	2.644
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		87.079	116.434
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-114.886	-206.996
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		161.570	24.750
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-882	-1.006
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-703	-3.093
Auszahlungen aus Investitionen in Finanzanlagen	6.4	-149	-87
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		44.950	-186.432

Konzernabschluss

in TEUR	Anhang	2022	2021
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung	7.1	258	240
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen nicht beherrschender Gesellschafter	7.1	-1	0
Ausschüttungen auf Kommanditanteile nicht beherrschender Gesellschafter		-3.810	-1.957
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		760.000	21.210
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-8.019	0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelgenussrechten		0	287
Auszahlungen für den Tilgungsanteil von Leasingverpflichtungen		-457	-505
Auszahlung der Dividende	11	-756.640	-94.230
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-69.483	-2.323
Auszahlungen für den Erwerb von derivativen Finanzinstrumenten	6.5	-2.588	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-80.740	-77.278
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1. bis 3.)		51.289	-147.276
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		313.684	460.960
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 8.761 (Vj.: TEUR 0)	6.7	364.973	313.684

V. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Gesamtes Eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 2021		178.033	1.261.630	0	1.923.935	3.485	3.367.083
Veränderungen im Geschäftsjahr 2022							
Konzernergebnis		0	0	0	-74.614	0	-74.614
Sonstiges Ergebnis		0	0	32.663	0	0	32.663
Gesamtergebnis		0	0	32.663	-74.614	0	-41.951
Dividendenausschüttung	11	0	-756.640	0	0	0	-756.640
Aktienbasierte Vergütung	5.4; 13.2	0	2.392	0	0	0	2.392
Wandlung von Wandelgenussscheinen	13.2	258	258	0	0	0	516
Stand zum 31. Dezember 2022	7.1	178.291	507.640	32.663	1.849.321	3.485	2.571.400

für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Gesamtes Eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 2020		177.793	1.356.907	0	1.714.257	3.485	3.252.442
Veränderungen im Geschäftsjahr 2021							
Konzernergebnis		0	0	0	209.678	0	209.678
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis		0	0	0	209.678	0	209.678
Dividendenausschüttung	11	0	-94.230	0	0	0	-94.230
Aktienbasierte Vergütung	5.4; 13.2	0	3.210	0	0	0	3.210
Änderung der Vergütungsbedingungen der Stock Awards	7.1	0	-4.497	0	0	0	-4.497
Wandlung von Wandelgenussscheinen	13.2	240	240	0	0	0	480
Stand zum 31. Dezember 2021	7.1	178.033	1.261.630	0	1.923.935	3.485	3.367.083

VI. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die alstria office REIT-AG (die Gesellschaft) ist eine börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft im Sinne des deutschen REIT-Gesetzes. Die Hauptaktivitäten der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen (zusammen alstria oder der Konzern) sind 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.

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 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.

alstria hat den Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 e Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Der Konzernabschluss wurde zum 23. Februar 2023 durch den Vorstand aufgestellt.

Sitz und Firmenadresse der alstria office REIT-AG ist Steinstraße 7, 20095 Hamburg, Deutschland. Die Eintragung erfolgte im Handelsregister am Amtsgericht Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 99204.

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

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres. Der Konzernabschluss umfasst die Berichtsperiode vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022.

2. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf Grundlage der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Grund und Boden sowie Gebäude), zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien und bestimmte Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt werden. Eine entsprechende Erläuterung erfolgt im Rahmen der Beschreibung der jeweiligen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

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

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Einzelne Posten werden in der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und im Anhang zum Konzernabschluss erläutert.

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

2.1. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Ausweispflichten

Auswirkungen neuer beziehungsweise geänderter IFRS

Die Gesellschaft hat im aktuellen Geschäftsjahr die nachfolgenden Änderungen an bestehenden Standards erstmalig angewandt.

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt
28.06.2021	Änderungen an IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse: Aktualisierung eines veralteten Verweises in IFRS 3, ohne die Vorschriften im Standard bedeutend zu ändern
28.06.2021	Jährliches Verbesserungsprojekt	Jährliche Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2018-2020)
01.04.2021	Änderungen an IFRS 16	Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen nach dem 30. Juni 2021
30.08.2021	Änderungen an IAS 37	Umfang der Erfüllungskosten bei belastenden Verträgen
28.06.2021	Änderungen an IAS 16	Sachanlagen: Erträge vor Erreichen des betriebsbereiten Zustands

Aus den vorstehenden Änderungen an Standards und dem Rahmenkonzept ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

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

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Vorauss. Aus- wirkungen
19.11.2021	IFRS 17	Neuer Standard „Versicherungsverträge“	01.01.2023	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-leaseback-Transaktion	01.01.2024	Geringe Auswirkung möglich
08.09.2022	Änderungen an IFRS 17	Versicherungsverträge, Erstmalige Anwendung vom IFRS 17 und IFRS 9 (Vergleichsinformationen)	01.01.2023	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1	Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2024	Keine
02.03.2022	Änderungen an IAS 1	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (IFRS-Leitliniendokument 2) herausgegeben	01.01.2023	Keine
02.03.2022	Änderungen an IAS 8	Definition von Rechnungslegungsbezogene Schätzungen	01.01.2023	Keine
11.08.2022	Änderungen an IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023	Keine

Aus den vorstehend aufgeführten neuen Standards und Änderungen bestehender Standards werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung erwartet.

Der Konzern wendete keinen neuen Standard, keine Interpretation oder Änderung an einem Standard vorzeitig im Geschäftsjahr 2022 an.

2.2. Konsolidierungsgrundsätze

2.2.1. Tochtergesellschaften

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

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

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

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

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

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

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

Änderung der Beteiligungsquote des Konzerns an bestehenden Tochterunternehmen

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

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

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

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

Erwerb von Tochterunternehmen

Der Erwerb von Geschäftsbetrieben im Sinne des IFRS 3 wird nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die bei einem Unternehmenszusammenschluss übertragene Gegenleistung wird zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser setzt sich aus der Summe der zum Erwerbszeitpunkt gültigen beizulegenden Zeitwerte der übertragenen Vermögenswerte, der von den früheren Eigentümern des erworbenen Unternehmens übernommenen Schulden und der vom Konzern emittierten Eigenkapitalinstrumente im Austausch gegen die Beherrschung des erworbenen Unternehmens zusammen. Mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundene Transaktionskosten werden bei Anfall erfolgswirksam erfasst.

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

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

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

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

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

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

Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Ein Geschäfts- oder Firmenwert entsteht in diesem Fall nicht.

2.2.2. Vollkonsolidierte Tochtergesellschaften

Im Geschäftsjahr umfasste die Gruppe der konsolidierten Unternehmen einschließlich der alstria office REIT-AG 44 (Vorjahr: 46) Gesellschaften. Zum Bilanzstichtag bestanden noch 38 (Vorjahresbilanzstichtag: 44) Gesellschaften. Weiterhin wurden, wie im Vorjahr, ein Gemeinschaftsunternehmen und ein Beteiligungsunternehmen nach der Equity-Methode einbezogen.

Konzernabschluss

In den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG wurden die folgenden Gesellschaften einbezogen (Angaben nach § 313 Abs. 2 i.V.m. § 315 e HGB):

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Ge- halten von Nr.	Geschäftstätigkeit
1	alstria office REIT-AG	Hamburg	Mutter- gesellschaft		Immobilienmanagement; Holding
2	Beehive solutions GmbH (vormals: alstria Bamlerstraße GP GmbH)	Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft Komplementär zu 6
3	alstria Englische Planke GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär zu 7
4	alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär zu 8
5	alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär zu 10
6	alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG ^{1);2)}	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
7	alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG ^{1);2)}	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
8	alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG ^{1);2)}	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
9	alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG ^{1);2)}	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
10	alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG ^{1);2)}	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
11	alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG ^{1);2)}	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
12	alstria Portfolio 1 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär zu 9 und 19
13	alstria Portfolio 3 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär zu 18
14	alstria Prime Portfolio 2 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär zu 21 bis 44
15	alstria Prime Portfolio GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär zu 20
16	alstria solutions GmbH	Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft
17	alstria Steinstraße 5 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär zu 11
18	beehive GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft
19	First Pine GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
20	alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	1	Zwischenholding
21	alstria office PP Holding I GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	20	Zwischenholding
22	alstria office Kampstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	21	Bestandshaltung
23	alstria office Berliner Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	21	Bestandshaltung
24	alstria office Hanns-Klemm-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	21	Bestandshaltung
25	alstria office Maarweg GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	21	Bestandshaltung
26	alstria office Heerdter Lohweg GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	21	Bestandshaltung
27	alstria office Solmsstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	21	Bestandshaltung
28	alstria office PP Holding II GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	20	Zwischenholding

Konzernabschluss

29	alstria office Wilhelminenstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	28	Bestandshaltung
30	alstria office Hauptstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	28	Bestandshaltung
31	alstria office Mergenthaler Allee GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	28	Bestandshaltung
32	alstria office Am Hauptbahnhof GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	28	Bestandshaltung
33	alstria office Kastor GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	28	Bestandshaltung
34	alstria office Heidenkampsweg GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	28	Bestandshaltung
35	alstria office An den Dominikanern GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	28	Bestandshaltung
36	alstria office Carl-Schurz-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	28	Bestandshaltung
37	alstria office Pempelfurtstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	28	Bestandshaltung
38	alstria office Frauenstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	28	Bestandshaltung
39	alstria office Olof-Palme-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	28	Bestandshaltung
40	alstria office Region Nord GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	28	Bestandshaltung
41	alstria office Region Süd GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	28	Bestandshaltung
42	alstria office Region Mitte GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	28	Bestandshaltung
43	alstria office PP Holding III GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	20	Zwischenholding
44	alstria office Vaihinger Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	89,0	43	Bestandshaltung

¹⁾ Gesellschaft hat die Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften gemäß § 264 b HGB in Anspruch genommen.

²⁾ Beendet durch Anwachsung auf ihren Gesellschafter im Geschäftsjahr 2022.

In den Konsolidierungskreis sind neben der alstria office REIT-AG Unternehmen einbezogen, bei denen der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaften zusteht. Der Konsolidierungskreis umfasst zum Bilanzstichtag die Gesellschaft sowie 13 inländische Tochter- und 24 inländische Enkelunternehmen. Sechs Gesellschaften sind als Ergebnis von Verschmelzungsvorgängen untergegangen.

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

Weitere Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 haben sich nicht ergeben. Bei allen Gesellschaften des Konzerns handelt es sich um grundstücks- bzw. immobilienverwaltende Gesellschaften, Gesellschaften mit Holdingfunktion oder Komplementärgesellschaften.

2.2.3. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen

Zum Bilanzstichtag hält der Konzern Beteiligungen an einem Gemeinschaftsunternehmen und einem assoziierten Unternehmen. Die Gesellschaften werden nach der Equity-Methode bilanziert. Der Buchwert in Höhe von TEUR 101 betrifft das Gemeinschaftsunternehmen. Das assoziierte Unternehmen wurde aufgrund seiner geschäftlichen Situation auf null Euro abgewertet. Zum Vorjahresstichtag belief sich der Buchwert des assoziierten Unternehmens auf TEUR 815 und der des Gemeinschaftsunternehmens auf TEUR 108.

Einzelheiten zu dem Gemeinschaftsunternehmen des Konzerns werden in der folgenden Tabelle angeführt:

in %			Stimmrechts- und Kapitalanteil	
Name des Gemeinschaftsunternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	31.12.2022	31.12.2021
Kaisergalerie General Partner GmbH i.L.	n/a	Hamburg, Deutschland	49,0	49,0

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

2.3. Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

2.3.1. Ermessensentscheidungen

Unter Anwendung der Bilanzierungsregeln des Konzerns hat die Geschäftsleitung die folgenden Ermessensentscheidungen getroffen, die, abgesehen von den auf Schätzungen basierenden Entscheidungen, die größte Auswirkung auf die in der Bilanz erfassten Beträge hat:

Operating-Leasing-Verhältnisse – der Konzern als Leasinggeber

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

Anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente

Als Vergütungsbestandteil wurden dem Vorstand anteilsbasierte Vergütungen gewährt (vgl. Abschnitt 13.1). Während es sich bei den bis zum Geschäftsjahr 2017 ausgegebenen virtuellen Aktien um anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich handelte, erfolgte im Geschäftsjahr 2018 erstmals die Gewährung anteilsbasierter Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente in Form von sogenannten Stock Awards.

Sämtliche Bedingungen der anteilsbasierten Vergütungsbedingungen sind von den beteiligten Parteien im Vorhinein unveränderbar vereinbart worden. Bei den überwiegenden wertbestimmenden Parametern handelt es sich um objektiv beobachtbare Marktparameter wie die Aktienkursentwicklung der alstria-Aktie oder die Wertentwicklung eines Vergleichsindex. Zum Ende der Laufzeit kann die Anzahl der zu gewährenden Eigenkapitalinstrumente durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft in einer geringen Bandbreite angepasst werden (sogenannter diskretionärer Faktor). Dies führt zu der Fragestellung, ob der Tag der Gewährung im Geschäftsjahr liegt oder erst zu dem Zeitpunkt, zu dem der Aufsichtsrat den diskretionären Faktor festgelegt hat. Im ersten Fall sind die virtuellen Aktien bei ihrer Ausgabe mit dem beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Der Betrag der Bewertung ist über die Laufzeit bis zur Wandlung pro rata erfolgswirksam im Eigenkapital zu erfassen. Für den Fall, dass der Gewährungstag auf das Ende der Laufzeit fällt, ist der Wert der virtuellen Aktien zu jedem Stichtag neu zu bewerten und als Verbindlichkeit zu passivieren.

Die Vertragsbedingungen, zu denen die Eigenkapitalinstrumente gewährt wurden, standen bereits bei der Ausgabe der virtuellen Aktien in der Berichtsperiode unabänderlich fest. Wertbestimmend sind im Wesentlichen die objektiv beobachtbaren Marktparameter. Daher gilt der Tag der Ausgabe der virtuellen Aktien als der Tag der Gewährung der anteilsbasierten Vergütung mit der Folge, dass die virtuellen Aktien auf den Tag der Ausgabe bewertet wurden und pro rata als Personalaufwand sowie im Eigenkapital des Konzerns erfasst wurden.

Bis zum Ende der Berichtsperiode wurden vier Tranchen der beschriebenen 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. Zur Zuführung des voraussichtlichen Betrages der Rückstellung machte der Vorstand von dem Wahlrecht Gebrauch, diese Zuführungen erfolgsneutral aus der Kapitalrücklage zu entnehmen. Aufgrund dieses Beschlusses wurde auch für die weiteren bestehenden Stock Awards, die in den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 gewährt wurden, davon ausgegangen, dass sie infolge einer Änderung der Vertragsbedingungen eine Wandlung durch Barausgleich erfahren würden. Daher wurden zum 31. Dezember 2021 auch für diese Stock Awards Rückstellungen gebildet. Sämtliche Stock Awards wurden im zweiten Quartal des Geschäftsjahres, gegen Barausgleich gewandelt, so dass zum Ende der Berichtsperiode keine Rückstellungen für Stock Awards mehr bestanden.

2.3.2. Schätzungen und Annahmen

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

- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (vgl. Abschnitt 6.1),
- positive Zeitwerte von Derivaten (vgl. Abschnitte 5.8 und 6.5)
- Nettoneubewertung der Wertberichtigungen (Expected Credit Loss) (vgl. Abschnitte 5.5 und 6.6)
- der Ermittlung der fortgeführten Anschaffungskosten gemäß Gesellschaftsvertrag der Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter (vgl. Abschnitt 7.2),
- der bestmöglichen Schätzung von sonstigen Rückstellungen (vgl. Abschnitt 7.4) und
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der den Vorstandsmitgliedern und Mitarbeitern gewährten langfristigen Vergütungsbestandteile Stock Awards (vgl. Abschnitt 13.1) und ACES (sogenannte alstria Collective Employee Scheme-Anteile; vgl. Abschnitt 13.2).

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

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien ohne geleistete Anzahlungen	4.633.398	4.847.901
positive Zeitwerte von Derivaten	34.767	0
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen (Expected Credit Loss)	1.469	156
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	120.980	69.813
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	525	2.439
<i>davon für Stock Awards</i>	0	1.911
Sonstige langfristige Rückstellungen	1.802	2.585
<i>davon für ACEs/Vj.: Stock Awards</i>	1.802	2.585

2.4. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

2.4.1. Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

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

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

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

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

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

- anteilsbasierte Vergütungen im Anwendungsbereich von IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“,
- Leasingverhältnisse, die in den Anwendungsbereich von IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ fallen, und
- Bewertungsmaßstäbe, die dem beizulegenden Zeitwert ähneln, ihm aber nicht entsprechen, z. B. der Nettoveräußerungswert in IAS 2 „Vorräte“ oder der Nutzungswert in IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“.

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

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

Eingangsparameter auf Stufe 3 erfordern umfangreichere Angabepflichten.

2.4.2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und weder in der Produktion noch für Verwaltungszwecke eingesetzt werden. Dies umfasst auch Immobilien, die sich in der Herstellung befinden und den zuvor genannten Zwecken dienen sollen. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Transaktionskosten angesetzt. Zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten zählen nach IAS 40.17 ebenfalls spätere Kosten für den Ausbau, die teilweise Ersetzung oder die Instandhaltung einer Immobilie, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilie beitragen.

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

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

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

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

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden in Sachanlagen umgegliedert, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung der Immobilie belegt wird. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Folgebewertung entsprechen dabei dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Umklassifizierung. Wenn sich die Nutzung einer Immobilie von einer selbstgenutzten Immobilie zu einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie ändert, wird diese zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet und entsprechend neu klassifiziert. Jeder aus dieser Neubewertung resultierende Gewinn wird erfolgswirksam erfasst, sofern ein früherer Wertminderungsaufwand für das betreffende Objekt aufgeholt wird. Der verbleibende Gewinn wird im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Neubewertungsrücklage ausgewiesen. Ein Verlust wird erfolgswirksam erfasst. Soweit ein Betrag in der Neubewertungsrücklage dieser Immobilie enthalten ist, wird der Verlust jedoch im sonstigen Ergebnis erfasst und verringert die Neubewertungsrücklage im Eigenkapital.

Leasing-Verhältnisse von Grundstücken und Gebäuden, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt und die er weitervermietet, werden ebenfalls als Finanzinvestitionen eingestuft und zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet. Der Ausweis unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt unter Hinzurechnung der passivierten Leasingverbindlichkeiten.

2.4.3. Bewertungsverfahren für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Bemessungshierarchie trifft keine Aussage zu dem anzuwendenden Bewertungsverfahren.

Als Grundlage für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte gemäß IFRS 13.61 sollten, wenn möglich, die Bewertungstechniken herangezogen werden, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und auf ausreichende Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes zurückgreifen. Dabei soll die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer Eingangsparameter möglichst hoch und jene nicht beobachtbaren Eingangsparameter möglichst geringgehalten werden. Die im vorigen Abschnitt dargestellte Analyse hat gezeigt, dass keine ausreichende Anzahl offiziell vergleichbarer Transaktionen zur Verfügung steht, um die Beizulegenden Zeitwerte zu bestimmen. Daher wurden die beizulegenden Zeitwerte in Übereinstimmung mit IFRS 13.61 auf Basis ertragsbasierter Verfahren ermittelt.

Bei der Schätzung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien ist die unterstellte höchste und bestmögliche Verwendung der Immobilien ihre gegenwärtige Verwendung. Um das Bewertungsverfahren an das von den Gesellschaften des obersten Mutterunternehmens überwiegend genutzte Verfahren anzugleichen, wurde für die Bewertung zum Bilanzstichtag ein anderes ertragswertbasiertes Bewertungsverfahren angewandt als zum Vorjahresstichtag.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Beizulegenden Zeitwerten zum 31. Dezember 2022 erfolgte durch externe Immobiliensachverständige nach international gebräuchlichen, IFRS-konformen Bewertungsverfahren. Dabei wurden die Immobilien zum Ende der Berichtsperiode nach dem DCF-Verfahren (Discounted-Cashflow-Verfahren) bewertet. Zum 31. Dezember 2021 erfolgte die Bewertung hingegen nach dem sogenannten „Hardcore and Top Slice“-Verfahren. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde durch einen akkreditierten, externen und unabhängigen Gutachter (Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main) durchgeführt. Beide Verfahren sind wissenschaftlich anerkannt und gelangen zu den gleichen Werten. Im Folgenden werden die Grundzüge des jeweiligen Bewertungsverfahrens erläutert.

Beschreibung des DCF-Verfahrens

Beim „Discounted-Cashflow“-Verfahren handelt es sich um ein zweistufiges finanzmathematisches Modell zur Ermittlung des Barwerts des künftigen Ertrags der Immobilie, der als ihr Gegenwartswert angesehen wird. In diesem Zusammenhang wird eine detaillierte Prognoserechnung der Einnahmen und Ausgaben für eine Halteperiode von zehn Jahren erstellt. Dieses Verfahren entspricht den Erfordernissen des internationalen Bewertungsstandards „Red Book“ der Royal Institution of Chartered Surveyors. Außerdem ist die durch die Gutachter angewandte Methode zur Bestimmung des Marktwertes angemessen und geeignet, um eine Bewertung entsprechend den Vorschriften des International Valuation Standards (IVS, „White Book“) vorzunehmen.

Um die beizulegenden Zeitwerte zu bestimmen, erfolgt das „Discounted-Cashflow“-Verfahren unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- Vertragsmiete für die Mietvertragslaufzeit des bestehenden Vertrags (bei unbefristeten Mietverträgen wird eine Mietvertragslaufzeit von einem Jahr bis zu der Hälfte der bisherigen Mietlaufzeit angenommen),
- Neuvermietung zu Marktmieten,
- notwendige Investitionen zur Wiedervermietung,
- Maklerkosten in Höhe von 2 bis 3 Monatsmieten,
- eine durchschnittliche Mietdauer von 7,5 Jahren für jede potenzielle Neuvermietung,
- mietfreie Zeiten von 3 bis 7 Monatsmieten,
- eine Leerstandszeit zwischen 2 und 24 Monaten für zum Bewertungsstichtag bestehenden Leerstand sowie nach Auslaufen des Mietvertrags,
- Leerstandskosten in Höhe von EUR 0,50/m² bis EUR 2,00/m²,
- Verwaltungskosten in Höhe von 1 bis 3 % der Marktmiete,
- nicht umlagefähige Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 8,50/m² bis EUR 12,00/m² in Abhängigkeit vom Gebäudestandard,
- Inflationsannahmen,
- Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze, die das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben und
- Transaktionsnebenkosten bestehend aus Grunderwerbssteuer, Notar- und Maklerkosten.

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

Beschreibung des „Hardcore and Top Slice“-Verfahrens

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

Um die beizulegenden Zeitwerte zu bestimmen, erfolgt das „Hardcore and Top Slice“-Verfahren unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- Vertragsmiete für die Mietvertragslaufzeit des bestehenden Vertrags (bei unbefristeten Mietverträgen wird eine Mietvertragslaufzeit von einem Jahr bis zu der Hälfte der bisherigen Mietlaufzeit angenommen),
- eine Leerstandzeit zwischen 0 und 32 Monaten nach Auslaufen des Mietvertrags,
- notwendige Investitionen zur Wiedervermietung,
- Neuvermietung zu Marktmieten (Berücksichtigung der Differenz zwischen Markt- und Vertragsmiete),
- Kapitalisierungszinssätze, die das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben,
- Verwaltungskosten in Höhe von 1 bis 3 % der Marktmiete,
- nicht umlagefähige Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 3,50/m² bis EUR 11,50/m² in Abhängigkeit vom Gebäudestandard und
- Nettoveräußerungspreis als Vergleichswert.

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

Die beschriebenen Bewertungsverfahren finden auch für die zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien Anwendung, in denen Entwicklungsprojekte durchgeführt werden. Bei den Entwicklungsprojekten finden zudem die angefallenen Baukosten Berücksichtigung.

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

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

2.4.4. Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte

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

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

2.4.5. Leasingverhältnisse

Bei Vertragsbeginn beurteilt der Konzern, ob der Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswertes gegen Zahlung eines Entgeltes für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Um zu beurteilen, ob ein Vertrag das Recht zur Kontrolle eines identifizierten Vermögenswertes beinhaltet, legt der Konzern die Definition eines Leasingverhältnisses nach IFRS 16 zugrunde.

Weitere Angaben zu den Leasingverhältnissen finden sich in den Abschnitten 5.3 Verwaltungsaufwand, 5.8 Finanz- und Bewertungsergebnis, 6.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, 6.3 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen und 7.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verpflichtungen.

(i) Als Leasingnehmer

Am Bereitstellungsdatum oder bei Änderung eines Vertrages, der eine Leasingkomponente enthält, ist das vertraglich vereinbarte Entgelt auf Basis der relativen Einzelveräußerungspreise aufzuteilen. Der Konzern hat jedoch beschlossen, von einer Trennung der Nichtleasingkomponenten abzusehen und stattdessen Leasing- und Nichtleasingkomponenten als eine einzige Leasingkomponente zu bilanzieren.

Am Bereitstellungsdatum erfasst der Konzern einen Vermögenswert für das gewährte Nutzungsrecht sowie eine Leasingverbindlichkeit. Das Nutzungsrecht wird erstmalig zu den Anschaffungskosten bewertet, die der erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeit entsprechen. Sie werden um die am oder vor dem Bereitstellungsdatum geleistete Zahlungen angepasst. Hinzu kommen etwaige anfängliche direkte Kosten sowie die geschätzten Kosten zur Demontage oder Beseitigung des zugrundeliegenden Vermögenswertes oder zur Wiederherstellung des zugrundeliegenden Vermögenswertes bzw. des Standortes, an dem dieser sich befindet. Abgezogen werden hiervon noch etwaige erhaltene Leasinganreize.

Anschließend wird das Nutzungsrecht vom Bereitstellungsdatum bis zum Ende des Leasingzeitraums linear abgeschrieben, es sei denn, das Eigentum an dem zugrundeliegenden Vermögenswert geht zum Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses auf den Konzern über oder in den Kosten des Nutzungsrechtes ist berücksichtigt, dass der Konzern eine Kaufoption wahrnehmen wird. In diesem Fall wird das Nutzungsrecht über die Nutzungsdauer des zugrunde liegenden Vermögenswertes abgeschrieben, welche nach den Vorschriften für Sachanlagen ermittelt wird. Zusätzlich wird das Nutzungsrecht fortlaufend um Wertminderungen, sofern notwendig, berichtigt und um bestimmte Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit angepasst.

Erstmalig wird die Leasingverbindlichkeit zum Barwert der am Bereitstellungsdatum noch nicht geleisteten Leasingzahlungen, abgezinst mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz der alstria, angesetzt.

Zur Ermittlung seines Grenzfremdkapitalzinssatzes erlangt der Konzern Zinssätze von verschiedenen externen Finanzquellen und macht bestimmte Anpassungen, um die Leasingbedingungen und die Art des Vermögenswertes zu berücksichtigen.

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen umfassen:

- feste Zahlungen, einschließlich de facto fester Zahlungen,
- variable Leasingzahlungen, die an einen Index oder (Zins-)Satz gekoppelt sind, erstmalig bewertet anhand des am Bereitstellungsdatum gültigen Indexes bzw. (Zins-)Satzes,
- Beträge, die aufgrund einer Restwertgarantie voraussichtlich zu zahlen sind, und
- den Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben, Leasingzahlungen für eine Verlängerungsoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben, sowie Strafzahlungen für eine vorzeitige Kündigung des Leasingverhältnisses, es sei denn, der Konzern ist hinreichend sicher, nicht vorzeitig zu kündigen.

Die Leasingverbindlichkeit wird zum fortgeführten Buchwert unter Nutzung der Effektivzinsmethode bewertet. Sie wird neu bewertet, wenn sich die künftigen Leasingzahlungen aufgrund einer Index- oder (Zins-)Satzänderung verändern, wenn der Konzern seine Schätzung zu den voraussichtlichen Zahlungen im Rahmen einer Restwertgarantie anpasst, wenn der Konzern seine Einschätzung über die Ausübung einer Kauf-, Verlängerungs- oder Kündigungsoption ändert oder sich eine de facto feste Leasingzahlung ändert.

Bei einer solchen Neubewertung der Leasingverbindlichkeit wird eine entsprechende Anpassung des Buchwertes des Nutzungsrechtes vorgenommen bzw. wird diese erfolgswirksam vorgenommen, wenn sich der Buchwert des Nutzungsrechtes auf null verringert hat. In der Bilanz weist der Konzern Nutzungsrechte, die nicht die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllen, in den Sachanlagen und Leasingverbindlichkeiten in den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten aus.

Kurzfristige Immobilien-Leasingverhältnisse und Immobilien-Leasingverträge von geringem Wert

Für kurzfristige Immobilien-Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von weniger als zwölf Monaten und für Immobilien-Leasingverträge von geringem Wert wird von den Anwendungserleichterungen Gebrauch gemacht. Die Zahlungen werden direkt aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

(ii) Als Leasinggeber

Wenn der Konzern als Leasinggeber auftritt, stuft er bei Vertragsbeginn jedes Leasingverhältnis entweder als Finanzierungsleasing oder als Operating-Leasingverhältnis ein. Zur Einstufung jedes Leasingverhältnisses hat der Konzern eine Gesamteinschätzung vorgenommen, ob das Leasingverhältnis im Wesentlichen alle Risiken und Chancen überträgt, die mit dem Eigentum an dem zugrunde liegenden Vermögenswert verbunden sind. Ist dies der Fall, wird das Leasingverhältnis als Finanzierungsleasing eingestuft; wenn nicht, ist es ein Operating-Leasingverhältnis. Im Rahmen dieser Beurteilung berücksichtigt der Konzern bestimmte Indikatoren, wie zum Beispiel, ob das Leasingverhältnis den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswertes umfasst. Der Konzern vermietet einige seiner Immobilien unter. Er hat die Einstufung der Untermietverträge auf Grundlage des Nutzungsrechtes und nicht des zugrunde liegenden Vermögenswertes vorgenommen und ist zu dem Schluss gekommen, dass es sich nach IFRS 16 um Operating-Leasing-Verhältnisse handelt.

Leasingzahlungen aus Operating-Leasing-Verhältnissen werden vom Konzern über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear als Ertrag in den Umsatzerlösen erfasst.

2.4.6. Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt grundsätzlich erst dann, wenn es durch Übertragung eines zugesagten Guts oder einer zugesagten Dienstleistung (d. h. eines Vermögenswertes) auf einen Kunden zur Erfüllung einer Leistungsverpflichtung kommt. Als übertragen gilt ein Vermögenswert dann, wenn der Kunde die Verfügungsgewalt über diesen Vermögenswert erlangt.

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

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

Mieterlöse aus Operating-Leasing-Verhältnissen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden gem. IFRS 16 linear über die Laufzeit des entsprechenden Leasingverhältnisses erfolgswirksam verteilt, auch wenn die tatsächlichen Zahlungen zu anderen Zeitpunkten erfolgen. Anfängliche direkte Kosten, die direkt den Verhandlungen und dem Abschluss eines Leasingverhältnisses zugerechnet werden können, werden dem Buchwert des vermieteten Vermögenswertes zugerechnet.

Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand werden gem. IFRS 15 über den Zeitraum der Leistungserfüllung, der im Wesentlichen dem Zeitpunkt der Aufwandserfassung entspricht, realisiert. Hinsichtlich der Nebenkosten nimmt die alstria eine Prinzipalstellung ein. Insofern sind die den Mietern weiterbelasteten Betriebskosten als Umsatzerlöse darzustellen. Die in diesem Zusammenhang für den Bezug der Leistungen anfallenden Kosten werden als Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung ausgewiesen.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie).

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

Zinsaufwendungen und -erträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

2.4.7. Steuern

Der Ertragsteueraufwand wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, er steht im Zusammenhang mit Posten, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall wird die laufende Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

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

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

2.4.8. Ergebnis je Aktie

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

2.4.9. Wertminderungen von Vermögenswerten gemäß IAS 36

Vermögenswerte werden immer dann auf Wertminderungen überprüft, wenn auslösende Ereignisse oder Veränderungen der Umstände darauf hinweisen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar sein könnte. Aus den Folgen der COVID-19-Pandemie ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Buchwerte der Vermögenswerte, für die IAS 36 anzuwenden ist, nicht mehr erzielbar wären.

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

2.4.10. Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungen angesetzt. Sie enthalten die eigengenutzten Immobilien, Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten beinhalten die Kosten für den Ersatz eines Teils der Sachanlage zum Zeitpunkt der Kostenentstehung, sofern dies den Erfassungskriterien entspricht. Alle anderen Reparatur- und Wartungskosten werden erfolgswirksam entsprechend ihrem Entstehungszeitpunkt erfasst.

Die planmäßige Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer (drei bis 23 Jahre). Bei eigengenutzten Immobilien beträgt die erwartete Nutzungsdauer 33 bzw. 50 Jahre. Die Gebäude werden planmäßig über diese Nutzungsdauern abgeschrieben, während das Grundstück nicht planmäßig abgeschrieben wird.

Unter den Sachanlagen ist auch der Aufwuchs der Baumpopulation eines Waldgrundstücks gemäß IAS 41 ausgewiesen. Die Erst- und Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, abzüglich der geschätzten Verkaufskosten.

2.4.11. Immaterielle Vermögenswerte

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

2.4.12. Finanzinstrumente

Ansatz und erstmalige Bewertung

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und ausgegebene Schuldverschreibungen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem sie entstanden sind, angesetzt. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments wird.

Ein finanzieller Vermögenswert (mit Ausnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne signifikante Finanzierungskomponente) oder eine finanzielle Verbindlichkeit wird beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei einem Posten, der nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird („Fair-Value through profit and loss“ oder „FVTPL“), kommen hierzu die Transaktionskosten, die direkt seinem Erwerb oder seiner Ausgabe zurechenbar sind. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet.

Klassifizierung und Folgebewertung

Finanzielle Vermögenswerte

Bei der erstmaligen Erfassung wird ein finanzieller Vermögenswert wie folgt eingestuft und bewertet:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten,
- FVOCI-Schuldinstrumente (Investments in Schuldinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet werden),
- FVOCI-Eigenkapitalinvestments (Eigenkapitalinvestments, die zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet werden),
- FVTPL (zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust).

Finanzielle Vermögenswerte werden nach der erstmaligen Erfassung nicht reklassifiziert, es sei denn, der Konzern ändert sein Geschäftsmodell zur Steuerung der finanziellen Vermögenswerte. In diesem Fall werden alle betroffenen finanziellen Vermögenswerte am ersten Tag der Berichtsperiode, die auf die Änderung des Geschäftsmodells folgt, reklassifiziert.

Ein finanzieller Vermögenswert wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn beide der folgenden Bedingungen erfüllt sind und er nicht als FVTPL designiert wurde:

- Er wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, und
- die Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswerts führen zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Ein Schuldinstrument wird zu FVOCI designiert, wenn beide der folgenden Bedingungen erfüllt sind und es nicht als FVTPL designiert wurde:

- Es wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung sowohl darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, als auch in dem Verkauf finanzieller Vermögenswerte, und
- seine Vertragsbedingungen führen zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Alle finanziellen Vermögenswerte, die nicht zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, werden zu FVTPL bewertet. Dies betrifft auch die derivativen Finanzinstrumente, die in einer Sicherungsposition designiert wurden (siehe Abschnitt 6.5). Bei der erstmaligen Erfassung kann der Konzern unwiderruflich entscheiden, finanzielle Vermögenswerte, die ansonsten die Bedingungen für die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zu FVOCI erfüllen, zu FVTPL zu designieren, wenn dies dazu führt, ansonsten auftretende Rechnungslegungsanomalien („accounting mismatch“) zu beseitigen oder signifikant zu verringern.

Finanzielle Vermögenswerte – Einschätzung des Geschäftsmodells

In Bezug auf die finanziellen Vermögenswerte verfolgt der Konzern ein Geschäftsmodell, dessen Zielsetzung darin besteht, Vermögenswerte zu halten, um die vertraglichen Cashflows zu vereinnahmen.

Finanzielle Vermögenswerte – Einschätzung, ob die vertraglichen Zahlungsströme ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen sind

Bei der Einschätzung, ob die vertraglichen Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen auf den Kapitalbetrag sind, berücksichtigt der Konzern die vertraglichen Vereinbarungen des Instruments. Dies umfasst eine Einschätzung, ob der finanzielle Vermögenswert eine vertragliche Vereinbarung enthält, die den Zeitpunkt oder den Betrag der vertraglichen Zahlungsströme ändern könnte, sodass diese Bedingungen nicht mehr erfüllt werden.

Eine vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeit steht im Einklang mit dem Kriterium der ausschließlichen Zins- und Tilgungszahlungen, wenn der Betrag der vorzeitigen Rückzahlung im Wesentlichen nicht geleistete Zins- und Tilgungszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag umfasst, wobei angemessenes zusätzliches Entgelt für die vorzeitige Beendigung des Vertrages enthalten sein kann.

Finanzielle Vermögenswerte – Folgebewertung und Gewinn und Verluste

Finanzielle Vermögenswerte zu FVTPL	Diese Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet. Nettogewinne und -verluste, einschließlich jeglicher Zins- oder Dividendenerträge, werden im Gewinn oder Verlust erfasst.
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Diese Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode folgebewertet. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden durch Wertminderungsaufwendungen gemindert. Zinserträge, Währungskursgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Ein Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung wird im Gewinn oder Verlust erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten – Klassifizierung, Folgebewertung und Gewinne und Verluste

Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL) eingestuft und bewertet. Eine finanzielle Verbindlichkeit wird zu FVTPL eingestuft, wenn sie als zu Handelszwecken gehalten eingestuft wird, ein Derivat ist oder beim Erstansatz als ein solches designiert wird.

Finanzielle Verbindlichkeiten zu FVTPL werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet und Nettogewinne oder -verluste, einschließlich Zinsaufwendungen, werden im Gewinn oder Verlust erfasst.

Andere finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode bewertet. Zinsaufwendungen und Fremdwährungsumrechnungsdifferenzen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden ebenfalls im Gewinn oder Verlust erfasst. Derzeit werden alle finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Ausbuchung

Finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder er die Rechte zum Erhalt der Zahlungsströme in einer Transaktion überträgt, in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Der Konzern bucht eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen sind. Der Konzern bucht des Weiteren eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn dessen Vertragsbedingungen signifikant geändert werden und die Zahlungsströme der angepassten Verbindlichkeit signifikant anders sind. In diesem Fall wird eine neue finanzielle Verbindlichkeit basierend auf den angepassten Bedingungen zum beizulegenden Zeitwert erfasst.

Bei der Ausbuchung einer finanziellen Verbindlichkeit wird die Differenz zwischen dem Buchwert der getilgten Verbindlichkeit und dem gezahlten Entgelt (einschließlich übertragener unbarer Vermögenswerte oder übernommener Verbindlichkeiten) im Gewinn oder Verlust erfasst.

Verrechnung

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden saldiert und in der Bilanz als Nettobetrag ausgewiesen, wenn der Konzern einen gegenwärtigen durchsetzbaren Rechtsanspruch hat, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen, und es beabsichtigt ist, entweder den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Verwertung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

Derivative Finanzinstrumente

Abgeschlossene Derivate

Der Konzern schließt eine Reihe von derivativen Finanzinstrumenten zur Steuerung seiner Zinsrisiken ab. Es handelt sich um Zinssatzswaps oder ggf. auch -caps. Weitere Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten erfolgen in Abschnitt 6.5.

Derivate werden erstmalig zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt und anschließend zu jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der aus der Bewertung resultierende Gewinn oder Verlust wird sofort erfolgswirksam erfasst, es sei denn, das Derivat ist als Sicherungsinstrument im Rahmen einer Sicherungsbeziehung designiert und effektiv.

Ein Derivat mit einem positiven Marktwert wird als finanzieller Vermögenswert erfasst, während ein Derivat mit einem negativen Marktwert als finanzielle Verbindlichkeit erfasst wird. Derivate werden in der Konzernbilanz nicht verrechnet, es sei denn, der Konzern hat sowohl das rechtlich durchsetzbare Recht als auch die Absicht zur Verrechnung. Ein Derivat wird als langfristiger Vermögenswert oder langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen, wenn die Restlaufzeit des Instruments mehr als 12 Monate beträgt und nicht erwartet wird, dass es innerhalb von 12 Monaten realisiert oder glattgestellt wird. Die restlichen Derivate werden als kurzfristige Vermögenswerte oder kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Eingebettete Derivate

Ein eingebettetes Derivat ist eine Komponente eines hybriden Vertrages, der auch einen nicht derivativen Basisvertrag enthält - mit dem Ergebnis, dass einige der Zahlungsströme des zusammengesetzten Finanzinstruments denen eines eigenständigen Derivats ähneln.

Eingebettete Derivate, deren Basisvertrag ein finanzieller Vermögenswert im Anwendungsbereich des IFRS 9 ist, werden nicht separiert. Der hybride Vertrag wird ganzheitlich klassifiziert und daher je nach Klassifizierung entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

In nicht-finanzielle Basisverträge oder Basisverträge in Form einer finanziellen Verbindlichkeit eingebettete Derivate werden als freistehende Derivate behandelt, sofern sie die Voraussetzungen eines Derivats erfüllen, ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit dem Basisvertrag verbunden sind, und der gesamte Vertrag nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird.

Wenn der hybride Vertrag eine notierte finanzielle Verbindlichkeit darstellt, designiert der Konzern den gesamten Vertrag als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten anstelle eine Separierung des eingebetteten Derivats vorzunehmen.

Ein eingebettetes Derivat wird als langfristiger Vermögenswert oder langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen, wenn die Restlaufzeit des entsprechenden Basisvertrags mehr als 12 Monate beträgt und nicht erwartet wird, dass er innerhalb von 12 Monaten realisiert oder glattgestellt wird,

Bilanzielle Abbildung von Sicherungsbeziehungen

Der Konzern designiert, im Rahmen der Absicherung von Zahlungsströmen (Cashflow Hedges) einzelne Derivate als Sicherungsinstrumente.

Zu Beginn wird die Sicherungsbeziehung zwischen Grundgeschäft und Sicherungsinstrument einschließlich der Risikomanagementziele sowie der dem Abschluss von Sicherungsbeziehungen zugrunde liegenden Unternehmensstrategie dokumentiert. Des Weiteren wird sowohl bei Eingehen der Sicherungsbeziehung als auch in deren Verlauf regelmäßig dokumentiert, ob das in die Sicherungsbeziehung designierte Sicherungsinstrument hinsichtlich der Kompensation der Änderungen des beizulegenden Zeitwertes bzw. der Zahlungsströme des Grundgeschäfts gemäß dem abgesicherten Risiko effektiv ist. Dies ist der Fall, wenn die Sicherungsbeziehungen alle folgenden Effektivitätsanforderungen erfüllen:

- Es besteht eine wirtschaftliche Beziehung zwischen dem Grundgeschäft und dem Sicherungsinstrument;
- die Wirkung des Ausfallrisikos dominiert nicht die Wertänderungen, die sich aus dieser wirtschaftlichen Beziehung ergeben; und
- die Sicherungsquote der Sicherungsbeziehung entspricht derjenigen, die sich aus der Menge des Grundgeschäfts, die der Konzern tatsächlich sichert, und der Menge des Sicherungsinstruments, die der Konzern tatsächlich zur Sicherung dieser Menge des Grundgeschäfts einsetzt, ergibt.

Wenn eine Sicherungsbeziehung die Effektivitätsanforderung in Bezug auf die Sicherungsquote nicht mehr erfüllt, das Risikomanagementziel für diese designierte Sicherungsbeziehung aber gleichbleibt, passt der Konzern die Sicherungsquote der Sicherungsbeziehung so an, dass es wieder die Anforderungen erfüllt.

Angaben zu den beizulegenden Zeitwerten der im Rahmen von Sicherungsbeziehungen designierten Derivate sind Abschnitt 6.5 zu entnehmen. Die Entwicklung der Rücklage für Kosten der Sicherung im Eigenkapital ist in Abschnitt 7.1 dargestellt.

Cashflow Hedges (Absicherung von Zahlungsströmen)

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

Wenn die Absicherung nicht mehr die Kriterien für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllt oder das Sicherungsinstrument verkauft wird, ausläuft, beendet oder ausgeübt wird, wird die Bilanzierung der Sicherungsbeziehung prospektiv beendet. Wenn die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Zahlungsströmen beendet wird, verbleibt der Betrag, der in die Rücklage für Sicherungsbeziehungen eingestellt worden ist, im Eigenkapital, bis – für eine Sicherungstransaktion, die zur Erfassung eines nicht finanziellen Postens führt – dieser Betrag in die Anschaffungskosten des nicht finanziellen Postens bei der erstmaligen Erfassung einbezogen wird oder – für andere Absicherungen von Zahlungsströmen – dieser Betrag in dem Zeitraum oder den Zeiträumen in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wird, in denen die abgesicherten erwarteten zukünftigen Zahlungsströme den Gewinn oder Verlust beeinflussen.

Falls nicht mehr erwartet wird, dass die abgesicherten zukünftigen Zahlungsströme eintreten, werden die Beträge, die in die Rücklage für Sicherungsbeziehungen und die Rücklage für Kosten der Absicherung eingestellt worden sind, unmittelbar in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

Weitere Sicherungsinstrumente

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

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

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

2.4.13. Wertminderung

Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte

Finanzinstrumente und Vertragsvermögenswerte

Der Konzern bilanziert Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste („expected credit loss“ oder „ECL“) für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Der Konzern bemisst die Wertberichtigungen grundsätzlich in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts, wenn sich das Ausfallrisiko über die erwartete Laufzeit seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat.

Wertberichtigungen auf **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** werden in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet, es sei denn es handelt sich um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen alstria's Hauptmieter. Dabei wendet der Konzern die vereinfachte Vorgehensweise gemäß IFRS 9.5.5.15 an. Bei der Festlegung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswertes seit der erstmaligen Erfassung signifikant angestiegen ist, und bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten berücksichtigt der Konzern angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen des Konzerns und fundierten Einschätzungen, inklusive zukunftsgerichteter Informationen, beruhen.

Der Konzern nimmt an, dass das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswertes, bei dem es sich nicht um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt, die in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet werden, signifikant angestiegen ist, wenn er mehr als 30 Tage überfällig ist. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kann die Anzahl der überfälligen Tage erheblich höher sein, da der Mieter bei Nebenkostenabrechnungen grundsätzlich Überprüfungen der Positionen vornehmen wird, was regelmäßig zu einer Verzögerung führt, die von alstria bis zur Einwilligung akzeptiert wird. Gleiches gilt für Mietforderungen, die von den Mietern aufgrund sonstiger Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis vorerst nicht bezahlt werden.

Der Konzern betrachtet einen finanziellen Vermögenswert als ausgefallen, wenn es unwahrscheinlich ist, dass der Schuldner seine Kreditverpflichtung vollständig an den Konzern zahlen kann, ohne dass der Konzern auf Maßnahmen wie die Verwertung von Sicherheiten (sofern welche vorhanden sind) zurückgreifen muss. Dies gilt in der Regel nicht für Mietforderungen, bei denen die übliche Kautions in Höhe von zwei Monatsnettokalbmieten in die Beurteilung, ob eine Mietforderung als ausgefallen gilt, einbezogen wird.

Ein finanzieller Vermögenswert weist aus Sicht des Konzerns ein geringes Ausfallrisiko auf, wenn sein Kreditrisikoring der weltweiten Definition von „Investment Grade“ entspricht. Der Konzern sieht dies bei einem Rating von Baa3 oder höher bei Moody's Corporation, New York, USA oder BBB- oder höher bei Standard & Poor's Corporation, New York, USA als gegeben an.

Über die Laufzeit erwartete Kreditverluste sind erwartete Kreditverluste, die aus allen möglichen Ausfallereignissen während der erwarteten Laufzeit des Finanzinstruments resultieren.

12-Monats-Kreditverluste der Finanzanlagen sind der Anteil der erwarteten Kreditverluste, die aus Ausfallereignissen resultieren, die innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag (oder einem kürzeren Zeitraum, falls die erwartete Laufzeit des Instruments weniger als zwölf Monate beträgt) möglich sind.

Der bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten maximal zu berücksichtigende Zeitraum ist die maximale Vertragslaufzeit, in der der Konzern einem Kreditrisiko ausgesetzt ist.

Bemessung erwarteter Kreditverluste

Erwartete Kreditverluste sind die wahrscheinlichkeitsgewichteten Schätzungen der Kreditverluste. Kreditverluste werden als Barwert der Zahlungsausfälle (das heißt die Differenz aus den Zahlungen, die einem Unternehmen vertragsgemäß geschuldet werden, und den Zahlungen, die das Unternehmen voraussichtlich einnimmt) bemessen.

Finanzielle Vermögenswerte mit beeinträchtigter Bonität

Der Konzern schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bonität beeinträchtigt sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist in der Bonität beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswertes auftreten:

Indikatoren dafür, dass ein finanzieller Vermögenswert in der Bonität beeinträchtigt ist, umfassen die folgenden beobachtbaren Daten:

- signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Emittenten oder des Kreditnehmers,
- ein Vertragsbruch, wie beispielsweise ein Ausfall oder eine Überfälligkeit (vgl. Definition „Überfällig“ auf der vorhergehenden Seite),
- es ist wahrscheinlich, dass der Kreditnehmer in Insolvenz oder ein sonstiges Sanierungsverfahren geht.

Darstellung der Wertminderung für erwartete Kreditverluste in der Bilanz

Wertminderungen auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet sind, werden vom Bruttobuchwert der Vermögenswerte abgezogen.

Abschreibung

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswertes wird abgeschrieben, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass der finanzielle Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist. Bei Mietern führt der Konzern eine individuelle Einschätzung über den Zeitpunkt und die Höhe der Abschreibung durch, basierend darauf, ob eine angemessene Erwartung an die Einziehung vorliegt.

Der Konzern erwartet keine signifikante Einziehung des abgeschriebenen Betrags. Abgeschriebene finanzielle Vermögenswerte können dennoch Vollstreckungsmaßnahmen zur Einziehung überfälliger Forderungen unterliegen.

2.4.14. Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter

An der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaft alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG (im Folgenden „alstria office Prime“) sind neben der alstria office REIT-AG weitere Kommanditisten als Minderheitsanteilseigner beteiligt. Aus Konzernsicht sind diese Kommanditanteile nach den IFRS als Fremdkapital auszuweisen. Sie sind in der Konzernbilanz unter der Position „Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter“ ausgewiesen. Die Kommanditeinlagen werden mit fortgeführten Anschaffungskosten gemäß Gesellschaftsvertrag angesetzt.

2.4.15. Rückstellungen

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

Eine Schuld aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses (Abfindungen) wird erfasst, wenn der Konzern das Angebot solcher Leistungen nicht mehr zurückziehen kann oder, falls früher, der Konzern damit zusammenhängende Aufwendungen für eine Restrukturierung erfasst hat und die Voraussetzungen nach IAS 37.71 ff. erfüllt sind.

2.4.16. Aktienbasierte Vergütungstransaktionen

Die aktienorientierte Vergütung umfasst eigenkapitalbasierte Vergütungspläne, deren Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente erfolgt, und bis zum Vorjahresstichtag auch eigenkapitalbasierte Vergütungspläne, deren Ausgleich durch Geldzahlungen erfolgte.

Anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente an Arbeitnehmer und andere, die vergleichbare Dienstleistungen erbringen, werden zu dem beizulegenden Zeitwert des Eigenkapitalinstruments am Tag der Gewährung bewertet. Weitere Informationen über die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der anteilsbasierten Vergütungen mit einem Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente sind in Abschnitt 13 dargestellt.

Der bei Gewährung der anteilsbasierten Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente ermittelte beizulegende Zeitwert wird linear über den Zeitraum bis zur Unverfallbarkeit als Aufwand mit korrespondierender Erhöhung der Kapitalrücklage des Eigenkapitals gebucht und beruht auf den Erwartungen des Konzerns hinsichtlich der Eigenkapitalinstrumente, die voraussichtlich unverfallbar werden. Zu jedem Abschlussstichtag hat der Konzern seine Schätzungen bzgl. der Anzahl der Eigenkapitalinstrumente, die unverfallbar werden, zu überprüfen. Die Auswirkungen der Änderungen der ursprünglichen Schätzungen sind, sofern vorhanden, erfolgswirksam zu erfassen. Die Erfassung erfolgt derart, dass der Gesamtaufwand die Schätzungsänderung reflektiert und zu einer entsprechenden Anpassung der Rücklage für Leistungen an Arbeitnehmer mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente führt.

Anteilsbasierte Vergütungen mit einem Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente an Parteien, die keine Arbeitnehmer sind bzw. keine vergleichbaren Dienstleistungen erbringen, werden zu dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Güter oder Dienstleistungen bewertet, es sei denn, der beizulegende Zeitwert kann nicht verlässlich bestimmt werden. Für diesen Fall werden sie mit dem beizulegenden Zeitwert der gewährten Eigenkapitalinstrumente zu dem Zeitpunkt bewertet, an dem das Unternehmen die Güter erhält oder die Gegenpartei die Dienstleistungen erbringt.

Für anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich wird eine Verbindlichkeit für die erhaltenen Güter oder Dienstleistungen erfasst und bei Zugang bzw. Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Bis zur Begleichung der Schuld wird der beizulegende Zeitwert der Schuld zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt und werden alle Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam erfasst.

Detaillierte Informationen zum Modell finden sich in Abschnitt 13.

2.4.17. Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden so lange nicht erfasst, bis eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass der Konzern die dazugehörigen Bedingungen, die mit den Zuwendungen in Verbindung stehen, erfüllen wird und die Zuwendungen auch gewährt werden.

Zuwendungen der öffentlichen Hand sind planmäßig in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen, und zwar im Verlauf der Perioden, in denen der Konzern die entsprechenden Aufwendungen, die die Zuwendungen der öffentlichen Hand kompensieren sollen, als Aufwendungen ansetzt. Konkret werden Zuwendungen der öffentlichen Hand, deren wichtigste Bedingung der Kauf, der Bau oder die sonstige Anschaffung langfristiger Vermögenswerte (einschließlich Sachanlagen) ist, als Abgrenzungsposten in der Bilanz erfasst und auf einer systematischen und vernünftigen Grundlage erfolgswirksam über die Laufzeit des entsprechenden Vermögenswertes erfasst.

Zuwendungen der öffentlichen Hand, die als Ausgleich für bereits angefallene Aufwendungen oder Verluste oder zur sofortigen finanziellen Unterstützung ohne künftig damit verbundenem Aufwand gezahlt werden, werden in der Periode in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in der der entsprechende Anspruch entsteht.

Der Vorteil eines öffentlichen Darlehens zu einem unter dem Marktzins liegenden Zinssatz wird wie eine Zuwendung der öffentlichen Hand behandelt und mit der Differenz zwischen den erhaltenen Zahlungen und dem beizulegenden Zeitwert eines Darlehens zum Marktzins bewertet.

3. SAISONALE ODER WIRTSCHAFTLICHE EINFLÜSSE AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

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

4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

Umsatzerlöse werden durch eine größere Anzahl an Mietern generiert. Von den Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 220.989 (2021: TEUR 222.578) entfallen TEUR 27.887 (2021: TEUR 25.012) und damit mehr als 10% der Umsatzerlöse auf den größten Kunden des Konzerns. Im Vorjahr gab es einen weiteren Mieter, der mit TEUR 29.936 Umsatzerlösen zu mehr als 10% der Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2021 beitrug. Aufgrund von Beendigungen von Mietverhältnissen mit diesem Mieter, verringerte sich dessen Umsatzanteil im Berichtsjahr auf einen Umsatzanteil unter 10%.

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5.1. Umsatzerlöse

in TEUR	2022	2021
Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	182,819	183.670
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	38,170	38.908
Umsatzerlöse	220,989	222.578

Die Umsatzerlöse beinhalten ganz überwiegend Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. In den Mieterträgen sind Effekte von TEUR 2.983 (2021: TEUR 3.144) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten. Die verringerten Mieterlöse wurden über die verbleibende Laufzeit des jeweiligen Mietvertrags verteilt. Weiterhin enthalten die Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Erträge aus der Verwaltung der vermieteten Immobilien in Höhe von TEUR 3.196 (2021: TEUR 3.049).

Bei den Mieterträgen für Raummieten entfällt ein Betrag in Höhe von TEUR 4.593 (Vorjahr: TEUR 5.945) auf Mietverträge mit variablem Erlösanteil. Es handelt sich hierbei um Mietverträge, bei denen die Mietzahlungen an das operative Ergebnis der Mieter geknüpft sind.

5.2. Grundstücksbetriebsaufwand

in TEUR	2022	2021
Auf Mieter umlegbare Betriebskosten	37.546	38.822
Aufgrund von Leerstand nicht umlegbare Betriebskosten	9.237	7.185
Instandsetzung und Modernisierung	7.183	5.431
Laufende Instandhaltung	4.724	4.838
Rechts- und Beratungskosten	983	1.122
Versicherungsaufwand	475	194
Stromkosten	436	286
Objektverwaltung	367	208
Mietaufwand	126	122
Sonstige Aufwendungen	966	1.099
Gesamt	62.043	59.307

5.3. Verwaltungsaufwand

in TEUR	2022	2021
Anwalts- und Beratungskosten	3.841	2.138
Abschreibungen	964	943
Aufwendungen für IT-Leistungen	858	656
Kommunikation und Veranstaltungen	796	590
Prüfungshonorar (Prüfung und prüfungsnah Dienstleistungen)	541	564
Versicherungsaufwendungen	519	446
Vergütung des Aufsichtsrats	491	526
Leasingraten und Mieten	453	494
Personalbeschaffungskosten	389	290
Nebenkosten Büroflächen	368	290
Reisekosten	331	141
Beiträge	206	200
Schulungen und Workshops	140	137
Büroausstattung	106	183
Sonstige	438	727
Gesamt	10.441	8.325

Die Leasingraten und Mieten im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von TEUR 453 betreffen kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse von geringem Wert.

5.4. Personalaufwand

in TEUR	2022	2021
Löhne und Gehälter	13.585	10.983
Sozialversicherungsbeiträge	2.098	1.971
Boni	2.405	2.392
Aufwand für langfristige Vergütung	8.161	3.772
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Stock Options und andere langfristige Vergütungsbestandteile</i>	<i>2.544</i>	<i>987</i>
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussrechten und andere langfristigen Vergütungsbestandteile</i>	<i>5.617</i>	<i>2.785</i>
Beträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	161	161
Sonstige	584	490
Gesamt	26.994	19.769

Der Personalaufwand erhöhte sich um TEUR 7.225 oder 36,5 %. Die Ursache für diesen Anstieg sind im Wesentlichen einmalige Effekte aus der Restrukturierung von Vergütungsbestandteilen infolge der Übernahme durch Brookfield sowie Abfindungszahlungen für ausgeschiedene Mitarbeiter.

Zu dem Aufwand für langfristige Vergütungen siehe auch die Abschnitte 13.1 und 13.2.

Die den Mitarbeitern letztmalig im Vorjahr gewährten Wandelgenussscheine berechtigen nicht nur zur Wandlung unter den vorausgesetzten Bedingungen, sondern enthalten auch ein Anrecht auf die jährliche Zahlung eines der Dividende je Aktie entsprechenden Betrages.

Beiträge des Arbeitgebers zur gesetzlichen Rentenversicherung, die in den Löhnen und Gehältern enthalten sind, belaufen sich für das Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 974.

Im Jahr 2022 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 177 Mitarbeiter (2021: 171).

5.5. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2022	2021
Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen	8.170	1.316
Zuschuss KfW Darlehen für grüne Investitionen	4.242	0
Erhaltene Entschädigungszahlungen	1.324	2.371
Garantieleistung Bauträger	1.000	0
Bewertung der Kommanditeinlagen nichtbeherrschender Gesellschafter	541	0
Objektverwaltungsleistungen	93	80
Erlöse Waldbewirtschaftung	68	60
Erstattung Krankenkasse	45	61
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	7	350
Bewertung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	910
Übrige	729	782
Gesamt	16.219	5.930

Die Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen beziehen sich auf Abstandszahlungen für die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen sowie die Weiterbelastungen für die Übernahme von Renovierungsmaßnahmen durch alstria, zu deren Durchführung sich die Mieter bei Abschluss des Mietvertrages verpflichtet hatten. Außerdem sind in dieser Position Ausgleichszahlungen eines Mieters, für die von diesem verursachte Verschiebung des Mietbeginns enthalten.

Die Neubewertung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen des Vorjahres basiert auf einem besser als ursprünglich, angesichts der COVID-19-Pandemie, angenommenen Zahlungsverhalten der Mieter.

5.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen:

in TEUR	2022	2021
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.469	156
Rechts- und Beratungskosten	1.066	10.213
Umsatzsteuernachzahlungen für Vorjahre	345	377
Vergleichsvereinbarung	28	354
Bewertung der Kommanditeinlagen nichtbeherrschender Gesellschafter	0	3.476
Übrige	92	38
Gesamt	3.000	14.614

Nachdem sich die Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen des Vorjahres auf einem besser als ursprünglich, angesichts der COVID-19-Pandemie, angenommenen Zahlungsverhalten der Mieter, auf einem niedrigen Niveau bewegte, hat sich die Größenordnung der Zuführungen zu Wertberichtigungen im Berichtsjahr 2022 wieder erhöht.

Die Rechts- und Beratungskosten des Vorjahres beziehen sich im Wesentlichen auf Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot (siehe Abschnitt 1).

5.7. Nettoergebnis aus der VERÄUßERUNG von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

In TEUR	2022	2021
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, die auf den Käufer übertragen wurden	161.280	24.750
Buchwert der veräußerten Immobilien	-158.075	-25.418
Kosten der Veräußerung	-611	-222
Nettoergebnis aus der Veräußerung der auf den Käufer übertragenen Immobilien	2.594	-890
Vereinbarte Kaufpreise der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	26.550	72.100
Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien zum Zeitpunkt der Umgliederung	-25.977	-55.292
Kosten der Veräußerung für die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-271	-784
Bewertungsergebnis aus den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	302	16.024
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.896	15.134

Im Geschäftsjahr 2022 ergab sich aus der Veräußerung von Objekten, die unter ihrem Buchwert veräußert wurden, ein Verlust in Höhe von TEUR 303 (2021: TEUR 890).

5.8. NETTOFINANZERGEBNIS

Aufgliederung des Finanzergebnisses:

in TEUR	2022	2021
Erlöse aus Finanzinstrumenten und sonstige Zinserträge	4.062	1.323
Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen	-21.916	-21.954
Zinsaufwand Bankdarlehen	-8.351	-2.142
Zinsaufwand Schuldscheindarlehen	-1.968	-1.977
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-843	0
Andere Zinsaufwendungen	-15	-815
Finanzaufwand	-33.093	-26.888
Darlehensgebühren (Market-Flex-Prämie)	-3.800	0
Bereitstellungszinsen	-2.959	-283
Vermittlungsentgelte derivative Finanzinstrumente	-158	-0
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten IFRS 16	-87	-89
Übrige sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-1.021	-82
Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-8.025	-454
Nettofinanzergebnis	-37.056	-26.019

Die Erlöse aus Finanzinstrumenten und sonstige Zinserträge resultieren im Wesentlichen aus Ausleihungen und Zinserträgen. Negative Zinserträge waren im Vorjahr in Höhe von TEUR 316 enthalten.

Der Anstieg des Zinsaufwands der Bankdarlehen beruht auf der Neuaufnahme von Bankdarlehen (vgl. Abschnitt 7.3).

Die Darlehensgebühren (Market-Flex-Prämie) in Höhe von TEUR 3.800 betreffen die Zahlungsverpflichtung, für den Fall, dass ein bestehendes Darlehen bis zum Ende des dritten Quartals der Geschäftsjahres 2023 durch die darlehensgebende Bank nicht weiter syndiziert werden kann.

Übrige sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten betreffen Vorfälligkeitsentschädigungen für die frühzeitige Rückführung von Bankdarlehen.

Die Zinsaufwendungen, die sich aus der Verteilung der Darlehensnebenkosten gemäß der Effektivzinsmethode ergeben, betrugen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert behandelt werden, TEUR 3.794 (2021: TEUR 2.669).

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

Aus der erstmaligen Erfassung der Kreditrisikos der Gegenpartei (sogenanntes CVA (Credit Valuation Adjustment)-Risiko, wurde ein Nettoverlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR 499 erfasst. Insgesamt ergab sich eine Erhöhung des beizulegenden Zeitwertes der derivativen Finanzinstrumente um TEUR 32.662, der aufgrund der vollständig wirksamen Absicherung der zugrundeliegenden Zinszahlungen im sonstigen Ergebnis ausgewiesen wird. Ein Nettogewinn oder -verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten hat sich im Geschäftsjahr 2021 nicht ergeben.

Weitere Informationen und Erläuterungen zu den Derivaten finden sich in Abschnitt 6.5.

5.9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

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

Mit der Übernahme der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG wurden Gesellschaften in den Konzernkreis einbezogen, die nicht der REIT-Steuerbefreiung unterlagen. Dadurch kam es auf der Ebene des Teilkonzerns der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG zu einem Ertragsteueraufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

Der Ertragsteueraufwand umfasst im Wesentlichen laufenden Steueraufwand aus Vorjahren. Ein latentes Steuerergebnis ist aufgrund der faktischen Steuerbefreiung des Konzerns nicht mehr zu erwarten.

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA

6.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

in TEUR	2022	2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.	4.775.801	4.556.181
Investitionen	113.147	121.590
Zugänge	0	80.559
Erwerbsnebenkosten	0	5.296
Aktivierung eines Nutzungsrechts gemäß IFRS 16	504	0
Abgänge	-83.910	-25.400
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	-24.900	-55.010
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	0	-2.242
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-173.794	94.827
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.	4.606.848	4.775.801

Im Geschäftsjahr 2022 wurden drei Immobilien veräußert, von denen zwei noch im Geschäftsjahr auf den Käufer übertragen wurde und eines zum Ende Berichtsperiode in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten enthalten sind. Die beiden zum Vorjahresstichtag zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien wurden in der Berichtsperiode auf die Käufer übertragen.

Immobilientransaktionen	Erwerbe		Veräußerungen	
	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen in TEUR	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen in TEUR
Vertrag bis 2021/Übertragung 2022	0	0	2	72.100
Vertrag und Übertragung 2022	0	0	2	89.470
Vertrag 2022/Übertragung 2023	0	0	1	26.550
Gesamt	0	0	5	188.120

Bei den unterjährigen werterhöhenden Maßnahmen in Höhe von TEUR 113.147 handelt es sich um nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten, die im Zusammenhang mit Erweiterungen und Umbaumaßnahmen anfielen.

In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen enthalten, deren Ausweis unter Hinzurechnung der passivierten Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.991 erfolgt.

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

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

Unter dem Nettoergebnis, das in der Position „Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert“ in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten ist, beziehen sich TEUR 207.879 (2021: TEUR 138.493) auf unrealisierte Wertminderungen.

Die Summe der Aufwertungen belief sich auf TEUR 34.085 (2021: TEUR 233.320). Die im Geschäftsjahr veräußerten Immobilien beeinflussten das Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht.

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

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

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

Somit lassen sich drei Klassen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien identifizieren:

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

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

in TEUR, soweit nicht anders angegeben

Portfolio	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2022	Bewertungs- methode	Nichtbeobachtbare Eingangsparameter	Bandbreite Min./Max.		Gewichteter Durchschnitt
Büroimmobilien Deutschland	4.627.500	DCF	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	7,3	24,6	13,8
Anzahl Objekte:			Diskontierungszinssatz	3,0%	7,4%	4,3%
108			Exit Cap Rate	3,2%	7,5%	4,2%
0 ≤ WAULT ≤ 5 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	3.299.870	DCF	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	7,3	24,6	14,0
Anzahl Objekte:			Diskontierungszinssatz	3,0%	7,4%	4,4%
85			Exit Cap Rate	3,2%	7,5%	4,4%
5 < WAULT ≤ 10 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	841.330	DCF	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	8,4	19,1	13,1
Anzahl Objekte:			Diskontierungszinssatz	3,0%	6,9%	4,3%
17			Exit Cap Rate	3,2%	6,8%	4,2%
WAULT > 10 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	486.300	DCF	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	10,4	14,8	13,6
Anzahl Objekte:			Diskontierungszinssatz	3,0%	3,8%	3,2%
6			Exit Cap Rate	3,2%	4,0%	3,3%

Sensitivität der Bewertung auf Änderungen von wesentlichen nichtbeobachtbaren Eingangsparametern

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

Ein Anstieg der Diskontierungszinssatzes mindert den beizulegenden Zeitwert.

Ein Anstieg der Exit Cap Rate verringert den beizulegenden Zeitwert.

Im Folgenden wird der Einfluss von Änderungen des Diskontierungszinssatzes auf die Verkehrswerte angegeben.

Für die Verwendung des Hardcore and Top Slice-Bewertungsverfahrens zum Vorjahresstichtag waren die wesentlichen nichtbeobachtbaren Eingangsparameter Mieterlöse, Adjustierte Renditen und die Leerstandzeiten von Mietverträgen. Es ergaben sich die folgende Aussagen zu ihren Sensitivitäten auf die Bewertung:

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

Ein Anstieg der Leerstandzeit mindert den beizulegenden Zeitwert.

Ein Anstieg der adjustierten Rendite verringert den beizulegenden Zeitwert.

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

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

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

Kapitalisierungsraten	31.12.2022	31.12.2021
-0,50 %	4.819	5.631
-0,25 %	4.712	5.169
0,00 %	4.607	4.776
0,25 %	4.506	4.436
0,50 %	4.407	4.139

Operating-Leasing-Verträge – der Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat für sein Investmentportfolio, bestehend aus den Büro- und Gewerbeimmobilien des Konzerns, Gewerbemietverträge abgeschlossen. Diese unkündbaren Mietverträge weisen verbleibende Mietdauern zwischen einem und 19 Jahren auf. Der Großteil der Mietverträge beinhaltet eine Anpassungsklausel, die eine jährliche Erhöhung der Mietpreise auf Basis von Inflationsindexierungen ermöglicht.

Die folgende Tabelle zeigt zukünftige Mindestmietbeträge, wie in den unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen zum 31. Dezember 2022 vereinbart:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Innerhalb 1 Jahres	193.053	186.926
Nach 1 Jahr, aber nicht länger als 5 Jahre	522.533	550.571
Mehr als 5 Jahre	388.970	428.047
Gesamt	1.104.556	1.165.544

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

- TEUR 220.989 (2021: TEUR 222.577) Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, von diesen entfallen TEUR 344 auf Unterleasingverhältnisse von Nutzungsrechten,
- TEUR 52.806 (2021: TEUR 52.121) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung), die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind, mit denen während der Berichtsperiode Mieteinnahmen erzielt wurden, und
- TEUR 9.237 (2021: TEUR 7.185) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung) aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die in der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen generierten.

Die Bankdarlehen wurden durch als Finanzinvestition gehaltene sowie eigengenutzte Immobilien im Wert von zusammen TEUR 1.613.464 (31. Dezember 2021: TEUR 1.039.701) besichert.

6.2. At equity bilanzierte Beteiligungen

alstria hält zum Bilanzstichtag Anteile an einer Beteiligung, deren Beteiligungsbuchwert sich auf null Euro beläuft sowie Anteile an einem Gemeinschaftsunternehmen mit einem Beteiligungsbuchwert in Höhe von TEUR 101. Weitere Einzelheiten zu den at equity bilanzierten Beteiligungen finden sich in Abschnitt 2.2.3 dieses Anhangs.

6.3. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Bei den immateriellen Vermögenswerten handelt es sich um Lizenzen an sonstigen Rechten sowie Software-Lizenzen mit Buchwerten von TEUR 424 bzw. TEUR 80. Ihre Nutzungsdauern werden auf ein bis zehn Jahre geschätzt.

Die alstria office REIT-AG nutzt Flächen in vier ihrer Büroimmobilien in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, und Frankfurt für eigene Verwaltungszwecke. Daher werden die eigengenutzten Grundstücks- und Gebäudeflächen unter den Sachanlagen gem. IAS 16 bilanziert und planmäßig abgeschrieben. Eine weitere eigengenutzte Fläche in Stuttgart wurde im Vorjahreszeitraum bezogen und führte zu der Reklassifizierung in Höhe von TEUR 2.243, was dem anteiligen Marktwert der Immobilien im Zeitpunkt des Beginns der eigenen Nutzung entsprach. Diese Immobilie wurde um Berichtsjahr veräußert, so dass diese Fläche zum Stichtag nicht mehr als eigengenutzten Grundstücks- und Gebäudefläche unter den Sachanlagen gem. IAS 16 bilanziert wird.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Sachanlagevermögens.

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilien	Forst	IFRS 16 Nutzungsrecht	Gesamt 2022
Anschaffungs- und Herstellungskosten						
Zum 01.01.2022	1.266	2.807	20.192	2.683	1.209	28.157
Zugänge	0	59	5	0	335	399
Abgänge	0	-840	-2.243	0	0	-3.083
Zum 31.12.2022	1.266	2.026	17.954	2.683	1.544	25.473
Kumulierte Abschreibungen						
Zum 01.01.2022	1.239	1.834	1.360	0	788	5.221
Zugänge	12	225	318	0	238	793
Abgänge	0	-771	-17	0	0	-788
Zum 31.12.2022	1.251	1.288	1.661	0	1.026	5.226
Nettobuchwerte zum 31.12.2022	15	738	16.293	2.683	518	20.247

Konzernabschluss

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigegenutzte Immobilien	Forst	IFRS 16 Nutzungsrecht	Gesamt 2021
Anschaffungs- und Herstellungskosten						
Zum 01.01.2021	1.266	2.838	17.944	0	807	22.855
Zugänge	0	91	5	2.683	402	3.181
Reklassifizierung aus Investment Property	0	0	2.243	0	0	2.243
Abgänge	0	-122	0	0	0	-122
Zum 31.12.2021	1.266	2.807	20.192	2.683	1.209	28.157
Kumulierte Abschreibungen						
Zum 01.01.2021	1.227	1.704	1.034	0	530	4.495
Zugänge	13	219	326	0	257	815
Abgänge	0	-89	0	0	0	-89
Zum 31.12.2021	1.239	1.834	1.360	0	788	5.221
Nettobuchwerte zum 31.12.2021	27	973	18.832	2.683	421	22.936

Zur Sicherung von Darlehen des Konzerns sind zwei (Vorjahr: drei) der eigegenutzten Immobilien mit einer Grundschuld belastet.

Bei dem Forst handelt es sich um ein Waldgrundstück mit einer Fläche von 2.168 Hektar, das im Geschäftsjahr 2021 zur nachhaltigen Bewirtschaftung und Nutzung erworben wurde. Bei dem Aufwuchs handelt es sich um einen Kiefern-Mischwald. Die Bilanzierung erfolgt gemäß IAS 41. Eine Bewertungsänderung hat sich bis zum Bilanzstichtag nicht ergeben.

6.4. Finanzanlagen

in TEUR	31. Dez. 2021	Rückführungen	Investition in Finanzanlagen	Bewertung	31. Dez. 2022
Langfristige Finanzanlagen	39.185	0	55.667	39	94.891

Die langfristigen Finanzanlagen in Höhe von TEUR 94.891 (31. Dezember 2021: TEUR 39.185) betreffen mit einem Betrag in Höhe von TEUR 94.432 (31. Dezember 2021: TEUR 38.864) langfristige Ausleihungen mit einer Laufzeit bis zum Ende des Geschäftsjahres 2032. Weitere TEUR 273 entfallen auf Anteile an einer Aktiengesellschaft, an der alstria weniger als drei Prozent der Anteile hält und auf die alstria keinen maßgeblichen Einfluss ausüben kann. Weitere TEUR 186 wurden in eine Minderheitsbeteiligung an einer Gesellschaft zur Ermöglichung von CO₂-Speichertechniken investiert.

Der Anstieg der Finanzanlagen basiert mit TEUR 55.568 auf einer Erhöhung von Ausleihungen sowie mit TEUR 99 auf Investitionen in eine Gesellschaft. Daneben ergaben sich Wertaufholungen in Höhe von TEUR 39.

Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte bestanden weder am Ende der Berichtsperiode noch am Ende der Vorperiode.

Bei den Finanzanlagen ergeben sich zum Bilanzstichtag keine Wertberichtigungen, da sie durch Anteile der Darlehensnehmerin an einer Beteiligung gedeckt sind.

6.5. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestanden am Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Strike p.a. (%)	Beginn Hedging	Laufzeit	Gegen-partei	31.12.2022		31.12.2021	
					Nominal (EUR k)	Fair value (EUR k)	Nominal (EUR k)	Fair value (EUR k)
Swap	1,7500	30.09.2022	30.09.2027	Société Generale	500.000	29.812	0	0
Swap	1,9240	30.09.2022	30.09.2028	UniCredit Bank AG	60.000	3.606	0	0
Swap	1,9240	30.09.2022	30.09.2028	UniCredit Bank AG	22.450	1.349	0	0
Financial derivatives - cash flow hedges					582.450	34.767	0	0

Es handelt sich bei den von alstria gehaltenen derivativen Finanzinstrumenten ausschließlich um Zinsswaps. Sämtliche derivativen Finanzinstrumente wiesen zum Bilanzstichtag einen positiven Wert auf, so dass der Konzern ausschließlich derivative finanzielle Vermögenswerte auswies.

Derivative Finanzinstrumente, die nicht für eine Cashflow-Hedge-Beziehung designiert sind, wurden zum Bilanzstichtag - und auch unterjährig - nicht gehalten.

Aufrechnungsvereinbarungen mit Gegenparteien (sog. Master Agreements) wurden nicht vereinbart.

6.6. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Mietforderungen	5.865	3.883
Nebenkostenforderungen	2.301	39
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.166	3.922
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
Debitorische Kreditoren	412	92
Instandhaltungsrücklagen	320	268
Zinsforderungen	318	9
Unterwegs befindliche Zahlungsmittel	246	6
Forderungen gegen Mitarbeiter	123	238
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	33	33
Finanzielle Vermögenswerte	1.452	636
Umsatzsteuerforderungen	1.925	1.880
Anrechenbare Kapitalertragsteuern	1.029	1.029
Abgegrenzte Transaktionskosten offene Darlehenslinie	634	0
Geleistete Anzahlungen	344	713
Nicht finanzielle Vermögenswerte	3.932	3.622
Gesamte sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	5.384	4.258

Der Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 3.922 um TEUR 4.244 auf TEUR 8.166 basiert auf einer Erhöhung der Nettomietforderungen aufgrund einer einmaligen Mietforderung für Sonderleistungen gegenüber einem Mieter. Die Erhöhungen der Nebenkostenforderungen beruhen im Wesentlichen auf den gestiegenen Energiepreisen infolge des Ukrainekrieges.

Die anrechenbaren Kapitalertragsteuern betreffen den Steuerabzug aufgrund der Aufdeckung von stillen Reserven infolge des Formwechsels bei Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2016. Es handelt sich um Gesellschaften des Prime-Portfolio-Teilkonzerns, die nach der Übernahme des ehemaligen DO-Deutsche-Office-Konzerns aus der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft in die Rechtsform einer Kommanditgesellschaft überführt wurden.

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

Konzernabschluss

Die Ermittlung der erwarteten Kreditverluste erfolgt auf zwei Ebenen. Für alstria's Hauptmieter werden am Markt beobachtete Ausfallwahrscheinlichkeiten von der Bisnode Deutschland GmbH, Darmstadt, genutzt. Für die Forderungen gegen die übrigen Mieter verwendet alstria eine Wertminderungsmatrix. Die Debitorenbestände dieser anderen Mieter werden aufgrund historischer Ausfallwahrscheinlichkeiten bewertet. Zukünftige Entwicklungen oder makroökonomische Entwicklungen werden beobachtet und ggf. angepasst.

Auf dieser Grundlage schätzt alstria die folgenden Wertminderungsquoten.

in %	0–30 Tage überfällig	31–90 Tage überfällig	91–180 Tage überfällig	Mehr als 180 Tage überfällig
Ausfallquote zum 31.12.2022	16,40%	63,46%	99,96%	100,00%
Ausfallquote zum 31.12.2021	11,22%	23,70%	44,54%	100,00%

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen die Mieter von alstria werden zum 31. Dezember 2022 wie folgt bewertet.

in TEUR	Bruttobuchwert	Über die Gesamt- laufzeit erwartete Risikovorsorge für Kreditausfälle	Über 12 Monate erwartete Risiko- vorsorge für Kreditausfälle	Nettobuchwerte
0–30 Tage überfällig	856	-140		716
31–90 Tage überfällig	395	-252		143
91–180 Tage überfällig	113	-113		0
Mehr als 180 Tage überfällig	269	-269		0
Gesamte übrige Mieter	1.633	-774		859
Hauptmieter	7.362	-	-55	7.307
Gesamt	8.995	-774	-55	8.166

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen die Mieter von alstria wurden zum 31. Dezember 2021 wie folgt bewertet

in TEUR	Bruttobuchwert	Über die Gesamt- laufzeit erwartete Risikovorsorge für Kreditausfälle	Über 12 Monate erwartete Risiko- vorsorge für Kreditausfälle	Nettobuchwerte
0–30 Tage überfällig	633	-71		562
31–90 Tage überfällig	331	-78		253
91–180 Tage überfällig	368	-153		215
Mehr als 180 Tage überfällig	490	-490		0
Gesamte übrige Mieter	1.822	-792		1.030
Hauptmieter	2.926	-	-34	2.892
Gesamt	4.748	-792	-34	3.922

Die Wertberichtigung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entwickelte sich wie folgt:

in TEUR	2022	2021
Stand zum 1. Januar	826	1.736
Zuführungen	1.469	156
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	-1.466	-1.066
Stand zum 31. Dezember	829	826

Nachdem sich die Neubewertung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen des Vorjahres auf einem besser als ursprünglich, angesichts der COVID-19-Pandemie, angenommenen Zahlungsverhalten der Mieter, auf einem niedrigen Niveau bewegte, hat sich die Größenordnung der Zuführungen im Berichtsjahr 2022 wieder erhöht.

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

6.7. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Bankguthaben	364.973	313.684

Die Bankguthaben sind zu variablen Zinssätzen, basierend auf den täglichen Zinssätzen für Bankguthaben, verzinslich. Zum Bilanzstichtag unterlagen TEUR 8.761 der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente einer Verfügungsbeschränkung. Es handelt sich um abgegrenzte Zinsverpflichtungen und andere Beträge, die nicht frei für die Gesellschaft verfügbar sind. Zum Vorjahresstichtag bestanden keine Verfügungsbeschränkungen.

Aufgrund der sehr geringen Kreditausfallwahrscheinlichkeiten der Kreditinstitute für die täglich verfügbaren Bankguthaben wurde auf eine Wertberichtigung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente verzichtet. Die Bonitätsbeurteilung erfolgte auf Basis von am Markt beobachtbaren Parametern.

Des Weiteren enthalten die Zahlungsmittel von Mietern erhaltene Kautionen in Höhe von TEUR 8.043 (31. Dezember 2021: TEUR 8.858). Den unter den Zahlungsmitteln erfassten Mietkautionen stehen Verbindlichkeiten gegenüber, welche unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

6.8. Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien

Bei den ausgewiesenen Veräußerungsobjekten handelt es sich um eine zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilie. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird noch im ersten Quartal 2023 nach Aufstellung dieses Konzernabschlusses erwartet. Aus der Veräußerung der Grundstücke ergibt sich ein Veräußerungserlös in Höhe von TEUR 26.550.

Es handelt sich bei dem ausgewiesenen Veräußerungsobjekten nicht um eine der im Vorjahr ausgewiesenen Immobilien, welche planmäßig im Jahr 2022 auf den Käufer übertragen wurden.

Das positive Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist durch das Bewertungsergebnis aus den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien um TEUR 302 erhöht (vgl. Abschnitt 5.7).

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

7. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA

7.1. Eigenkapital

Für eine Darstellung der Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auch auf die vorangestellte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Gezeichnetes Kapital

in Tausend	31.12.2022	31.12.2021
Stammaktien zu je EUR 1	178.291	178.033

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen (siehe auch Abschnitt 13.2) im zweiten Halbjahr 2022 führte zu der Ausgabe von 258.275 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen, bedingt erhöhten Kapitals. Das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG erhöhte sich dadurch gegenüber dem 31. Dezember 2021 um EUR 258.275,00 und belief sich zum 31. Dezember 2022 auf EUR 178.291.272,00 oder 178.291.272 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

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

Anzahl Aktien	2022	2021
Im Umlauf befindliche Aktien am 1. Januar	178.032.997	177.792.747
Wandlung von Wandelgenussscheinen	258.275	240.250
Stand zum 31. Dezember	178.291.272	178.032.997

Infolge der Übernahme durch die Alexandrite (vgl. Abschnitt 1) waren dieser zum Bilanzstichtag 83,28 % der Anteile an der Gesellschaft zuzuordnen.

Kapitalrücklage

Veränderung der Kapitalrücklage über das Geschäftsjahr:

in TEUR	2022	2021
Stand zum 1. Januar	1.261.630	1.356.907
Dividendenausschüttung	-756.640	-94.230
Aktienbasierte Vergütungen	2.392	3.210
Änderung der Vergütungsbedingungen der Stock Awards von eigenkapitalbasiert zu zahlungsmittelbezogen	0	-4.497
Wandlung von Wandelgenussscheinen	258	240
Stand zum 31. Dezember	507.640	1.261.630

Bei der Änderung der Vergütungsbedingungen der Stock Awards im Vorjahr handelt sich um eine Vertragsänderung, in deren Folge sich die Vergütung von einem Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente in eine durch Barauszahlung änderte. Die dafür erforderlichen Werte waren als Verpflichtungen unter den sonstigen Rückstellungen auszuweisen. Zur Zuführung des voraussichtlichen Betrages der Rückstellung machte der Vorstand im Geschäftsjahr 2021 von dem Wahlrecht Gebrauch, diese Zuführungen erfolgsneutral aus der Kapitalrücklage zu entnehmen (siehe Abschnitt 2.3.1).

Die Wandlung von 258.275 Wandelgenussscheinen führte zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 258.

Neubewertungsrücklage

Nach dem Umzug der Firmenzentrale innerhalb Hamburgs im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2018 wurden die bis dahin am alten Standort selbstgenutzten Büroflächen wieder zu als Finanzinvestition gehaltenen und zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Mietflächen umgegliedert. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert hatte eine Erhöhung des Buchwertes dieser Flächen in Höhe von TEUR 3.485 zur Folge. Die Werterhöhung wurde im sonstigen Ergebnis erfasst und in die Neubewertungsrücklage eingestellt.

Rücklage für Cashflow-Hedging

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Rücklage für Cashflow-Hedging	32.663	0

Weitere Einzelheiten zu Veränderungen in der Rücklage für Cashflow-Hedging sind im Abschnitt 5.8 angegeben.

Eigene Aktien

Zum 31. Dezember 2022 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. September 2020 wurde die Berechtigung zum Rückkauf eigener Aktien erneuert. Gemäß Beschluss ist die alstria office REIT-AG berechtigt, bis zu 10 % der Aktien bis zum 28. September 2025 zurückzuerwerben. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht beabsichtigt, von dieser Berechtigung Gebrauch zu machen.

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen wiesen zum 31. Dezember 2022 einen Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 1.849.321 (31. Dezember 2021: Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 1.923.935) aus. Da die Zahlung der Dividende zum Zeitpunkt der Dividendenausschüttung nicht aus positiven Gewinnrücklagen aus dem handelsrechtlichen Einzelabschluss der alstria office REIT-AG generiert werden konnte, wurde sie im Geschäftsjahr 2022 aus der freiverfügbaren Kapitalrücklage ausgeschüttet. Die Verringerung der Gewinnrücklage resultiert aus dem Konzernjahresergebnis für das Geschäftsjahr 2022.

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.

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 zum 16. Mai 2022 ausgelaufen und wurde daher aus der Satzung gelöscht.

7.2. Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter

Im Geschäftsjahr 2017 erwarb die alstria office REIT-AG 2.128.048 Kommanditanteile. Weitere 3.593.463 Kommanditanteile wurden durch die alstria office Prime gegen eine Barabfindung eingezogen. In den Geschäftsjahren 2018 bis 2020 erfolgte der Erwerb weiterer 47.781 Kommanditanteile. In den Geschäftsjahren 2021 und 2022 wurden keine Kommanditanteile erworben. Im Geschäftsjahr 2022 veräußerte die alstria office REIT-AG 8.840.478 Kommanditanteile zu einem Veräußerungspreis von TEUR 55.518.

In der Berichtsperiode ergab sich aus der Wertänderung der Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter ein Ertrag in Höhe von TEUR 541 (2021: Aufwand in Höhe von TEUR 3.476). Der beizulegende Zeitwert der zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter beläuft sich auf TEUR 120.980, wobei TEUR 120.959 als langfristig und TEUR 21 als kurzfristig einzustufen sind.

7.3. Darlehen und Anleihen

in TEUR	Langfristig	Kurzfristig			Gesamt 31.12.2022
		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	
Darlehen					
Unternehmensanleihen	1.093.249	324.835	8.909	333.744	1.426.993
Grundschoulddarlehen	893.094	0	171	171	893.265
Schuldscheindarlehen	39.947	36.961	1.266	38.227	78.174
Gesamt	2.026.290	361.796	10.346	372.142	2.398.432

in TEUR	Langfristig	Kurzfristig			Gesamt 31.12.2021
		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	
Darlehen					
Unternehmensanleihen	1.415.486	0	8.964	8.964	1.424.450
Grundschoulddarlehen	195.619	0	64	64	195.683
Schuldscheindarlehen	76.902	0	1.276	1.276	78.178
KfW-Darlehen	9.598	9.290	0	9.290	18.888
Gesamt	1.697.605	9.290	10.304	19.594	1.717.199

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

Mit Stand vom 31. Dezember 2022 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen und der Unternehmensanleihen TEUR 2.403.063 (31. Dezember 2021: TEUR 1.716.788). Der abweichende Buchwert von TEUR 2.398.432 (TEUR 2.026.290 langfristiger und TEUR 372.142 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der nach der Effektivzinsmethode zu verteilenden Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr werden unter der Position „kurzfristige Darlehen“ ausgewiesen.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen bei den Finanzverbindlichkeiten:

in TEUR	31.12.2021	Zahlungen der Periode	Umgliederung lang-/ kurzfristig	Sonstige Änderungen	31.12.2022
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	1.697.605	737.858	-412.312	3.139	2.026.290
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	19.594	-55.360	412.312	-4.404	372.142
Gesamt	1.717.199	682.498	0	-1.265	2.398.432

¹⁾ Änderungen der abgegrenzten Darlehensnebenkosten (Effektivzins).

²⁾ Änderungen der Zinsabgrenzung.

Die zahlungswirksamen Veränderungen der Kreditverbindlichkeiten, die in der Spalte „Zahlungen der Periode“ gezeigt werden, enthalten neben den Zahlungsmittelzu- und -abflüssen aus Darlehen und Unternehmensanleihen auch die Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten.

Konzernabschluss

Die folgende Tabelle enthält Angaben zu den Darlehen und Anleihen des Konzerns:

Liabilities	Quartal der Ausgabe	Fälligkeit	Gesamtnbetrag in TEUR	Kupon in %	Inanspruchnahme zum 31.12.2022 in TEUR	Buchwert zum 31.12.2022 in TEUR	Beizulegen der Zeitwert zum 31.12.2022 in TEUR	Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten zum 31.12.2022 in TEUR
Grundschild-darlehen #1	II 2016/IV 2022	28.06.2024	150.000	3M-EURIBOR	150.000	148.791	150.000	28
Grundschild-darlehen #3	II 2016	30.06.2026	56.000	3M-EURIBOR	47.063	47.031	47.063	9
Grundschild-darlehen #4	III 2018/III 2022	29.09.2028	97.000	3M-EURIBOR	97.000	96.740	97.000	17
Grundschild-darlehen #7	III 2022	30.09.2027	500.000	3M-EURIBOR	500.000	494.332	500.000	96
Grundschild-darlehen #8	III 2022	29.08.2024	107.000	3M-EURIBOR	107.000	106.200	107.000	21
Gesamt besichert			910.000		901.063	893.094	901.063	171
Unternehmensanleihe II	II 2016	12.04.2023	500.000	2,1250	325.000	324.733	322.498	4.969
Unternehmensanleihe III	IV 2017	15.11.2027	350.000	1,5000	350.000	347.853	294.350	671
Unternehmensanleihe IV	III 2019	26.09.2025	400.000	0,5000	400.000	396.740	324.840	528
Unternehmensanleihe V	II 2020	23.06.2026	350.000	1,5000	350.000	348.757	270.813	2.741
Schuldschein 10y/fix	II 2016	06.05.2026	40.000	2,7500	40.000	39.947	39.191	1.128
Schuldschein 7y/fix	II 2016	06.05.2023	37.000	2,2700	37.000	36.961	36.238	138
Gesamt unbesichert			1.677.000		1.502.000	1.494.991	1.287.930	10.175
Gesamt			2.587.000		2.403.063	2.388.085	2.188.993	10.346

Unternehmensanleihen

Der Konzern bedient sich zu seiner Fremdkapitalfinanzierung zu einem beträchtlichen Anteil der Platzierung von Unternehmensanleihen. Die vorhergehende Tabelle enthält eine Zusammenstellung der im Geschäftsjahr bestehenden Unternehmensanleihen.

Grundschilddarlehen

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

Schuldscheindarlehen

Am 6. Mai 2016 platzierte alstria ein Schuldscheindarlehen über TEUR 150.000. Das Schuldscheindarlehen hatte einen durchschnittlichen Kupon von 2,07 % p. a., der jährlich nachschüssig zahlbar war, und eine gestaffelte Laufzeit zwischen vier und zehn Jahren. Mittlerweile wurden Darlehensanteile in Höhe von TEUR 73.000 vor Ende ihrer Laufzeit zurückgezahlt, sodass das Schuldscheindarlehen zum Ende der Berichtsperiode mit TEUR 77.000 Nominalwert valutierte. Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 2) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 75.430.

KfW-Darlehen

Die Mittel aus den KfW-Darlehen dienen der Investition in Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz. Sie wurden durch die KfW oder Kreditanstalt für Wiederaufbau, einer deutschen Förderbank gewährt. Zum Stichtag waren die Darlehen getilgt.

Weitere Angaben zu den Darlehensverbindlichkeiten

Der kurzfristige Anteil der Darlehen betrifft geplante Rückzahlungen sowie Zinsabgrenzungen für die Darlehen. Zum Bilanzstichtag bestehen TEUR 10.346 (31. Dezember 2021: TEUR 10.304) abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten, die im Laufe der nächsten zwölf Monate zu zahlen sein werden.

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

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

Zum 31. Dezember 2022 wurden die Anleihen, die Darlehen und der Schuldschein insgesamt um abgegrenzte Transaktionskosten i. H. v. TEUR 14.978 (31. Dezember 2021: TEUR 9.893) reduziert.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite verringerte sich von 3,9 Jahren zum 31. Dezember 2021 auf 3,2 Jahre zum 31. Dezember 2022. Der durchschnittliche Darlehenszinssatz des Konzerns erhöhte sich von 1,4% zum vorangegangenen Bilanzstichtag auf 2,1 % zum 31. Dezember 2022.

Sämtliche Buchwerte der Kredite sind in Euro ausgewiesen. Mit Ausnahme der festverzinslichen Unternehmensanleihen und des Schuldscheindarlehens entsprechen die beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Verbindlichkeiten, bis auf die abgegrenzten Transaktionskosten, zum Bilanzstichtag in etwa ihren Buchwerten. Zum 31. Dezember 2022 bestand darüber hinaus eine Kreditlinie in Höhe von TEUR 200.000, die bislang nicht in Anspruch genommen wurde.

Fälligkeit von Verbindlichkeiten, die Zinsänderungsrisiken unterliegen:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Bis zu 1 Jahr	0	0
Mehr als 1 Jahr	893.094	158.800
Gesamt	893.094	158.800

Kredite, die durch Grundschulden besichert sind:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Finanzielle Verbindlichkeiten, die durch Grundschulden besichert sind	901.063	209.238
<i>davon durch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besichert</i>	<i>890.962</i>	<i>202.688</i>
<i>davon durch eigengenutzte Immobilien besichert</i>	<i>10.101</i>	<i>6.550</i>

7.4. Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2022	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2021
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
Sonstige Rückstellungen						
ACEs/Stock Options	0	1.802	1.802	1.911	2.585	4.496
Sonstige	525	0	525	528	0	528
Gesamt	525	1.802	2.327	2.439	2.585	5.024

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

in TEUR	Stand zum 31.12.2021	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand zum 31.12.2022
Entwicklung der sonstigen Rückstellungen					
ACEs/Stock Options	4.496	-6.109	0	3.415	1.802
Übrige	528	-3	0	0	525
Gesamt	5.024	-6.112	0	3.415	2.327

Zum Bilanzstichtag bestanden Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.802 für die dem Vorstand und Mitarbeitern gewährte ACEs. Das Programm wurde im Geschäftsjahr neu aufgesetzt und tritt an die Stelle der vorigen erfolgsorientierten Vergütungsprogramme für Vorstand und Mitarbeiter.

Zum Bilanzstichtag des Vorjahres wurden TEUR 4.496 Rückstellungen aus der Gewährung des langfristigen Vorstandsvergütungsprogramms („Long Term Incentive Plan“) berücksichtigt (siehe Abschnitt 13.1). Durch die Beendigung des Programms und die Glattstellung aller sich daraus ergebender Verpflichtungen in der Berichtsperiode, bestanden zum Ende des Geschäftsjahres keine Rückstellungen aus diesem Long Term Incentive Plan mehr.

Die übrigen Rückstellungen betreffen im wesentlichen Rückstellungen für Kosten im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten.

7.5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verpflichtungen [Klicken](#)
oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2022	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2021
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.581	0	3.581	3.487	0	3.487
Sonstige Verbindlichkeiten						
Ausstehende Rechnungen	28.490	0	28.490	28.488	0	28.488
Erhaltene Kautionen und Sicherheitseinbehalte	8.043	8.050	16.093	8.858	9.669	18.527
IFRS 16 Leasingverbindlichkeit	393	5.314	5.707	373	4.700	5.073
Market-Flex-Prämie	3.800	0	3.800	0	0	0
Gehaltsverbindlichkeiten	2.358	0	2.358	2.353	0	2.353
Barwertabfindung	961	0	961	2.565	0	2.565
Steuerberatungsleistungen	919	0	919	870	0	870
Kreditorische Debitoren	874	0	874	807	0	807
Aufsichtsratsvergütung	491	0	491	525	0	525
Prüfungskosten	359	0	359	412	0	412
Urlaubsrückstellungen	241	0	241	197	0	197
Zinsen für Steuerrückstellungen	0	0	0	521	0	521
Verschiedene sonstige Verbindlichkeiten	165	0	165	1.158	0	1.158
Finanzielle Verbindlichkeiten	47.094	13.364	60.458	47.127	14.369	61.496
Erhaltene Mietvorauszahlungen	1.820	0	1.820	3.259	0	3.259
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	2.072	0	2.072	1.728	0	1.728
Lohnsteuer und Sozialversicherungsbeiträge	238	0	238	217	0	217
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	4.130	0	4.130	5.204	0	5.204
Gesamte sonstige Verbindlichkeiten	51.224	13.364	64.588	52.331	14.369	66.700

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen in etwa den beizulegenden Zeitwerten.

Die **Market-Flex-Prämie** bezieht sich auf die Verpflichtung gegenüber einer darlehensgebenden Bank. Für den Anteil des Darlehens, den die Bank nicht an ein Bankenkonsortium weitergeben kann, hat sich alstria verpflichtet die Market-Flex-Prämie zu leisten.

Die **Gehaltsverbindlichkeiten** betreffen die Bonusrückstellungen für das Geschäftsjahr 2022.

Die **IFRS 16 Leasingverbindlichkeit** betrifft die vertraglich vereinbarten Mietlaufzeiten einschließlich der erwarteten Verlängerungsoptionen. Künftige Zahlungsmittelabflüsse, zu denen es beim Leasingnehmer aufgrund von Verlängerungsoptionen kommen könnte, die bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit unberücksichtigt geblieben sind, belaufen sich auf TEUR 8.992.

Mit Beschluss vom 26. September 2019 hat das Landgericht Hamburg die an die aus Anlass der Umwandlung ausscheidenden, abfindungsberechtigten Gesellschafter der ehemaligen DO Deutsche Office AG zu leistende Barabfindung auf EUR 5,58 je Aktie zzgl. Zinsen festgesetzt. Die Entscheidung ist rechtskräftig. Dies führte zum Wiederaufleben der Verbindlichkeit aus der **Barwertabfindung** in Höhe der nach der Gerichtsentscheidung noch ausstehenden Abfindungsverpflichtung in Höhe von TEUR 6.052. Zum Ende der Berichtsperiode, nach Ausgleich eines Teils der Verpflichtung, beläuft sich die Verpflichtung noch auf TEUR 961 einschließlich Zinsen.

7.6. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Ausweis von Steuerverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022 ist in Abschnitt 5.9 „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ erläutert. Die Verpflichtungen aus Ertragsteuern ergeben sich nahezu ausschließlich auf Ebene der durch Unternehmenszusammenschluss am 27. Oktober 2015 übernommenen alstria-office-Prime-Gesellschaften.

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

8. SONSTIGE ANGABEN

8.1. Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Vorstand: Den Mitgliedern des Vorstands wurden folgende Gesamtbezüge im Sinne des IAS 24.17 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
Gesamt	2.489	2.472

Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten für Vorstandsvergütung von TEUR 450 (31. Dezember 2021: TEUR 433).

Aus dem im Jahr 2018 eingerichteten anteilsbasierten Vorstandvergütungsplan mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente waren zum 31. Dezember 2022 keine virtuellen Aktien mehr ausstehend. Zum 31. Dezember 2021 bestanden 234.620 an die Vorstandsmitglieder ausgegebene virtuellen Aktien (vgl. Abschnitt 13.1).

Aufsichtsrat: Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2022 auf TEUR 491 (2021: TEUR 526).

Weitere Informationen bezüglich der Berichterstattung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6 a HGB finden sich im Vergütungsbericht der Gesellschaft.

8.2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus bereits erteilten Aufträgen für begonnene oder geplante Investitionsvorhaben sowie aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit Mietern und sonstigen Vertragspartnern bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen von TEUR 103.819 (2021: TEUR 45.402). Der Anstieg ergibt sich aus einem höheren Niveau von laufenden Entwicklungsprojekten zum Ende der Berichtsperiode.

Zum 31. Dezember 2022 bestanden Mietverhältnisse über KFZ-Stellplätze sowie Verwaltungsräume mit einer Mindestmietlaufzeit. Zusammen mit den sonstigen Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 6.035. Hiervon haben Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 477 eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr sowie Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 1.213 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren und TEUR 4.345 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

8.3. Konzernkapitalflussrechnung

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

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 87.079 und lag damit unter dem Niveau der Vergleichsperiode 2021 (TEUR 116.434). Der Rückgang resultiert, neben dem Anstieg des Working Capital, zum einen aus niedrigeren vereinnahmten Umsatzerlösen und zum anderen aus höheren Zinszahlungen im Vergleich zur Vorperiode. Im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind sonstige nichtzahlungswirksame Aufwendungen in Höhe von TEUR 6.678 enthalten. Es handelt sich im Wesentlichen um Zuführungen zu den Rückstellungen und sonstigen Verbindlichkeiten. Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 759.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit wird durch den Abfluss von liquiden Mitteln für Investitionen in das Immobilienportfolio in Höhe von TEUR 114.886 beeinflusst, während sich die Zahlungsmittelzuflüsse aus Immobilienveräußerungen auf TEUR 161.570 beliefen. Die Erhöhung von Ausleihungen um TEUR 55.568 (vgl. Abschnitt 6.4) hat die Kapitalflussrechnung nur in Höhe von TEUR 50 betroffen, da sie gegen die Veräußerung 8.840.478 Kommanditanteile zu einem Veräußerungspreis von TEUR 55.518 (vgl. Abschnitt 7.2) verrechnet wurde.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit umfasst Zahlungsmittelzuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen im Umfang von TEUR 760.000. Zahlungsmittelabflüsse ergaben sich im Wesentlichen aus der Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 756.640 und Tilgung von Darlehen im Umfang von TEUR 69.483.

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

9. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

9.1. Vorbemerkungen

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

Als Unternehmen mit beherrschendem Einfluss auf die alstria office REIT-AG werden die Alexandrite Lake Lux Holdings S. á r.l., Luxembourg, Luxembourg (Muttergesellschaft), die Brookfield Corporation (oberste Muttergesellschaft) sowie alle Gesellschaften, die durch diese direkt und indirekt beherrscht werden, angesehen. Eine Gruppe von Unternehmen mit gemeinsamer Führung oder maßgeblichem Einfluss, mit denen im Berichtszeitraum Geschäfte getätigt wurden, bestand nicht.

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

Nach Ansicht des Managements der alstria office REIT-AG wurden alle Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen, die im Geschäftsjahr 2022 abgeschlossen wurden, nach Maßgabe des Fremdvergleichsgrundsatzes oder zum Vorteil der alstria office REIT-AG durchgeführt.

9.2. Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen

Informationen zu der Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen finden sich in den Abschnitten 8.1 und 13.1 sowie im Vergütungsbericht der Gesellschaft.

9.3. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2022, bestehen gegen Gemeinschaftsunternehmen oder andere als in Abschnitt 9.2 genannte nahestehende Personen keine Forderungen oder Verbindlichkeiten.

In der folgenden Tabelle werden Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen im Geschäftsjahr 2022 dargestellt:

	Umsatzerlöse/Aufwendungen (-) (netto)	Forderungen/Verbindlichkeiten (-)
in TEUR	2022	31.12.2022
Zinsen Unternehmensanleihe	-63	-63
Buchführungs- und Reportingleistungen	70	0
Anmietung Baucontainer	-16	-3

Die Buchführungs- und Reportingleistungen beziehen sich auf die Übernahme von bestimmten Konsolidierungs- und Berichterstattungsleistungen für Brookfield-Gesellschaften außerhalb des alstria-Konzerns.

Die Zinsen beziehen sich auf Unternehmensanleihen, die alstria im Kapitalmarkt platziert hat und die im Geschäftsjahr 2022 von Brookfield-Gesellschaften über den Kapitalmarkt erworben wurden. Zum 31. Dezember 2022 betraf dies die folgenden Wertpapiere:

Anleihe	ISIN	Anteile	Nominalwert der Anteile TEUR
Bond III	XS1717584913	14.600.000	14.600
Bond IV	XS52053346297	11.300.000	11.300
Bond V	XS2191013171	25.500.000	25.500
		51.400.000	51.400

Die Anmietung der Baucontainer erfolgte im Rahmen des laufenden Geschäfts für eine Baustelle von alstria. Bei der Vermieterin handelt es sich um eine von Brookfield abhängige Gesellschaft außerhalb des alstria-Konzernkreises.

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

10. ERGEBNIS JE AKTIE

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

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

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

Ergebnis je Aktie	2022	2021
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	-74.614	209.678
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	178.098	177.949
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,42	1,18

Durch die gewährten Aktienoptionen oder die Wandelgenussrechtszertifikate ergaben sich während der Berichtsperiode keine Verwässerungseffekte.

Die alstria office REIT-AG ist zur Kapitalerhöhung durch Ausgabe von neuen Aktien im Wert von bis zu TEUR 17.750 bedingt ermächtigt. Dieses bedingte Kapital könnte das unverwässerte Ergebnis je Aktie in Zukunft potenziell verwässern. Für die dargestellte Periode ist dies jedoch nicht der Fall, da die Voraussetzungen für eine Ausgabe nicht vorlagen. Daher sind diese bedingten Aktien nicht in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie eingeflossen.

11. DIVIDENDENZAHLUNG UND VORGESCHLAGENE DIVIDENDE

	2022	2021
Dividende ¹⁾ in TEUR (zum 31. Dezember nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen)	756.640	94.230
Dividende je Aktie in EUR (ohne eigene Aktien)	4,25	0,53

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

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 10. Juni 2022, eine Dividende von insgesamt TEUR 7.121 (EUR 0,04 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 15. Juni 2022 ausgezahlt. Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 31. August 2022 wurde eine weitere Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 749.519 (EUR 4,21 je ausstehender Aktie) beschlossen, die am 5. September 2022 ausgezahlt wurde. Insgesamt stellt dies eine Dividendenzahlung von TEUR 756.640 (EUR 4,25 je ausstehender Aktie) dar. Im Geschäftsjahr 2021 wurden TEUR 94.230 (EUR 0,53 pro ausstehende Aktie) Dividende gezahlt.

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.

12. MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 177 Mitarbeiter (1. Januar bis zum 31. Dezember 2021: im Durchschnitt 171 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl der Mitarbeiter zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2022 beschäftigte alstria, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 181 Mitarbeiter (31. Dezember 2021: 171 Mitarbeiter).

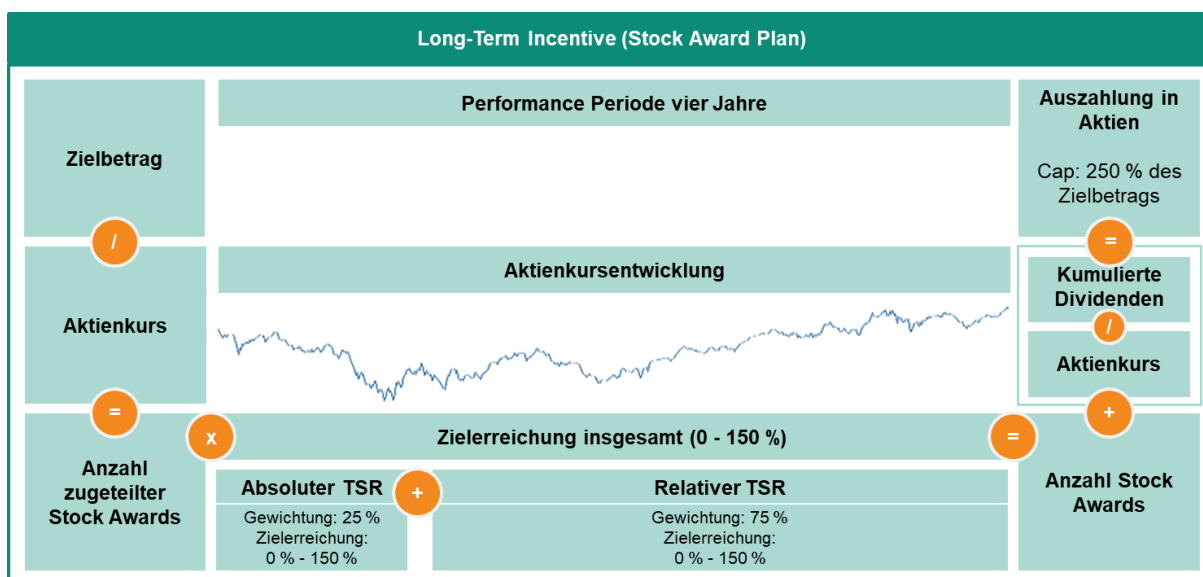
Anzahl Mitarbeiter	Durchschnitt 2022	31. Dezember 2022	Durchschnitt 2021	31. Dezember 2021
Immobilienverwaltung und -entwicklung	106	109	101	104
Finanzen und Recht	39	37	39	39
Übrige Aufgaben	32	35	31	28
Gesamt	177	181	171	171

13. AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG

13.1. Virtuelle Aktienvergütung und Stock Awards des Vorstands

Die an den Vorstand in den Vorjahren ausgegebenen aktienbasierte Vergütungsberechtigungen, sogenannte Stock Awards, basieren auf dem am 1. Januar 2018 und mit Anpassungen am 1. Januar 2021 in Kraft getretenen Vergütungssystem. Im Folgenden werden daher die Eckpunkte der Stock Awards erläutert.

Am 1. Januar 2018 richtete der Aufsichtsrat ein aktienbasiertes Vergütungssystem als Bestandteil der langfristigen erfolgsorientierten Vergütung für die Mitglieder des Vorstands ein (Long-Term Incentive). Der Long-Term Incentive (LTI) besteht aus den virtuellen Stock Awards, die nach Ablauf einer vierjährigen Performance Periode in alstria-Aktien umgewandelt wurden. Bis zum Geschäftsjahr 2021 einschließlich, wurde den Vorstandsmitgliedern in jedem Geschäftsjahr ein langfristiges variables Vergütungselement zugeteilt, dessen Zielbetrag im Dienstvertrag festgelegt ist. Die Anzahl der zuzuteilenden Stock Awards basierte auf dem Zielbetrag, geteilt durch das arithmetische Mittel des Aktienkurses von alstria in den 60 Handelstagen vor dem Zuteilungsdatum. Die Anzahl der zugeteilten Stock Awards wurde dann abhängig von der absoluten und relativen Wertentwicklung der alstria-Aktie gegenüber einer Vergleichsgruppe während der Performance Periode (sogenannter Absoluter und Relativer TSR oder Total Shareholder Return) angepasst. Die Auszahlung des LTI ist bei 250 % des Zielbetrags nach oben begrenzt.



Absoluter TSR

Der absolute TSR (Total Shareholder Return) wurde mit 25 % gewichtet. Der absolute TSR wurde grundsätzlich aus dem gewichteten Kapitalkostensatz (weighted average cost of capital, WACC) abgeleitet.

Relativer TSR

Der relative TSR wurde mit 75 % gewichtet. Der relative TSR misst die Rendite für Aktionäre - er besteht aus der Entwicklung des Aktienkurses (einschließlich reinvestierter Dividenden) von alstria im Vergleich zu einer ausgewählten Vergleichsgruppe über die gesamte vierjährige Performance Periode. alstria vergleicht ihre Kursentwicklung mit der Kursentwicklung relevanter Wettbewerber, dem FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index. Wie für den absoluten TSR von alstria wurden Durchschnittswerte aus 60 Handelstagen auch für den TSR des FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index verwendet.

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

Bei den LTI handelte es sich um anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente.

Der beizulegende Zeitwert der Stock Awards am Gewährungszeitpunkt wurde mithilfe einer Monte-Carlo-Simulation mit 100.000 Pfaden auf Grundlage der Bedingungen des LTI-Programms geschätzt.

Die folgende Tabelle führt die für die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes genutzten Modellvorgaben auf:

Gewährungszeitpunkt	07.03.2018	04.03.2019	02.03.2020	01.03.2021
Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)	4,00	4,00	4,00	4,00
Risikoloser Zinssatz (in %)	0,11	-0,39	-0,84	-0,67
Volatilität der Aktie (in %)	18,77	18,11	15,95	24,67
Volatilität des FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index (in %)	16,46	16,09	13,58	18,25
Korrelation zwischen Aktie und Referenzindex (in %)	65,19	66,21	56,57	73,56
Erwartete Dividendenrendite der Aktie (in %)	4,03	3,88	3,11	3,75
Aktienkurs bei Gewährung (in EUR)	12,06	13,40	16,74	14,15
Wert des Index bei Gewährung	2.085,51	2.166,92	2.333,61	2.113,90
Referenzaktienkurs	12,69	12,83	17,40	14,23
Referenzkurs des FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index	2.176,16	2.112,40	2.502,27	2.108,17
Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert je Option	8,61	10,22	12,48	10,36
Anzahl der Ausgegebenen im Geschäftsjahr 2022 gewandelten Stock Options Olivier Elamine	34.673	34.295	25.287	35.137
Anzahl der Ausgegebenen im Geschäftsjahr 2022 gewandelten Stock Options Alexander Dexne	28.369	28.059	20.690	28.110

Die Entwicklung der virtuellen Aktien und Stock Awards bis zum 31. Dezember 2022 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Anzahl Stock Awards	2022	2021
Stand zum 01.01.	234.620	240.817
In der Berichtsperiode gewährte Stock Awards	0	63.247
In der Berichtsperiode gewandelte Stock Awards	-234.620	-69.444
Stand zum 31.12.	0	234.620

Im Geschäftsjahr 2022 ergaben sich aus dem LTI Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.095 (2021: Aufwendungen von TEUR 987). Der Anstieg der LTI-Aufwendungen resultierte aus der Beendigung aller ausstehenden Stock-Awards. Hintergrund ist die nach der Übernahme durch Brookfield geringe verbliebene Marktkapitalisierung frei handelbarer alstria-Aktien. Damit ist die Kursentwicklung der alstria-Aktie nicht mehr aussagekräftig, so dass die Berechnung des LTI auf Basis der Aktienkursentwicklung im Rahmen des Vorstandsvergütungssystems 2018/2021 ihre Funktion verloren hat. Vor diesem Hintergrund wurden die Leistungszeiträume aller ausstehenden LTI-Tranchen, die den Vorstandsmitgliedern für die Vorjahre bis einschließlich des Geschäftsjahres 2021 gewährt wurden (d.h. LTI 2019/2023, LTI 2020/2024, LTI 2021/2025), mit Wirkung zum 3. Februar 2022 vorzeitig beendet und anschließend unverzüglich in bar ausgezahlt. Der den Vorstandsmitgliedern nach den Bedingungen des Vorstandsvergütungssystems 2021 gewährte LTI 2022/2026 wurde in das Vorstandsvergütungssystem 2022 überführt. Die Ausübung sämtlicher 234.620 Stock Awards im ersten Halbjahr 2022 führte zu Auszahlungen in Höhe von TEUR 6.591.

Im Geschäftsjahr 2021 ergaben sich aus dem LTI neben den Vergütungsaufwendungen in Höhe von TEUR 987 zum 31. Dezember 2021 Rückstellungen in Höhe von TEUR 4.496. Dabei handelte es sich bei den unter dem LTI ausgegebenen 234.620 Stock Awards ursprünglich um anteilsbasierte Vergütungen, deren Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente vorgesehen war. Die Wertänderung fanden bis zum Geschäftsjahr 2021 in der Kapitalrücklage Berücksichtigung. Aufgrund eines Beschlusses des Aufsichtsrats, der die Auszahlung der LTI 2018 durch Barausgleich statt Wandlung in Aktien der Gesellschaft zum Inhalt hatte, bilanzierte der Konzern die Verpflichtung aus gewährten Stock Awards zum Ende der Berichtsperiode 2021 in den sonstigen Rückstellungen (siehe Abschnitt 2.3.1).

Im Rahmen des neuen Vergütungssystems 2022 erhalten die Vorstandsmitglieder Zertifikate 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 Vorstandsmitgliedern 900.000 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 449 zeitanteilig zurückgestellt.

13.2. Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Am 5. September 2007 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Ausgabe von Wandelgenusssrechtszertifikaten („Zertifikate“) an die Mitarbeiter der Gesellschaft und an die Mitarbeiter der Unternehmen, 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 der im vorigen Abschnitt beschriebenen 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 aus dem Geschäftsjahr 2021 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

Der für die Wandlung der 258.275 im Geschäftsjahr gewandelten Zertifikate aus dem Jahr 2020 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 (vgl. Abschnitt 5.4).

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.

14. MANAGEMENT VON FINANZRISIKEN

14.1. Umgang mit Finanzrisikofaktoren

Die Aktivitäten des Konzerns gehen mit verschiedenen Finanzrisiken einher: Zinsrisiken, Kreditrisiken und Liquiditätsrisiken. Der übergeordnete konzernweite Risikomanagementansatz befasst sich mit der Unvorhersehbarkeit der Finanzmärkte und zielt auf die Minimierung von potenziell nachteiligen Auswirkungen auf die finanzielle Leistung des Konzerns ab. Dazu werden Finanzierungsquellen diversifiziert und ein ausgeglichenes Laufzeitenprofil angestrebt, das eine abgestimmte und kontinuierliche Refinanzierung ermöglicht. Die im Wesentlichen vom Konzern genutzten Finanzinstrumente bestehen aus Anleihen, Darlehen von Kreditinstituten sowie ein Schuldscheindarlehen. Die infolge der Übernahme der Mehrheit der Anteile durch die Alexandrite im Januar des Geschäftsjahres 2022 (vgl. Abschnitt 1) eingeleitete Erhöhung der Fremdkapitalquote, änderte die grundsätzlichen Refinanzierungsstrategie des Konzerns nicht. Insbesondere waren weder die Unternehmensanleihen noch der Schuldschein vor Ende ihrer regulären Laufzeit zurückzuführen. Für den Fall des Verlustes des durch die Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) für alstria vergebenen Investment Grade Ratings, hätten die Anleihegläubiger eine Rückführung der Unternehmensanleihen einfordern können. Im Februar 2022 bestätigte S&P die Einstufung Investment Grade, wenngleich das Rating von BBB+ auf BBB-, die unterste Stufe innerhalb des Investment Grade Ratings, herabgestuft wurde. Die Fremdfinanzierungen werden hauptsächlich zur Finanzierung von Geschäftsaktivitäten der alstria verwendet. Der Konzern verfügt zudem über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie Ausleihungen und kurzfristige Bankguthaben, die direkt aus der Geschäftstätigkeit stammen.

Das Risikomanagement wird durch eine zentrale Treasury-Funktion („Treasury“) innerhalb des Bereiches Finanzen und Controlling ausgeübt. Das Treasury identifiziert, bewertet und sichert die Finanzrisiken in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand. Der Vorstand hat die Grundsätze des konzernweiten Risikomanagements in schriftlicher Form niedergelegt und bestimmt die Vorgehensweisen für einzelne Bereiche wie Zinssatzrisiko, Kreditrisiko, Nutzung von derivativen Finanzinstrumenten und nicht-derivativen Finanzinstrumenten sowie die Verwendung von überschüssigen liquiden Mitteln.

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

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

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

Konzernabschluss

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

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2022 (in TEUR)	LTV ¹⁾ zum 31.12.2022 (in %)	LTV- Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2021 (in TEUR)
Darlehen #1 ²⁾	28.06.2024	150.000	58,8	70,0	34.000
Darlehen #2 ³⁾	28.03.2024	0	-	n/a	45.900
Darlehen #3	30.06.2026	47.063	31,1	65,0	56.000
Darlehen #4 ⁴⁾	29.09.2028	97.000	50,2	65,0	60.000
Darlehen #5 ⁵⁾	30.03.2024	0	-	n/a	13.338
Darlehen #6 ⁶⁾	30.12.2022	0	-	n/a	5.550
Darlehen #7	30.09.2027	500.000	61,2	75,0	-
Darlehen #8	29.08.2024	107.000	55,3	n/a	-
Gesamte besicherte Darlehen		901.063	55,2	-	214.788
Anleihe #2	12.04.2023	325.000	-	-	325.000
Anleihe #3	15.11.2027	350.000	-	-	350.000
Anleihe #4	26.09.2025	400.000	-	-	400.000
Anleihe #5	23.06.2026	350.000	-	-	350.000
Schuldschein 10J./fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Schuldschein 7J./fix	06.05.2023	37.000	-	-	37.000
Revolvierende Kreditlinie ⁷⁾	29.04.2025	0	-	-	0
Überbrückungslinie ⁸⁾	29.04.2025	0	-	-	0
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichkeiten		1.502.000	-	-	1.502.000
Gesamt		2.403.063	51,5	-	1.716.788
Net LTV			43,7		

¹⁾ Berechnung auf Grundlage der Marktwerte der als Sicherheit dienenden Objekte in Relation zum in Anspruch genommenen Kreditbetrag.

²⁾ Das Darlehen wurde am 28.10.2022 um EUR 116 Mio. auf EUR 150 Mio. aufvaluiert.

³⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte am 14.04.2022.

⁴⁾ Das Darlehen wurde am 05.09.2022 um EUR 37 Mio. auf EUR 97 Mio. aufvaluiert.

⁵⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte am 19.07.2022.

⁶⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte am 7.10.2022.

⁷⁾ Abschluss einer revolving Kreditlinie über EUR 200 Mio. am 29.04.2022.

⁸⁾ Kündigung der nicht in Anspruch genommenen Brückenfinanzierung über EUR 1.535 Mio. per 31.05.2022.

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

14.1.1. Zinsänderungsrisiko

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

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	> 4 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2022						
<i>Variabler Zinssatz</i>						
Bankdarlehen	0	257.000	00	47.063	14.550	318.613
Gesamt	0	257.000	00	47.063	14.550	318.613
in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	> 4 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2021						
<i>Variabler Zinssatz</i>						
Bankdarlehen	0	0	42.800	0	116.000	158.800
Gesamt	0	0	42.800	0	116.000	158.800

Aufgrund ihrer langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen unterliegt die alstria Fluktuationsrisiken bzgl. der Geldmarktsätze. Die Zinsbasis für die finanzielle Verbindlichkeit (Darlehen) ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Es wurden derivative Finanzinstrumente erworben, um den Zinsaufwand abzusichern. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente korrespondiert mit der Laufzeit der Darlehen. Bei den derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich um Zinsswaps, bei denen die Gesellschaft mit seinen Vertragspartnern vereinbart, in festgelegten Zeitabständen, die Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen auszutauschen. Dies wird auf Basis eines vereinbarten Nennbetrags berechnet.

Die Übersicht in Abschnitt 6.5 gibt den Stand der derivativen Finanzinstrumente der alstria office REIT-AG zum 31. Dezember 2022 wieder.

Die Zinsswaps werden auch zur Absicherung der aus Darlehen resultierenden Verpflichtungen verwandt.

Die folgende Übersicht zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses und entsprechend auch des Konzerneigenkapitals auf eine mögliche Veränderung der Zinssätze aufgrund der Auswirkung auf Darlehen mit variablen Zinssätzen. Alle weiteren Modellparameter bleiben konstant. Die Effekte aus den derivativen Finanzinstrumenten wurden nicht in die Berechnung mit einbezogen.

Zinsaufwand p. a.

in TEUR	2022	2021
+ 100 bps	3.186	1.588
- 50 bps	-1.593	-169

Der Marktpreis von derivativen Finanzinstrumenten unterliegt ebenfalls einem Zinsänderungsrisiko. Eine Änderung des Zinssatzes würde folgende Veränderungen der entsprechenden Marktpreise mit sich bringen:

Auswirkung auf das Eigenkapital

Derivative Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung

in TEUR	2022	2021
+ 100 Basispunkte	22.802	n/a
- 50 Basispunkte	-11.926	n/a

14.1.2. Kreditrisiko

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

Der für das operative Immobilienmanagement verantwortliche Bereich ist für die Analyse und Vermeidung von Kreditrisiken im Zusammenhang mit jeder einzelnen Neuvermietung zuständig, bevor ein Angebot über Zahlungs- und Vermietungsmodalitäten unterbreitet wird. Kreditrisiken resultieren aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten, Finanzanlagen, derivativen Finanzinstrumenten, Einlagen bei Banken und Finanzinstituten sowie Außenständen gegenüber Kunden einschließlich ausstehender Forderungen und sonstiger Vergütungsansprüche. Banken und Finanzinstitute werden nur als Gegenpartei akzeptiert, wenn ihre Bonität durch unabhängige Ratingagenturen als „Investment Grade“ eingestuft wird. In den Fällen, in denen für potenzielle Mieter Bonitätseinstufungen durch unabhängige Ratingagenturen durchgeführt wurden, werden diese berücksichtigt. Wenn kein Rating besteht, wird die Kreditwürdigkeit des Mieters unter Berücksichtigung der finanziellen Position, der Erfahrungswerte aus der Vergangenheit und anderer Faktoren geschätzt. Die Gewährung von Kreditlinien an Mieter ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Mietforderungen gegen Mieter werden per Banküberweisung beglichen und sind regelmäßig zu Beginn der Vermietungsperiode fällig, für die die jeweilige Mietzahlung vereinbart wurde. Vor Beginn eines Mietverhältnisses ist von jedem Mieter eine Kautions hinterlegen oder anderweitig Sicherheit zu leisten.

14.1.3. Liquiditätsrisiko

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

Konzernabschluss

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

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	4–5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2022							
Unternehmensanleihe	325.000	0	400.000	350.000	350.000	0	1.425.000
Darlehen	0	257.000	0	47.063	500.000	97.000	901.063
Zinsen	48.251	41.958	34.582	28.640	19.929	2.286	175.646
Schuldscheindarlehen	37.000	0	0	40.000	0	0	77.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.581	0	0	0	0	0	3.581
Sonstige Verbindlichkeiten	51.224	1.994	1.889	1.749	1.739	5.992	64.586
	465.056	300.952	436.471	467.452	871.668	105.278	2.646.877

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	4–5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2021							
Unternehmensanleihe	0	325.000	0	400.000	350.000	350.000	1.425.000
Darlehen	9.290	5.960	83.538	0	56.000	60.000	214.788
Zinsen	23.437	23.853	15.350	14.206	12.218	6.461	95.525
Schuldscheindarlehen	0	37.000	0	0	40.000	0	77.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.487	0	0	0	0	0	3.487
Sonstige Verbindlichkeiten	52.331	2.321	2.306	2.217	2.127	6.520	67.822
	88.545	394.134	101.194	416.423	460.345	422.981	1.883.622

Nähere Angaben zu den Darlehens- und Anleiheverbindlichkeiten finden sich in Abschnitt 7.3. Das Laufzeitenprofil der Kredite ist in Abschnitt 2.5 des Zusammengefassten Lageberichts abgebildet. Zur Absicherung der Bankdarlehen wurden Forderungen aus Vermietungen und Kaufverträgen für Immobilien sowie Forderungen aus Versicherungen und derivativen Finanzinstrumenten an die Darlehensgeber übertragen, Pfandrechte auf Bankkonten bestellt und Grundstücke belastet. Die Verpflichtungen aus Darlehen mit variablem Zinssatz wurden in voller Höhe besichert. Grundstücke wurden mit einer Belastung in der Höhe eines Buchwertes von TEUR 1.630.488 (31. Dezember 2021: TEUR 1.059.264) als Sicherheit gestellt.

14.2. Kapitalstrukturmanagement

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

Der Konzern steuert seine Kapitalstruktur aktiv und passt sie an veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen an. Um seine Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, kann der Konzern Kapitalausschüttungen an Aktionäre vornehmen oder neue Aktien ausgeben. Zum 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2021 wurden keine Veränderungen der diesbezüglichen Ziele, Grundsätze und Prozesse vorgenommen.

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

Folgende Kennzahlen werden zudem zur Überwachung der Kapitalstruktur genutzt:

Kennzahlen gemäß deutschem REIT-Gesetz

in %	2022	2021	REIT-Kriterium
Eigenkapitalquote gemäß deutschem REIT-Gesetz	55,27	69,13	>45
Unbewegliches Vermögen	90,10	93,05	>75
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100,00	100,00	>75
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13,31	13,09	<50 ¹⁾

¹⁾ Innerhalb von fünf Jahren, bezogen auf den durchschnittlichen Immobilienbestand in dem Zeitraum.

14.3. Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten

Folgende Übersicht zeigt Buchwert und beizulegenden Zeitwert aller im Konzernabschluss angegebenen Finanzinstrumente:

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2022	Buchwertansatz	Nicht finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Vermögenswerte				
			Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Beizulegender Zeitwert – erfolgs- wirksam	Derivate	Gesamt	Beizule- gender Zeitwert
Finanzanlagen	94.891	0	94.432	459	0	94.891	94.891
Derivate	34.767	0	0	-499	35.266	34.767	34.767
Gesamt langfristig	129.658	0	94.432	-40	35.266	129.658	129.658
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.166	0	8.166	0	0	8.166	8.166
Forderungen aus Steuern	1.343	1.343	0	0	0	0	0
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	5.384	3.932	1.452	0	0	1.452	1.452
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalent e	364.973	0	364.973	0	0	364.973	364.973
Gesamt kurzfristig	379.866	5.275	374.591	0	0	374.591	374.591
Gesamt	509.524	5.275	469.023	-40	35.266	504.249	504.249

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2022	Buchwertansatz	Nicht finanzielle Verbindlich- keiten	Finanzielle Verbindlichkeiten		
			Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Gesamt	Beizule- gender Zeitwert
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	120.959	0	120.959	120.959	120.959
Langfristige Verbindlichkeiten	2.026.290	0	2.026.290	2.026.290	1.830.258
Sonstige Verbindlichkeiten	13.363	0	13.363	13.363	13.363
Gesamt langfristig	2.160.612	0	2.160.612	2.160.612	1.964.580
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	21	0	21	21	21
Kurzfristige Verbindlichkeiten	372.142	0	372.142	372.142	358.736
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.581	0	3.581	3.581	3.581
Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.188	2.188	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	51.224	4.130	47.094	47.094	47.094
Gesamt kurzfristig	429.156	6.318	422.838	422.838	409.432
Gesamt	2.589.768	6.318	2.583.450	2.583.450	2.374.012

Konzernabschluss

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2021	Buchwertansatz	Nicht finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Vermögenswerte			
			Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Beizulegender Zeitwert – erfolgs- wirksam	Gesamt	Beizule- gender Zeitwert
Finanzanlagen	39.185	0	38.941	321	39.262	39.262
Gesamt langfristig	39.185	0	38.941	321	39.262	39.262
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.922	0	3.922	0	3.922	3.922
Forderungen aus Steuern	1.289	1.289	0	0	0	0
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.258	3.622	636	0	636	636
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	313.684	0	313.684	0	313.684	313.684
Gesamt kurzfristig	323.153	4.911	318.242	0	318.242	318.242
Gesamt	362.338	4.911	357.183	321	357.504	357.504

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2021	Buchwertansatz	Nicht finanzielle Verbindlich- keiten	Finanzielle Verbindlichkeiten		
			Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Gesamt	Beizule- gender Zeitwert
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	69.798	0	69.798	69.798	69.798
Langfristige Verbindlichkeiten	1.697.605	0	1.697.605	1.697.605	1.729.207
Sonstige Verbindlichkeiten	14.369	0	14.369	14.369	14.369
Gesamt langfristig	1.781.772	0	1.781.772	1.781.772	1.813.374
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	15	0	15	15	15
Kurzfristige Verbindlichkeiten	19.594	0	19.594	19.594	19.594
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.487	0	3.487	3.487	3.487
Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.525	4.525	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	52.331	5.204	47.127	47.127	47.127
Gesamt kurzfristig	79.952	9.729	70.223	70.223	70.223
Gesamt	1.861.724	9.729	1.851.995	1.851.995	1.883.597

Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Finanzinstrumente des Konzerns, mit Ausnahme der Unternehmensanleihen, wurden nach dem Bewertungsvorgehen gemäß Stufe 2 bewertet.

Die Angaben im Anhang zu den Marktwerten der Unternehmensanleihen wurden anhand von notierten Börsenkursen und damit gemäß Stufe 1 bewertet.

15. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Aufstellung dieses Konzernabschlusses ergaben sich keine wesentlichen Ereignisse.

16. INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGEN ZU BESTIMMTEN ANZEIGEPFLICHTEN

Bestimmte Tochtergesellschaften, die in den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG einbezogen wurden, haben die Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses nach den für Kapitalgesellschaften und bestimmte Personenhandelsgesellschaften geltenden Vorschriften gemäß § 264 b HGB in Anspruch genommen. Eine Übersicht über die Gesellschaften, die von der Befreiung Gebrauch gemacht haben, findet sich in Abschnitt 2.2.2.

17. ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW. MAR (MARKTMISSBRAUCHS-VERORDNUNG)

17.1. 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
10.01.2023	Portfoliowert zum 31. Dezember 2022 bei EUR 4,6 Milliarden

17.2. 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 Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Marianne Voigt	Mitglied des Aufsichtsrats	Andienung ¹⁾	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

¹⁾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
Richard Mully	Mitglied des Aufsichtsrats	Andienung ¹⁾	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

¹⁾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 ¹⁾	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

¹⁾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 ¹⁾	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

¹⁾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 ¹⁾	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

¹⁾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
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Andienung ¹⁾	Außerhalb eines Handelsplatzes	31.01.2022; UTC + 1	19,50	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

¹⁾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.

17.3. 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 %) ¹⁾	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 ²⁾	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 ³⁾	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%)

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

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

³⁾ 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.

18. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG (AKTIENGESETZ)

Die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG (Aktiengesetz) bezüglich der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, die von einer Kommission des Deutschen Justizministeriums erarbeitet wurden, ist vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und auf der Website der alstria office REIT-AG veröffentlicht (www.alstria.de). Sie wurde damit der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich gemacht. Sie ist Bestandteil der zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f und 315d HGB.

19. PRÜFUNGSHONORAR

Am 10. Juni 2022 wählte die Hauptversammlung die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dammtorstraße 12, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022. Die Honoraraufwendungen 2022 beliefen sich auf insgesamt TEUR 541. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Prüfungshonorar	2022
Abschlussprüfungsleistungen	456
<i>davon aus Vorjahr</i>	0
Andere Bestätigungsleistungen	85
Steuerliche Beratungsleistungen	0
Sonstige Leistungen	0
Gesamt	541

Die Nichtprüfungsleistungen des Geschäftsjahres 2022 betreffen im Wesentlichen, freiwillige Abschlussprüfungen und die prüferische Durchsicht von Quartalsberichten.

Am 2. September 2021 wählte die Hauptversammlung die KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Ludwig-Erhard-Straße 11-17, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021. Die Honoraraufwendungen 2021 beliefen sich auf insgesamt TEUR 564. Sie setzen

Prüfungshonorar	2021
Abschlussprüfungsleistungen	525
<i>davon aus Vorjahr</i>	-5
Andere Bestätigungsleistungen	28
Steuerliche Beratungsleistungen	0
Sonstige Leistungen	11
Gesamt	564

Die Nichtprüfungsleistungen des Geschäftsjahres 2021 betreffen im Wesentlichen die prüferische Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichts, freiwillige Abschlussprüfungen und die prüferische Durchsicht von Quartalsberichten.

Für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses unmittelbar verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Annika Deutsch. Sie hat diese Funktion erstmals für das Geschäftsjahr 2022 wahrgenommen.

20. VORSTAND

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

Olivier Elamine

Hamburg, Deutschland

COIMA RES S.p.A. SIIQ
Urban Campus Group SAS

**Vorstandsvorsitzender der
Gesellschaft**

Non-Executive Director
Member of the advisory board

Alexander Dexne

Mitglied bis 31.12.2022

Hamburg, Deutschland

International School of
Management (ISM), Hamburg

**Finanzvorstand der
Gesellschaft**

Lehrbeauftragter

Der Vergütungsbericht enthält detaillierte Informationen zu den Prinzipien, nach denen die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats bestimmt wird.

21. AUFSICHTSRAT

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

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:

Brad Hyler Vorsitzender Mitglied seit 01.03.2022	London, Großbritannien Edyn Apart Hotels (Brookfield Gruppe) Experimental Group (Brookfield Gruppe) Temprano Capital (Brookfield Gruppe) Student Roost (Brookfield Gruppe)	Managing Partner, Brookfield Asset Management Mitglied des Board of Directors (non-executive) Mitglied des Board of Directors (non-executive) Vorsitzender des Board of Directors (non-executive) Mitglied des Board of Directors (non-executive)
Jan Sucharda stellv. Vorsitzender Mitglied seit 01.03.2022	Toronto, Kanada Canary Wharf Group Investment Holdings plc	Managing Partner, Brookfield Property Group Director (non-executive)
Dr. Johannes Conradi Vorsitzender Mitglied bis 28.02.2022	Hamburg, Deutschland Elbphilharmonie und Laeiszhalle Betriebsgesellschaft mbH Flughafen Hamburg GmbH HamburgMusik gGmbH	Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer PartGmbH Mitglied des Beirats Mitglied des Aufsichtsrats Mitglied des Aufsichtsrats
Richard Mully stellv. Vorsitzender Mitglied bis 28.02.2022	Cobham (Surrey), Großbritannien Great Portland Estates plc, UK	Director, Starr Street Limited Non-Executive Chairman
Benoît Héroult Mitglied bis 28.02.2022	Uzès, Frankreich Batipart Immo Long Terme, Luxemburg (Batipart Group)	Chief Executive Officer, Elaia Investment Spain, SOCIMI, S.A. (Batipart Group), Spanien Independent Director
Dr. Frank Pörschke	Hamburg, Deutschland	Chief Executive Officer, P3 Logistic Parks s.r.o. (GIC group), Tschechien

Konzernabschluss

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

Hamburg, 27. Februar 2023
alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine
Vorstand

C. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der alstria office REIT-AG zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Hamburg, 27. Februar 2023

alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine

Vorstand

D. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

I. VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN

1. PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamt-ergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die mit der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB zusammengefasste Konzern-erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner 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 des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 Erklärung zur Unternehmensführung zusammengefassten Konzernklärung 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

2. GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses 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 Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

3. BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

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

Nachfolgend stellen wir mit der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

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

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

a) In dem Konzernabschluss der alstria office REIT-AG zum 31. Dezember 2022 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von Mio. EUR 4.606,8 ausgewiesen. Der Anteil dieses Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 89,2 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage des Konzerns. Die alstria office REIT-AG bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Im Geschäftsjahr 2022 wurde insgesamt ein Verlust aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von Mio. EUR 173,8 in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu beizulegenden Zeitwerten erfolgte erstmals nach dem „Dis-counted 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 zur Verfügung gestellten 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 weitere 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 als Finanzinvestition gehaltenen 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 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den Abschnitten 2.4.2 und 2.4.3 des Konzernanhangs 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 vom externen Gutachter ermittelten beizulegenden Zeitwerte gewürdigt und 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 Konformität des angewandten Bewertungsverfahrens mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 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.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Richtigkeit der nach IAS 40 und IFRS 13 geforderten Angaben im Konzernanhang geprüft.

4. SONSTIGE INFORMATIONEN

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

Die sonstigen Informationen umfassen:

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die mit der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB zusammengefasste Konzernerklärung zur Unternehmensführung nach § 315d 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,
- den Vergütungsbericht nach § 162 AktG,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB bzw. nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk sowie die Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz und zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19 Abs. 3 i.V.m. § 19a REIT-Gesetz (REIT-Erklärung) und nicht unseren Vermerk nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz (REIT-Vermerk).

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der mit der Erklärung zur Unternehmensführung zusammengefassten Konzernerklärung zur Unternehmensführung ist, sowie für den Vergütungsbericht nach § 162 AktG sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss 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

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

5. VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

6. VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss 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 des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine
- Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- 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 Konzernabschlusses 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.

II. SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergabe des Konzernabschlusses 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:

B09FC659162867FE6FB461238476ED217DC13EFF4979709DCDC1B7229FE81207 aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlussprüfers 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 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 der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die 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 Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 10. Juni 2022 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 13. Juni 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2022 als Konzernabschlussprüfer 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.

III. SONSTIGER SACHVERHALT - VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht - auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen - sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses 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.

IV. VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Annika Deutsch.

Hamburg, den 27. Februar 2023

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gez. Annika Deutsch
Wirtschaftsprüferin

gez. Maximilian Freiherr von Perger
Wirtschaftsprüfer

E. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionäre,

in diesem Bericht erläutern wir die Überwachung und Beratung des Vorstands durch den Aufsichtsrat, die wesentlichen im Gesamtaufichtsrat und seinen Ausschüssen behandelten Themen sowie die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses für das Jahr 2022.

I. SCHWERPUNKTE DER DISKUSSION

Die Hauptthemen, mit denen sich der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse im Geschäftsjahr 2022 befasst haben, waren der Erwerb von mehr als 95% der alstria-Aktien (Übernahme) durch Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l. (Bieterin), ein von Brookfield indirekt kontrolliertes Unternehmen, die Entwicklung des Immobilienportfolios der Gesellschaft und die Überprüfung der Kapitalstruktur der Gesellschaft. Weitere Hauptthemen waren die Anpassung der Corporate-Governance-Struktur des Unternehmens an die neue Beteiligungsstruktur nach der Übernahme, wie z.B. die Änderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrats und die Anpassung des Vergütungssystems für den Vorstand.

II. ÜBERWACHUNG UND BERATUNG DER UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Im Berichtsjahr 2022 haben wir die uns nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen, den Vorstand der Gesellschaft beraten und seine Geschäftsführung überwacht. Auf der Grundlage der Berichte des Vorstands haben wir uns eingehend mit der Geschäftsentwicklung sowie mit Entscheidungen und Vorgängen von konzernweiter Bedeutung befasst. In die grundlegenden Entscheidungen des Unternehmens war der Aufsichtsrat intensiv eingebunden. Alle zustimmungspflichtigen Maßnahmen wurden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat eingehend erörtert. Soweit es das Gesetz, die Satzung oder die Geschäftsordnung vorsehen, hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung sein Votum abgegeben.

In den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Finanzlage, die Planung, wichtige Geschäftsvorfälle, die Risikolage, das Risikomanagement und die Compliance des Unternehmens. Der Aufsichtsrat tagte auch regelmäßig ohne den Vorstand. Zwischen den Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die Entwicklung des Immobilienportfolios, die Vermietungsaktivitäten und wichtige Ereignisse. Die Vorsitzenden von Aufsichtsrat und Vorstand hielten regelmäßige Informations- und Beratungsgespräche ab.

III. MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Nach dem im Rahmen der Übernahme im Januar 2022 erfolgten Kontrollwechsel haben die Mitglieder des Aufsichtsrats Dr. Johannes Conradi (Vorsitzender), Richard Mully (stellvertretender Vorsitzender), Benoît Héroult und Marianne Voigt ihre Ämter mit Wirkung zum 28. Februar 2022 niedergelegt. Die Rücktritte erfolgten in Übereinstimmung mit den Regelungen, die im Rahmen der Übernahme mit der Bieterin in der Investitionsvereinbarung getroffen worden waren. Als Nachfolger wurden zunächst gerichtlich bestellt und später von der ordentlichen Hauptversammlung 2022 in den Aufsichtsrat gewählt die Herren Brad Hyler, Jan Sucharda, Karl Wambach und Frau Becky Worthington.

Im Zusammenhang mit den Änderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrats wurde die Zahl der ständigen Ausschüsse von vier auf zwei reduziert (Prüfungsausschuss und Personalausschuss), um die Komplexität zu verringern. Die Themen, die vormals in den aufgelösten Ausschüssen behandelt wurden, werden nun im Aufsichtsratsplenum behandelt. Am 21. März 2022 wurde ein Sonderausschuss für Finanzierungen eingerichtet, um Finanzierungsinstrumente zu genehmigen.

Dem Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen gehörten im Jahr 2022 die folgenden Mitglieder an:

Mitglied des Aufsichtsrats	Prüfungs- ausschuss	Personal- ausschuss	Finanz- & Investitions- ausschuss ¹⁾	ESG- Ausschuss ¹⁾	Sonder- ausschuss Finanzen ²⁾
Brad Hyler ³⁾ (Vorsitz)	Mitglied	Vorsitz	-	-	Vorsitz
Jan Sucharda ³⁾ (stellv. Vorsitz)	-	Mitglied	-	-	Mitglied
Dr. Frank Pörschke	Mitglied	-	Mitglied	-	-
Elisabeth Stheeman	-	Mitglied	Mitglied	-	-
Karl Wambach ³⁾	-	-	-	-	-
Becky Worthington ³⁾	Vorsitz	-	-	-	Mitglied
Dr. Johannes Conradi (Vorsitz) ⁴⁾	-	Vorsitz	-	Vorsitz	-
Richard Mully (stellv. Vorsitz) ⁴⁾	-	-	Vorsitz	Mitglied	-
Benoît Héroult ⁴⁾	Mitglied	Mitglied	-	-	-
Marianne Voigt ⁴⁾	Vorsitz	-	-	Mitglied	-

¹⁾ Bis 21. März 2022.

²⁾ Vom 21. März bis 31. Dezember 2022.

³⁾ Seit 1. März 2022.

⁴⁾ Bis 28. Februar 2022.

Der Aufsichtsrat hat zuletzt im Dezember 2022 das in der Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft auf den Seiten 175 bis 192 des Geschäftsberichts dargestellte Profil für den Aufsichtsrat mit konkreten Zielen für die Zusammensetzung des Gremiums, einschließlich der im Gremium vertretenen Kompetenzen und den Diversitätsforderungen (Profil für den Aufsichtsrat), aktualisiert und den Stand der Umsetzung überprüft. Derzeit entspricht die Zusammensetzung des Aufsichtsrats diesen Zielen. Das Profil für den Aufsichtsrat ist vollständig ausgefüllt.

Das Unternehmen hat einen Onboarding-Prozess eingerichtet und unterstützt neue Aufsichtsratsmitglieder bei ihrer Amtseinführung, indem es sie mit den beteiligten Personen, den Regeln und Vorschriften des Unternehmens und den Arbeitsmethoden des Aufsichtsrats vertraut macht. Im Jahr 2022 schloss das Unternehmen einen Onboarding-Prozess für vier neue

Aufsichtsratsmitglieder ab. Darüber hinaus unterstützt das Unternehmen die Fortbildungsmaßnahmen der Aufsichtsratsmitglieder durch regelmäßige interne Schulungen, insbesondere durch regelmäßige Updates zu den rechtlichen Rahmenbedingungen. Im Geschäftsjahr 2022 waren diese Schulungen Teil des Onboarding-Prozesses für die neuen Aufsichtsratsmitglieder, der auch Objektbesichtigungen umfasste. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine Interessenkonflikte bei Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Vorstands aufgetreten. Alle Aufsichtsratsmitglieder sind von der Gesellschaft und ihrem Vorstand unabhängig. Mit Ausnahme von Brad Hyler, Jan Sucharda und Karl Wambach sind alle Aufsichtsratsmitglieder vom kontrollierenden Aktionär unabhängig.

IV. SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Der Gesamtaufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 fünf Sitzungen abgehalten. Darüber hinaus haben wir auf der Grundlage ausführlicher Unterlagen acht Entscheidungen im Umlaufverfahren getroffen. Im Geschäftsjahr 2023 haben bis zur Fertigstellung dieses Berichts eine weitere Sitzung des Gesamtaufsichtsrats und ein Umlaufbeschluss stattgefunden. Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat physische Sitzungen abgehalten und angeboten, dass Gäste per Videokonferenz teilnehmen.

In seinen Sitzungen erörterte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand die Geschäftsergebnisse (Quartals- und Halbjahresfinanzberichte, Jahres- und Konzernabschluss) sowie die Lage, Entwicklung, den Geschäftsverlauf und die Marktsituation des Unternehmens. Die Ausschussvorsitzenden berichteten über die Arbeit der Ausschüsse.

Im Februar 2022 beschloss der Aufsichtsrat im Wege der elektronischen Kommunikation über die gemeinsam mit dem Vorstand abgegebene Erklärung zur Unternehmensführung sowie über den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2021. In der Sitzung im Februar 2022 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 sowie dem zusammengefassten Lagebericht und erörterte diese Berichte mit dem Abschlussprüfer. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss der alstria office REIT-AG und ihren Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 und stimmte dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2021 zu. Der Aufsichtsrat erörterte mit dem Vorstand den Stand der Übernahme, genehmigte eine Finanzierungsvereinbarung und diskutierte die variable Vergütung für die Vorstandsmitglieder.

Im März 2022 hielt der Aufsichtsrat seine erste Sitzung nach der gerichtlichen Bestellung der neuen Aufsichtsratsmitglieder ab und beschloss die neue Zusammensetzung des Aufsichtsrats durch die Ernennung eines Vorsitzenden und eines stellvertretenden Vorsitzenden, die Verringerung der Zahl der ständigen Ausschüsse von vier auf zwei und die Überarbeitung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat und der Profile für Aufsichtsrat und Vorstand. Der Aufsichtsrat bestellte den Vorstandsvorsitzenden für eine weitere Amtszeit, die im Januar 2023 auf der Grundlage des bestehenden Vorstandsanstellungsvertrags beginnt. Im April 2022 beschloss der Aufsichtsrat das neue Vorstandsvergütungssystem 2022 unter Berücksichtigung der neuen Aktionärsstruktur, befasste sich

mit dem virtuellen Format der ordentlichen Hauptversammlung und den Beschlussempfehlungen sowie mit der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 161 AktG.

Im Juni 2022 genehmigte der Aufsichtsrat weitere Investitionen in das Immobilienportfolio der Gesellschaft und den Abschluss neuer Mietverträge. Nachdem die Hauptversammlung im Juni 2022 das neue Vorstandsvergütungssystem 2022 genehmigt hatte, setzte der Aufsichtsrat dieses System um, indem er die Vorstandsanstellungsverträge aktualisierte und die ausstehenden Tranchen des alten Long-Term-Incentive-Plans vorzeitig beendete. Darüber hinaus genehmigte der Aufsichtsrat neue Finanzierungsverträge und Immobilienveräußerungen. Im Sommer befasste sich der Aufsichtsrat mit dem virtuellen Format und den Empfehlungen für die Beschlussfassung einer für August einberufenen außerordentlichen Hauptversammlung und genehmigte Finanzierungsverträge.

In den Sitzungen im Herbst 2022 erörterten Vorstand und Aufsichtsrat die größten Immobilien der Gesellschaft und damit verbundene Entwicklungsprojekte. Der Aufsichtsrat beschloss das Budget und den Geschäftsplan der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023, die Anpassung des Profils für den Aufsichtsrat und der Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat, seine Ausschüsse und den Vorstand, genehmigte einen neuen Finanzierungsvertrag und nahm redaktionelle Änderungen der Satzung der Gesellschaft im Hinblick auf eine Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital vor: Im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms der Gesellschaft waren rund 260.000 neue Aktien an Mitarbeiter der Gesellschaft ausgegeben worden. Im Wege der elektronischen Kommunikation befasste sich der Aufsichtsrat mit den Erfolgszielen für die variablen Vergütungsbestandteile des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023.

Im Februar 2023 fasste der Aufsichtsrat im Wege der elektronischen Kommunikation einen Beschluss über die Erklärung zur Unternehmensführung und über den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022. In der Bilanzsitzung im Februar 2023 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 und mit dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022.

Teilnahme der Aufsichtsratsmitglieder an den Sitzungen

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben an allen Sitzungen des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022 teilgenommen.

Teilnahme an Sitzungen*	Gesamtzahl der Sitzungen: Teilnahme / während der Amtszeit	Anzahl der physischen Treffen	Anzahl der Sitzungen per Videokonferenz	Teilnahme in %
Gesamtaufsehtsrat	5	5	0	
Brad Hyler (Vorsitz)	4/4			100
Jan Sucharda (stellv. Vorsitz)	4/4			100
Dr. Frank Pörschke	5/5			100
Elisabeth Stheeman	5/5			100
Karl Wambach	4/4			100
Becky Worthington	4/4			100
Dr. Johannes Conradi	1/1			100
Richard Mully	1/1			100
Benoît Hérault	1/1			100
Marianne Voigt	1/1			100
Prüfungsausschuss	6	3	3	
Becky Worthington (Vorsitz)	4/4			100
Brad Hyler	4/4			100
Dr. Frank Pörschke	6/6			100
Marianne Voigt	2/2			100
Benoît Hérault	2/2			100
Personalausschuss	2	1	1	
Brad Hyler (Vorsitz)	1/1			100
Jan Sucharda	1/1			100
Elisabeth Stheeman	2/2			100
Dr. Johannes Conradi	1/1			100
Benoît Hérault	1/1			100
Finanz- und Investitionsausschuss	1		1	
Richard Mully (Vorsitz)		1/1		
Dr. Frank Pörschke		1/1		
Elisabeth Stheeman		1/1		
ESG-Ausschuss	1	1		
Dr. Johannes Conradi (Vorsitz)	1/1			100
Richard Mjully	1/1			100
Marianne Voigt	1/1			100
Sonderausschuss Finanzen	1		1	
Richard Mully (Vorsitz)	1/1			100
Jan Sucharda	1/1			100
Becky Worthington	1/1			100
Insgesamt				100

* Die Teilnahme an einer Sitzung kann auch per Telefon- oder Videokonferenz erfolgen.

V. AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der sechsköpfige Aufsichtsrat hat zur Unterstützung seiner Arbeit zwei (zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 vier) ständige Ausschüsse eingerichtet und mit jeweils drei Mitgliedern besetzt. Die Ausschüsse bereiteten einen Teil der Beschlüsse des Aufsichtsrats durch Beschlussempfehlungen vor; in einigen Fällen wurden den Ausschüssen, soweit gesetzlich zulässig, Entscheidungsbefugnisse übertragen. Informationen über die Anzahl und das Format der Ausschusssitzungen können der obigen Tabelle entnommen werden. Im Folgenden werden die wesentlichen Themen beschrieben, die im Geschäftsjahr 2022 in den Ausschüssen des Aufsichtsrats behandelt wurden:

1. PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Zu Beginn des Berichtsjahres hat sich der Prüfungsausschuss eingehend mit der Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2021 befasst. Der Prüfungsausschuss hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 sowie den zusammengefassten Lagebericht im Rahmen der Abschlussprüfung erörtert. Er besprach die Unterlagen mit den Wirtschaftsprüfern, nahm eine Vorprüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands vor und unterbreitete dem Aufsichtsratsplenum entsprechende Beschlussvorschläge. Der Prüfungsausschuss hat sich mit dem Bericht des Abschlussprüfers gemäß § 1 Abs. 4 REITG und der Prüfungsqualität befasst, behandelte die im Geschäftsjahr 2022 erbrachten Nichtprüfungsleistungen des Abschlussprüfers und genehmigte bestimmte Nichtprüfungsleistungen für das Geschäftsjahr 2023. Im Sommer hat sich der Prüfungsausschuss mit dem Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2022 vor der Veröffentlichung befasst und diesen mit dem Abschlussprüfer erörtert. Die Risikosituation des Unternehmens wurde regelmäßig erörtert. Weitere Themen waren die Ausschreibung der Prüfungsleistungen für das Geschäftsjahr 2022, die Prüfung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und die Bestellung der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, (Deloitte) zum Abschlussprüfer. Neben den Prüfungsergebnissen erörterte der Prüfungsausschuss mit dem Abschlussprüfer die Prüfungsrisikobeurteilung, die Prüfungsstrategie und die Prüfungsplanung. Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat mit dem Abschlussprüfer den Fortgang der Prüfung besprochen und dem Ausschuss darüber berichtet. Der Ausschuss besprach mit dem Vorstand die Rechnungslegung, den Rechnungslegungsprozess, das Risikomanagementsystem, die identifizierten wesentlichen Risiken, die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Revisionssystems sowie alstrias Compliance-System. Der Prüfungsausschuss befasste sich auch mit den Ergebnissen der durch die externen Wirtschaftsprüfer von Price Waterhouse Coopers durchgeführten internen Revision für das Geschäftsjahr 2022. Der Vorstand nahm an allen Sitzungen des Prüfungsausschusses teil; wenn sich der Prüfungsausschuss jedoch mit dem Wirtschaftsprüfer über dessen Berichte beriet, geschah dies in Abwesenheit des Vorstands. An einigen Sitzungen des Prüfungsausschusses nahmen auch die Abteilungsleiter von Accounting & Reporting und Finance sowie der Compliance Officer, die Wirtschaftsprüfer und die externen Prüfer für die interne Revision teil.

2. PERSONALAUSSCHUSS

Der Personalausschuss befasste sich mit der Anpassung des Vorstandsvergütungssystems an die durch die Übernahme veränderte Beteiligungsstruktur. Darüber hinaus befasste sich der Ausschuss mit den regelmäßigen Fragen der Vorstandsvergütung, mit dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2021 und der Zielerreichung im Rahmen der variablen Vergütung der Vorstandsmitglieder, jeweils auch unter Berücksichtigung der individuellen Leistung. Entsprechende Beschlussvorschläge unterbreitete der Ausschuss dem Aufsichtsratsplenum. Der Personalausschuss überprüfte die Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Nachfolgeplanung und empfahl die Wiederbestellung des Vorstandsvorsitzenden für eine weitere Amtszeit sowie die Neuwahl der Aufsichtsratsmitglieder. Die Profile für den Vorstand und den Aufsichtsrat mit den Kriterien für die Zusammensetzung beider Gremien wurden im Berichtsjahr vom Personalausschuss weiterentwickelt, und der Ausschuss empfahl dem Aufsichtsrat ihre Anpassung. Die externen Vergütungsexperten nahmen an einigen Sitzungen des Personalausschusses teil.

3. FINANZ- UND INVESTITIONSAUSSCHUSS

Der Finanz- und Investitionsausschuss befasste sich mit einer Finanzierungsvereinbarung und empfahl dem Aufsichtsrat deren Genehmigung. Ein externer Rechtsberater nahm an der Sitzung teil.

4. ESG-AUSSCHUSS

Der ESG-Ausschuss diskutierte mit dem Vorstand und dem Abteilungsleiter Nachhaltigkeit & Zukunftsforschung des Unternehmens den alstria Nachhaltigkeitsbericht 2020/2021.

5. SONDERAUSSCHUSS FINANZEN

Im März 2022 richtete der Aufsichtsrat bis zum 31. Dezember 2022 den Sonderausschuss Finanzen ein, dem die Aufsichtsratsmitglieder Brad Hyler als Vorsitzender, Jan Sucharda und Becky Worthington angehörten. Der Sonderausschuss Finanzen befasste sich mit einer Unternehmensanleihe und genehmigte eine Finanzierungsvereinbarung.

VI. PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der alstria office REIT-AG sowie den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 einschließlich des zusammengefassten Lageberichts geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der alstria office REIT-AG, der Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht, der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unmittelbar nach ihrer Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Aufsichtsrat hat die vom Vorstand erstellten Unterlagen im Prüfungsausschuss und im Gesamtaufichtsrat umfassend geprüft. In der Sitzung des Prüfungsausschusses berichtete der Abschlussprüfer über den Umfang seiner Prüfung, die

Risikobeurteilung, die Prüfungsschwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse (einschließlich der Prüfung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems). Der Prüfer ging auf die besonders wichtigen Prüfungsfragen (Key Audit Matters) und die Prüfungshandlungen ein und stand für Fragen zur Verfügung. Der Prüfungsausschuss hat die Prüfung durch den Aufsichtsrat vorbereitet und sich insbesondere mit den im Bericht des Abschlussprüfers beschriebenen Prüfungsschwerpunkten einschließlich der durchgeführten Prüfungshandlungen befasst. Der Gesamtaufichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 sowie den zusammengefassten Lagebericht geprüft und das Ergebnis der Prüfung mit dem Abschlussprüfer besprochen. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat sind keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss gebilligt. Der Jahresabschluss gilt damit als festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schloss sich der Aufsichtsrat an.

Darüber hinaus hat der Vorstand dem Aufsichtsrat den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG vorgelegt. Ebenso wurde der hierzu von Deloitte erstellte Prüfungsbericht dem Aufsichtsrat vorgelegt. Beide Berichte wurden auch jedem Mitglied des Aufsichtsrats zugeleitet. Der Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers lautet wie folgt:

"In Bezug auf unsere Pflicht zur Prüfung und Bewertung bescheinigen wir, dass,

1. die tatsächlichen Angaben in dem Bericht korrekt sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaft nicht unangemessen hoch waren oder die Nachteile ausgeglichen worden sind,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände vorliegen, die eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand rechtfertigen würden."

Der Aufsichtsrat hat auch den Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG geprüft und den hierzu erstellten Bericht des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung stimmt der Aufsichtsrat der Erklärung des Vorstands zu dem Bericht gemäß § 312 Abs. 3 AktG zu.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für ihre außerordentlichen Leistungen, die es alstria ermöglicht haben, auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurückzublicken.

Hamburg, Februar 2023

Für den Aufsichtsrat

Brad Hyler

Vorsitzender des Aufsichtsrats

F. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

In dieser Erklärung berichten Vorstand und Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG ("alstria" oder "Gesellschaft") gemäß §§ 289f und 315d HGB sowie gemäß Grundsatz 23 des Deutschen Corporate Governance Kodex ("Kodex") über die Corporate Governance der Gesellschaft.

I. VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der deutschen Aktiengesellschaft ist gesetzlich ein duales Führungssystem vorgegeben, das zwischen dem Vorstand als Leitungsorgan und dem Aufsichtsrat als Überwachungsorgan eine strikte personelle und funktionale Trennung vorsieht. Im Rahmen dieses dualen Führungssystems arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat zum Wohle des Unternehmens eng und vertrauensvoll zusammen.

1. VORSTAND

Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung im Unternehmensinteresse. Er entwickelt insbesondere die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Ferner sorgt der Vorstand für ein angemessenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem sowie für die Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien und wirkt auf deren Beachtung im Unternehmen hin (Compliance).

Die Satzung der Gesellschaft sieht vor, dass der Vorstand der Gesellschaft aus einem oder mehreren Mitgliedern besteht. Der Aufsichtsrat ernennt die Mitglieder des Vorstands und bestimmt ihre Anzahl.

Die Mitglieder des Vorstands tragen gemeinsam die Verantwortung für die Unternehmensleitung. Über Angelegenheiten von grundsätzlicher Art oder wesentlicher finanzieller Bedeutung, die durch Gesetz, Satzung oder in der Geschäftsordnung für den Vorstand verbindlich festgelegt sind, entscheidet der Gesamtvorstand. Beschlüsse des Vorstands werden mit der einfachen Mehrheit seiner Mitglieder gefasst, wobei grundsätzlich eine einstimmige Beschlussfassung angestrebt wird.

Wesentliche Geschäftsvorgänge, die in der Geschäftsordnung für den Vorstand festgelegt sind, bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen z.B. der Erwerb oder die Veräußerung von Immobilien und der Abschluss neuer Finanzierungsvereinbarungen mit einem Gegenwert oder Volumen von mehr als EUR 30 Mio. oder Modernisierungsmaßnahmen, die nicht in dem vom Aufsichtsrat genehmigten Budget enthalten sind und einen jährlichen Gesamtbetrag von EUR 2 Mio. überschreiten. Darüber hinaus bedürfen Geschäfte mit nahestehenden Personen gemäß § 111 b Abs. 1 AktG der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig und zeitnah umfassend über alle für die Gesellschaft und den Konzern relevanten Fragen der Strategie, der Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage des Unternehmens, der Planung, wichtiger Geschäftsvorfälle sowie über die Risikolage, das Risikomanagement und die Compliance der Gesellschaft. Mindestens einmal im Jahr berichtet der Vorstand über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung. Mindestens vierteljährlich berichtet der Vorstand über den Gang der

Erklärung zur Unternehmensführung

Geschäfte, insbesondere über Umsatzerlöse und Erträge, die wesentlichen Bilanzkennzahlen, die REIT- sowie die EPRA-Kennzahlen und die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage. Die Arbeit des Vorstands, die Berichts- und Informationspflichten gegenüber dem Aufsichtsrat sowie die zustimmungspflichtigen Geschäfte sind in der Geschäftsordnung für den Vorstand geregelt.

Im Geschäftsjahr 2022 setzte sich der Vorstand der alstria office REIT-AG aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

Mitglied		Dauer der Amtszeit (in Jahren)	Bestellt bis
Olivier Elamine	Vorstandsvorsitzender	16	31.12.2027
Alexander Dexne	Finanzvorstand	15	31.12.2022

Die Bestellung von Alexander Dexne als Mitglied des Vorstands endete mit Ablauf des 31. Dezember 2022.

Die Mitglieder des Vorstands sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet und verfolgen bei ihren Entscheidungen weder persönliche Interessen noch nehmen sie Geschäftschancen wahr, die dem Unternehmen zustehen. Interessenkonflikte sind dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats gegenüber unverzüglich offenzulegen. Insbesondere darf ein Vorstandsmitglied nicht durch private Immobilieninvestitionen in unmittelbarem Wettbewerb mit der Gesellschaft treten; Immobiliengeschäfte zwischen dem Unternehmen und Mitgliedern des Vorstands sind untersagt. Wesentliche Geschäfte zwischen der Gesellschaft einerseits und einem Vorstandsmitglied, ihm nahestehenden Personen, Unternehmen oder Vereinigungen im Sinne des § 111a AktG andererseits bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Alle diese Geschäfte müssen branchenüblichen Standards entsprechen. Die Ausübung von Nebentätigkeiten durch das Vorstandsmitglied, insbesondere die Mitgliedschaft in Aufsichtsräten von konzernfremden Unternehmen, bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Im Berichtszeitraum kam es zu keinen Interessenkonflikten von Vorstandsmitgliedern der alstria. Ebenso gab es keine Vereinbarungen oder Transaktionen zwischen der Gesellschaft und Mitgliedern des Vorstands und nahe stehenden Personen. Mit Zustimmung des Aufsichtsrats sind Vorstandsmitglieder in Aufsichtsräten von Unternehmen außerhalb des Konzerns vertreten. Eine Aufstellung der Mitgliedschaften der Vorstandsmitglieder in Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien in konzernfremden Gesellschaften gem. § 285 Nr. 10 HGB findet sich auf Seite 152 des Geschäftsberichts der Gesellschaft.

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands ist im Vergütungsbericht auf den Seiten 193 bis 214 des Geschäftsberichts der Gesellschaft dargestellt. Der Vergütungsbericht ist zusammen mit den weiteren nach § 289 f HGB erforderlichen Unterlagen auch auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.alstria.de → Unternehmen → Corporate Governance → Vergütung abrufbar.

2. PROFIL FÜR DEN VORSTAND

Der Aufsichtsrat bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstands und sorgt - mit Unterstützung seines Personalausschusses und des Vorstands - für eine langfristige Nachfolgeplanung. Der Aufsichtsrat strebt eine Zusammensetzung des Vorstands an, die sicherstellt, dass alle zur bestmöglichen Leitung des Unternehmens erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen im Vorstand vorhanden sind. Aus diesem Grund hat der Aufsichtsrat zuletzt am 21. März 2022 unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation das folgende Kompetenzprofil und Diversitätskonzept mit Zielen zur Zusammensetzung des Vorstands („**Profil für den Vorstand**“) unter Beachtung der Vorschriften des § 289 f HGB, § 76 Abs. 3 AktG und des Deutschen Corporate Governance Kodex erarbeitet.

Der Vorstand besteht nach der Satzung der Gesellschaft aus einer oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat entscheidet über die genaue Anzahl der Mitglieder, die individuelle Besetzung des Vorstands und die Bestimmung des Vorstandsvorsitzenden. Eine Wiederbestellung von amtierenden Mitgliedern des Vorstands vor Ablauf eines Jahres vor dem Ende der Bestelldauer bei gleichzeitiger Aufhebung der laufenden Bestellung wird nur bei Vorliegen besonderer Umstände erfolgen.

2.1. Anforderungen an alle Vorstandsmitglieder

Alle Vorstandsmitglieder sollen die persönlichen Voraussetzungen für die Tätigkeit im Vorstand der alstria mitbringen und neben den gesetzlichen Mindestvoraussetzungen jeweils die folgenden Anforderungen erfüllen:

- unternehmerisches Denken,
- Integrität,
- Interaktions- und Teamfähigkeit,
- Führungsqualität und Überzeugungskraft,
- Kommunikationsstärke,
- Fähigkeit zur Balance von Risikobereitschaft und -vermeidung,
- einschlägige Ausbildung und ausreichende Erfahrungen,
- Lebensalter von in der Regel bis zu 65 Jahren.

2.2. Anforderungen an die Zusammensetzung des Vorstands

Der Vorstand soll in seiner Gesamtheit über die erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügen. Insbesondere soll jeweils mindestens ein Mitglied des Vorstands (über) gebührende

- Kompetenz im Immobilienmanagement verfügen (im Idealfall im Management von Büroimmobilien, erworben in einem vergleichbaren Unternehmen);
- Kenntnis des deutschen Immobilienmarkts verfügen;
- Kenntnisse in den Bereichen Immobilientransaktionen, Asset Management/Vermietung, Projektentwicklung, Immobilienbewertung und allen anderen relevanten Unternehmensbereichen verfügen;

- Erfahrung hinsichtlich der Definition und Umsetzung von Unternehmensstrategien verfügen und die Fähigkeit mitbringen, auch tiefgreifende Änderungen umzusetzen und gut zu kommunizieren;
- Kenntnisse bzgl. der Anforderungen an Corporate Governance und Investorenkommunikation verfügen - jeweils aus der Arbeit in einer börsennotierten Gesellschaft (im Idealfall mit einer vergleichbaren Marktkapitalisierung);
- Erfahrung in der Mitarbeiter- und Unternehmensführung mitbringen, die im Idealfall in einem vergleichbaren Unternehmen erworben wurde;
- Erfahrung in der Unternehmensfinanzierung und mit dem Kapitalmarkt mitbringen, die im Idealfall in einem vergleichbaren Unternehmen erworben wurde.

Bei der Zusammensetzung des Vorstands soll auch auf Internationalität im Sinne von kulturellem Hintergrund und internationalen Erfahrungen geachtet werden.

2.3. Vielfalt

- Die Mitglieder des Vorstands sollen sich im Hinblick auf ihren Hintergrund, ihre beruflichen Erfahrungen und Kenntnisse ergänzen, sodass die Leitung der Gesellschaft von dem gefächerten Erfahrungsfundus sowie den unterschiedlichen Kenntnissen und Blickwinkeln auf die unternehmerischen Herausforderungen profitieren kann.
- Im Auswahlverfahren werden Kandidaten alters- und geschlechterneutral nach ihren Qualifikationen beurteilt.

2.4. Stand der Umsetzung

In seiner derzeitigen Zusammensetzung erfüllt der Vorstand alle Anforderungen des Profils für den Vorstand.

3. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Überwachung und Beratung umfassen insbesondere auch Nachhaltigkeitsfragen. Der Aufsichtsrat prüft den Jahres- und Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht von alstria, stellt den Jahresabschluss fest und billigt den Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht. Er prüft den Vorschlag für die Gewinnverwendung und legt ihn zusammen mit dem Vorstand der Hauptversammlung zur Beschlussfassung vor. Auf die begründete Empfehlung des Prüfungsausschusses schlägt der Aufsichtsrat der Hauptversammlung den Abschlussprüfer zur Wahl vor. Nach der entsprechenden Beschlussfassung durch die Hauptversammlung erteilt der Prüfungsausschuss den Auftrag an den Abschlussprüfer und überwacht die Abschlussprüfung sowie die Unabhängigkeit und Qualität des Abschlussprüfers. Einzelheiten zur Tätigkeit des Aufsichtsrates im Berichtsjahr sind im Bericht des Aufsichtsrates auf den Seiten 167 bis 174 des Geschäftsberichtes der Gesellschaft dargestellt.

Gemäß der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, die in der Regel von der Hauptversammlung gewählt werden. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzt sich ausschließlich aus Vertretern der Anteilseigner zusammen.

Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr. Der Vorsitzende hält regelmäßigen Kontakt zum Vorstand und berät mit ihm Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance des Unternehmens. Über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung von wesentlicher Bedeutung sind, wird er unverzüglich durch den Vorstand informiert. Bei Bedarf unterrichtet der Vorsitzende dann den Aufsichtsrat und beruft gegebenenfalls eine Aufsichtsratssitzung ein.

Beschlüsse des Aufsichtsrats werden mit der Mehrheit der Stimmen der satzungsgemäßen Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats gefasst, soweit nicht gesetzlich etwas anderes vorgeschrieben ist. Beschlussfassungen erfolgen in der Regel im Rahmen ordentlicher oder außerordentlicher Sitzungen. Aufsichtsratsmitglieder können an Sitzungen des Aufsichtsrats in Person teilnehmen oder mittels Telefonie, Videokonferenz oder ähnlicher audiovisueller Mittel. Der Aufsichtsrat tagt auch regelmäßig ohne den Vorstand. Beschlüsse des Aufsichtsrats können auch außerhalb von Sitzungen im Wege schriftlicher, fernmündlicher oder elektronischer Kommunikation gefasst werden, wenn der Vorsitzende dies im Einzelfall bestimmt.

Alle Aufsichtsratsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet und verfolgen bei ihren Entscheidungen weder persönliche Interessen noch nehmen sie Geschäftschancen wahr, die dem Unternehmen zustehen. Interessenkonflikte sind dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats unverzüglich offenzulegen. Bei Beschlüssen, bei denen ein Interessenkonflikt besteht, enthält sich das betreffende Aufsichtsratsmitglied der Stimme. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen nicht durch private Immobilieninvestitionen in direkten Wettbewerb zum Unternehmen treten; Immobiliengeschäfte

zwischen dem Unternehmen und Mitgliedern des Aufsichtsrats sind untersagt. Wesentliche Geschäfte zwischen der Gesellschaft einerseits und Mitgliedern des Aufsichtsrats, ihnen nahestehenden Personen, Unternehmen oder Vereinigungen im Sinne des § 111a AktG andererseits bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Im Berichtszeitraum gab es keine Interessenkonflikte bei Mitgliedern des Aufsichtsrats von alstria. Ebenso gab es keine Vereinbarungen über Geschäfte zwischen der Gesellschaft einerseits und Aufsichtsratsmitgliedern und ihnen nahestehenden Personen, Unternehmen oder Vereinigungen andererseits.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrats achtet darauf, dass ihm für die Wahrnehmung seiner Aufgaben genügend Zeit zur Verfügung steht. Die Mitglieder des Aufsichtsrats beachteten die im Kodex definierten Mandatsobergrenzen. Der Aufsichtsrat bewertet regelmäßig die Wirksamkeit der Gesamtaufichtsrat und seine Ausschüsse ihre Aufgaben erfüllen. Die letzte Selbstbeurteilung wurde im Geschäftsjahr 2021 mit sehr positivem Ergebnis mittels Online-Fragebögen durchgeführt.

Nähere Informationen zu den einzelnen Mitgliedern des Aufsichtsrats finden sich auf der Internetseite der Gesellschaft, die auch die Lebensläufe der Mitglieder des Aufsichtsrats und eine Übersicht über ihre wesentlichen Tätigkeiten neben dem Aufsichtsratsmandat enthält. Eine Auflistung der Mitgliedschaften der Aufsichtsratsmitglieder in Aufsichtsräten oder vergleichbaren Kontrollgremien von konzernfremden Gesellschaften gemäß § 285 Nr. 10 HGB findet sich auf den Seiten 153 bis 154 des Geschäftsberichts der Gesellschaft. Auch die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats kann auf der Website des Unternehmens eingesehen werden.

Die Vergütung der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder ist im Vergütungsbericht auf den Seiten 210 bis 212 dieses Geschäftsberichts dargestellt. Der Vergütungsbericht ist zudem mit den weiteren Unterlagen gemäß § 289 f HGB auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.alstria.de → Unternehmen → Corporate Governance → Vergütung abrufbar.

4. AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben verfügt der Aufsichtsrat derzeit über zwei ständige Ausschüsse, die er aus seiner Mitte gebildet hat: einen Prüfungsausschuss und einen Personalausschuss. Beide Ausschüsse verfügen über eine eigene Geschäftsordnung, in der die Angelegenheiten, Aufgaben und ggf. Beschlusskompetenzen des Ausschusses näher geregelt sind.

Über die Tätigkeit seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2022 berichtet der Aufsichtsrat in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den Seiten 172 bis 173 des Geschäftsberichts der Gesellschaft.

4.1. Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss befasst sich mit der Rechnungslegung und dem Rechnungslegungsprozess, dem Risikomanagement, dem internen Kontroll- und Revisionssystem sowie der Compliance der Gesellschaft. Darüber hinaus befasst sich der Prüfungsausschuss mit der Abschlussprüfung, insbesondere mit der Auswahl, der Unabhängigkeit und der Qualifikation des Abschlussprüfers und der von ihm zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des entsprechenden Prüfungsauftrags, der Festlegung von Prüfungsschwerpunkten, der Honorarvereinbarung und der Beurteilung der Qualität

der Abschlussprüfung. Vom 1. Januar bis 28. Februar 2022 gehörten dem Prüfungsausschuss Marianne Voigt (Vorsitz) sowie Benoît Hérault und Dr. Frank Pörschke an. Ab dem 21. März 2022 bestand der Prüfungsausschuss aus Becky Worthington (Vorsitz) sowie Brad Hyler und Dr. Frank Pörschke.

4.2. Personalausschuss

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, befasst sich mit der Vorbereitung der Beschlüsse des Aufsichtsratsplenums über die Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern (einschließlich der Vorbereitung des Profils für den Vorstand), über das Vergütungssystem für den Vorstand und die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder, über die Zielgrößen für den Frauenanteil in Vorstand und Aufsichtsrat sowie über die Geschäftsordnung für den Vorstand. Der Personalausschuss befasst sich mit der Nachfolgeplanung für den Vorstand und entscheidet über Abschluss, Änderung, Verlängerung und Beendigung der Vorstandsanstellungsverträge und über den Vertragsinhalt (mit Ausnahme der Vergütung) sowie über die Zustimmung zu bestimmten anderweitigen Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern. Schließlich bereitet der Personalausschuss die Beschlussfassung des Aufsichtsrats über Wahlvorschläge an die Hauptversammlung für geeignete Aufsichtsratsmitglieder (einschließlich des Profils für den Aufsichtsrat) und über die Festsetzung der Aufsichtsratsvergütung vor und befasst sich mit etwaigen Insiderinformationen, die in den Zuständigkeitsbereich des Aufsichtsrats fallen. Dem Personalausschuss gehörten vom 1. Januar bis 28. Februar 2022 Dr. Johannes Conradi (Vorsitz) sowie Benoît Hérault und Elisabeth Stheeman an. Ab dem 21. März 2022 bestand der Personalausschuss aus Brad Hyler (Vorsitz) sowie Elisabeth Stheeman und Jan Sucharda.

4.3. Weitere Ausschüsse

Infolge der veränderten Zusammensetzung des Aufsichtsrats nach der Übernahme der Gesellschaft durch die Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l. hat der Aufsichtsrat die Anzahl seiner ständigen Ausschüsse ab dem 21. März 2022 reduziert, um die Komplexität zu verringern. Infolgedessen wurden der Finanz- und Investitionsausschuss, der sich insbesondere mit der Zustimmung des Aufsichtsrats zu Finanzierungsvereinbarungen und dem Erwerb oder der Veräußerung von Immobilien mit einem Volumen zwischen EUR 30 Mio. und EUR 100 Mio. befasst hatte, sowie der ESG-Ausschuss, der sich mit Fragen der Environmental Social Governance befasst hatte, aufgelöst. Die zuvor in den aufgelösten Ausschüssen behandelten Themen werden seither im Gesamtaufichtsrat behandelt. Dem Finanz- und Investitionsausschuss gehörten Richard Mully (Vorsitz) sowie Dr. Frank Pörschke und Elisabeth Stheeman an und der ESG-Ausschuss bestand aus Dr. Johannes Conradi (Vorsitz) sowie Richard Mully und Marianne Voigt.

Vom 21. März bis zum 31. Dezember 2022 verfügte der Aufsichtsrat zudem über einen Sonderausschuss Finanzen, der ermächtigt war, sich mit den Zustimmungen des Aufsichtsrats zur Ausgabe einer Unternehmensanleihe und dem Abschluss einer Finanzierungsvereinbarung zu befassen. Dem Sonderausschuss gehörten Brad Hyler (Vorsitz) sowie Jan Sucharda und Becky Worthington an.

5. PROFIL FÜR DEN AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG soll eine qualifizierte Beratung und Kontrolle des Vorstands sicherstellen. Dazu sollen die Mitglieder des Aufsichtsrats insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügen und sich insofern ergänzen. Aus diesem Grund hat der Aufsichtsrat zuletzt am 5. Dezember 2022 im Einklang mit § 289 f HGB und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex das folgende Kompetenzprofil und Diversitätskonzept mit den Zielen zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats („Profil für den Aufsichtsrat“) erarbeitet. Dabei hat der Aufsichtsrat insbesondere die unternehmensspezifische Situation und die Aktionärsstruktur der alstria berücksichtigt.

5.1. Allgemeines Anforderungsprofil

- Unternehmerische oder betriebliche Erfahrung
- Verfügbarkeit und Bereitschaft zur Erbringung des erforderlichen Zeitaufwands
- Verschwiegenheit und Integrität
- Interaktions- und Teamfähigkeit
- Führungsqualität und Überzeugungskraft
- Lebensalter von in der Regel bis zu 70 Jahren

5.2. Qualifizierung und Vielfalt

- Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen sich sowohl im Hinblick auf ihren Hintergrund als auch auf ihre berufliche Erfahrung und Fachkenntnisse ergänzen, sodass das Gremium auf einen möglichst breit gefächerten Erfahrungsfundus und auf unterschiedliche Fachkenntnisse, einschließlich solcher zu den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen, zurückgreifen kann.
- Die Mitglieder müssen in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor vertraut sein.
- Mindestens zwei Mitglieder des Prüfungsausschusses einschließlich des oder der Vorsitzenden sollen Finanzexperte sein: Mindestens ein Mitglied soll besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Rechnungslegung, der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren erworben haben. Mindestens ein weiteres Mitglied soll besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Abschlussprüfung erworben haben.
- Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen sich im Hinblick auf ihr Geschlecht ergänzen. Mindestens zwei Mitglieder sollen weiblich sein. Mindestens zwei Mitglieder sollen männlich sein.

5.3. Unabhängigkeit

Ein Aufsichtsratsmitglied ist unabhängig von der Gesellschaft und ihrem Vorstand, wenn es in keiner persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder ihrem Vorstand steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.

Ein Aufsichtsratsmitglied ist unabhängig vom kontrollierenden Aktionär, wenn es selbst oder ein naher Angehöriger weder kontrollierender Aktionär ist noch dem geschäftsführenden Organ des kontrollierenden Aktionärs angehört oder in einer persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zum kontrollierenden Aktionär steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.

Der Aufsichtsrat hat die folgenden Anforderungen an die Unabhängigkeit seiner Mitglieder von der Gesellschaft und ihrem Vorstand festgelegt. Der Aufsichtsrat überprüft regelmäßig nach pflichtgemäßem Ermessen, ob seine Mitglieder nach seiner Einschätzung unabhängig sind. Dabei berücksichtigt der Aufsichtsrat insbesondere, wenn das Aufsichtsratsmitglied selbst oder einer seiner nahen Angehörigen

- in den letzten zwei Jahren vor seiner Bestellung Mitglied des Vorstands in einem Konzernunternehmen war;
- in einer wesentlichen geschäftlichen Beziehung mit dem Konzern oder einem Vorstandsmitglied steht oder in dem letzten Jahr vor seiner Bestellung stand (z.B. als Mieter, Kreditgeber oder Berater), sei es direkt oder als Aktionär, Vorstand oder leitender Angestellter eines konzernfremden Unternehmens, das in einer solchen Beziehung zum Konzern steht;
- ein naher Verwandter eines der Vorstandsmitglieder der Gesellschaft ist;
- seit mehr als 12 Jahren Mitglied des Aufsichtsrats ist;

Sollte der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis kommen, dass ein Aufsichtsratsmitglied trotz entgegenstehender Kriterien unabhängig ist, wird der Aufsichtsrat diese Einschätzung in der Erklärung zur Unternehmensführung begründen

Unabhängigkeit im Plenum und in den Ausschüssen:

Der Aufsichtsrat hat folgende Anforderungen an die Unabhängigkeit bei der Zusammensetzung des Plenums und der Ausschüsse festgelegt:

- Die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder, die unabhängig von einem kontrollierenden Aktionär sein sollen, wird unter Berücksichtigung des Anteils des kontrollierenden Aktionärs und der rechtlichen Anforderungen an die Unabhängigkeit in den Aufsichtsratsausschüssen bestimmt.
- Nicht mehr als zwei Aufsichtsratsmitglieder sollen ehemalige Mitglieder des Vorstands sein.
- Der oder die **Vorsitzende des Aufsichtsrats** soll von der Gesellschaft und deren Vorstand unabhängig sein.
- Der oder die Vorsitzende des **Prüfungsausschusses** soll von der Gesellschaft und deren Vorstand sowie von einem kontrollierenden Aktionär unabhängig sein.
- Der oder die Vorsitzende des **Personalausschusses** soll von der Gesellschaft und deren Vorstand unabhängig sein.

5.4. Nachfolgeplanung und Aufsichtsratswahlen

Aufsichtsratspositionen werden bei alstria im Rahmen eines strukturierten Prozesses besetzt. Der Aufsichtsrat macht der Hauptversammlung für jede der zu besetzenden Positionen im Aufsichtsrat einen Wahlvorschlag.

Die Auswahl der Kandidaten, die der Aufsichtsrat der Hauptversammlung zur Wahl vorschlägt, erfolgt dabei wie folgt: Wenn die Amtszeit eines Aufsichtsratsmitglieds zu Ende geht, werden die Zusammensetzung des Aufsichtsrats und die Erreichung der im Profil für den Aufsichtsrat gesteckten Ziele kritisch überprüft. Zugleich überprüft der Aufsichtsrat, ob die Ziele an geänderte Umstände und die aktuelle Situation der alstria angepasst werden müssen. Im Lichte dieser Ergebnisse prüft der Aufsichtsrat zunächst, ob das Aufsichtsratsmitglied, dessen Amtszeit endet, für eine weitere Amtszeit in Betracht kommt und der Hauptversammlung zur erneuten Wahl vorgeschlagen werden kann. Dabei berücksichtigt der Aufsichtsrat die oben beschriebenen Unabhängigkeitskriterien. Bei der Besetzung von Positionen im Aufsichtsrat strebt dieser eine Ausfüllung des Profils für den Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat legt in seinen Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung die persönlichen und die geschäftlichen Beziehungen eines jeden Kandidaten zum Unternehmen, Vorstand und Aufsichtsrat sowie zu wesentlichen an der Gesellschaft beteiligten Aktionären offen. Die Wahlvorschläge enthalten zudem einen Lebenslauf des Kandidaten, der über relevante Kenntnisse, Fähigkeiten und fachliche Erfahrungen Auskunft gibt und eine Übersicht über die wesentlichen Tätigkeiten neben dem Aufsichtsratsmandat enthält.

Die Hauptversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats jeweils einzeln. Anträge auf gerichtliche Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern werden jeweils bis zur nächsten Hauptversammlung befristet.

5.5. Stand der Umsetzung

Das Kompetenzprofil und Diversitätskonzept mit den Zielen zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats wird sowohl bei den Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung als auch bei einem Antrag auf gerichtliche Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern berücksichtigt, wobei die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium angestrebt wird. Dies war zuletzt bei den folgenden personellen Veränderungen im Aufsichtsrat der Fall:

Nach der Übernahme der Gesellschaft durch die Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l. sind Dr. Johannes Conradi, Benoît Hérault, Richard Mully und Marianne Voigt mit Wirkung zum 28. Februar 2022 als Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft zurückgetreten. Auf Antrag der Gesellschaft wurden Brad Hyler, Jan Sucharda, Karl Wambach und Becky Worthington vom Amtsgericht Hamburg mit Wirkung zum 1. März 2022 zu Mitgliedern des Aufsichtsrats der Gesellschaft bestellt und von der Hauptversammlung am 10. Juni 2022 als Mitglieder des Aufsichtsrats bis zur Beendigung der Hauptversammlung im Jahr 2023 bzw. 2027 gewählt.

Die derzeitige Zusammensetzung des Aufsichtsrats erfüllt alle im Profil für den Aufsichtsrat festgelegten Ziele. Nach Ansicht des Aufsichtsrats sind alle derzeitigen Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig von der Gesellschaft und ihrem Vorstand. Darüber hinaus sind alle derzeitigen Mitglieder

des Aufsichtsrats unabhängig vom kontrollierenden Aktionär, mit Ausnahme von Brad Hyler, Jan Sucharda und Karl Wambach, die jeweils eine Geschäftsbeziehung zu Brookfield, dem kontrollierenden Aktionär von alstria, unterhalten. Brad Hyler gehört auch den Organen von Brookfield an.

Becky Worthington (als Vorsitzende des Prüfungsausschusses) verfügt nach langjähriger Tätigkeit als CFO in verschiedenen Unternehmen über Sachverstand auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung, insbesondere über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontroll- und Risikomanagementsystemen sowie über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Abschlussprüfung, einschließlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung.

Mit langjähriger Erfahrung als CEO in verschiedenen Unternehmen verfügt Dr. Frank Pörschke über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung, insbesondere über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontroll- und Risikomanagementsystemen, einschließlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Erklärung zur Unternehmensführung

Stand der Umsetzung des Profils für den Aufsichtsrat:

	Brad Hyler ¹⁾	Jan Sucharda	Dr. Frank Pörschke	Elisabeth Stheeman	Karl Wambach	Becky Worthington ²⁾
<i>Geburtsjahr</i>	1978	1960	1965	1964	1980	1971
<i>Amtzeit in Jahren</i>	1	1	2	2	1	1
<i>Bestellt bis³⁾</i>	2027	2027	2024	2024	2023	2023
Vielfalt						
<i>Geschlecht</i>	m	m	m	f	m	f
<i>Nationalität</i>	US-Amerikanisch	Kanadisch	Deutsch	Deutsch & Britisch	Deutsch & Amerikanisch	Britisch
Unabhängigkeit						
<i>Amtszeit von mehr als 12 Jahren⁴⁾</i>	nein	nein	nein	nein	nein	nein
<i>Persönliche Beziehung zum Vorstand⁵⁾</i>	nein	nein	nein	nein	nein	nein
<i>Wesentliche Geschäftsbeziehung⁶⁾</i>	nein	nein	nein	nein	nein	nein
<i>Beziehung zum kontrollierenden Aktionär⁷⁾</i>	ja	ja	nein	nein	ja	nein
Fachkenntnis und Erfahrung						
<i>Industrie Hintergrund</i>	Immobilien	Immobilien	Immobilien	Finanzen	Immobilien	Immobilien
<i>Immobilien</i>	X	X	X	X	X	X
<i>Finanzexperte Rechnungslegung</i>	X		X	X		X
<i>Finanzexperte Abschlussprüfung</i>						X
<i>ESG</i>			X	X		X

¹⁾ Vorsitz im Aufsichtsrat und Personalausschuss

²⁾ Vorsitz im Prüfungsausschuss

³⁾ zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung in dem jeweils genannten Geschäftsjahr

⁴⁾ in Bezug auf das Aufsichtsratsmitglied und seine/ihre nahen Angehörigen

⁵⁾ ehemaliges Mitglied oder naher Angehöriger eines Vorstandsmitglieds von alstria, jeweils in Bezug auf das Aufsichtsratsmitglied und seine/ihre nahen Angehörigen

⁶⁾ mit alstria oder einem Vorstandsmitglied, direkt oder als Gesellschafter oder in verantwortlicher Funktion bei eines konzernfremden Unternehmens, aktuell oder innerhalb des Jahres vor der Bestellung, jeweils bezogen auf das Aufsichtsratsmitglied und seine/ihre nahen Angehörigen

⁷⁾ Mitglied des geschäftsführenden Organs des kontrollierenden Aktionärs und/oder geschäftliche oder persönliche Beziehung zum kontrollierenden Aktionär, jeweils bezogen auf das Aufsichtsratsmitglied und seine/ihre nahen Angehörigen

II. FRAUEN IN FÜHRUNGSPPOSITIONEN

Mitarbeiter und ihre Entwicklung im Unternehmen sind für die Gesellschaft von zentraler Bedeutung, um nachhaltige Erfolge erzielen zu können. Bei der Besetzung von Führungspositionen im Unternehmen strebt der Vorstand eine hohe Diversität der Mitarbeiter und einen hohen Anteil an weiblichen Führungskräften an. Für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands (Bereichsleiter) hat der Vorstand gemäß § 76 Abs. 4 AktG eine Zielgröße von mindestens 30 % festgelegt, die bis zum 31. Dezember 2026 gilt. Diese Zielgröße wurde zum 31. Dezember 2022 mit 33,3 % erreicht. Aufgrund des Fehlens einer weiteren Führungsebene mit Entscheidungskompetenz und Budgetverantwortung war die Festlegung einer Zielgröße für die Frauenbeteiligung auf der zweiten Führungsebene nicht erforderlich.

Für den Frauenanteil im Aufsichtsrat hat der Aufsichtsrat eine Zielgröße von mindestens 30 % festgelegt, bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Diese Zielgröße wurde zum 31. Dezember 2022 mit 33,3 % erreicht. Die Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand wurde auf mindestens 30 % festgelegt und gilt bis zum 31. Dezember 2024. Dieses Ziel wurde zum 31. Dezember 2022 nicht erreicht, da die Bestellungen des CEO und des CFO der Gesellschaft zunächst beide mit Ablauf des 31. Dezember 2022 endeten. Alexander Dexne stand für eine weitere Amtszeit als CFO nicht zur Verfügung. Der Aufsichtsrat verlängerte die Bestellung von Olivier Elamine als CEO der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2027. Eine Neubesetzung der Positionen des CEO und des CFO der Gesellschaft mit externen Kandidaten war nicht vorgesehen.

III. DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Empfehlungen und Anregungen der vom deutschen Bundesministerium für Justiz einberufenen Regierungskommission enthalten international und national akzeptierte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Unsere Entsprechenserklärungen zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG werden auf der Website der alstria (www.alstria.de) veröffentlicht. Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprach und entspricht alstria mit wenigen Ausnahmen.

Diese Ausnahmen und die Gründe für die Nichteinhaltung durch die Gesellschaft sind in der Entsprechenserklärung dargelegt, die von Vorstand und Aufsichtsrat zuletzt am 24. April 2022 abgegeben wurde:

Entsprechenserklärung vom 24. April 2022

“Die alstria office REIT-AG hat seit ihrer letzten Entsprechenserklärung vom 2. April 2022 den Empfehlungen der ‚Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex‘ in der am 20. März 2020 in Kraft getretenen Fassung („DCGK“) mit den folgenden Ausnahme entsprochen. Es besteht die Absicht, den Empfehlungen des DCGK im gleichen Umfang auch in Zukunft zu entsprechen.

Vorstandsvergütungssystem 2022

Im April 2022 hat der neu zusammengesetzte Aufsichtsrat das Vorstandsvergütungssystem an die aus der erfolgreichen Übernahme der Gesellschaft durch Brookfield resultierenden Rahmenbedingungen angepasst. Da der neue Mehrheitsaktionär Brookfield nun mehr als 90% der Aktien der Gesellschaft kontrolliert, ist der Aktienkurs kein geeigneter Leistungsindikator mehr. Der Aufsichtsrat hat beschlossen, ein neues Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder („**Vorstandsvergütungssystem 2022**“) einzuführen, welches dieser neuen Situation besser Rechnung trägt und nicht länger alle Empfehlungen des DCGK umsetzt. Es soll der ordentlichen Hauptversammlung 2022 zur Billigung vorgelegt und zum 1. Januar 2022 in Kraft treten.

Nichtfinanzielle Leistungskriterien, G.1 DCGK

Nach der Empfehlung in G.1. DCGK soll das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder insbesondere festlegen, welche nichtfinanziellen Leistungskriterien für die Gewährung variabler Vergütungsbestandteile maßgeblich sind. Um die Komplexität des Vergütungssystems zu reduzieren und die Leistungsmessung zu vereinfachen, enthält das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022 für das kurzfristige variable Vergütungselement (Short Term Incentive, STI) keine ESG-Ziele mehr. Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass alstria's Vorstandsteam auch ohne die im Vergütungssystem verankerten nichtfinanzielle Leistungskriterien ein Vorreiter in Bezug auf nachhaltiges Immobilienmanagement ist.

Festsetzung und Änderung der Leistungsziele, G.7 und 8 DCGK

Gemäß G.7 DCGK soll der Aufsichtsrat für das bevorstehende Geschäftsjahr für jedes Vorstandsmitglied für alle variablen Vergütungsbestandteile die Leistungskriterien festlegen und gemäß G.8 DCGK sollen nachträgliche Änderungen der Zielwerte oder der Vergleichsparameter ausgeschlossen sein. Der Aufsichtsrat hat sich darauf verständigt, jeweils vor Beginn des betreffenden Geschäftsjahres die Leistungskriterien für jedes Vorstandsmitglied und alle variablen Vergütungselemente festzulegen. Aufgrund der Einführung des Vorstandsvergütungssystems 2022 im Laufe des Geschäftsjahres 2022 wird dies für das Geschäftsjahr 2022 jedoch nicht möglich sein. Der Aufsichtsrat wird diese Ziele nach der Billigung des Vorstandsvergütungssystems 2022 durch die Hauptversammlung festlegen.

Aktienbasierte Vergütung und Leistungszeitraum, G.10 DCGK

Gemäß G.10 DCGK sollen die dem Vorstandsmitglied gewährten variablen Vergütungsbeträge von ihm überwiegend in Aktien der Gesellschaft angelegt oder entsprechend aktienbasiert gewährt werden. Über die langfristig variablen Gewährungsbeträge soll das Vorstandsmitglied erst nach vier Jahren verfügen können. Da die Aktienkursentwicklung kein geeigneter Indikator mehr für die Vorstandsleistung ist, sieht das Vorstandsvergütungssystem 2022 keine aktienbasierte variable Vergütung und keine Aktienhalterverpflichtungen (Share Ownership Guidelines) mehr vor. Außerdem wurde der Leistungszeitraum im Vorstandsvergütungssystem

2022 von 4 auf 2 Jahre reduziert, um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen und die Vorstandsvergütung mit dem Vergütungssystem für die Mitarbeiter in Einklang zu bringen.“

IV. PRAKTIKEN DER UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Im Sinne einer wertorientierten und Vertrauen schaffenden Unternehmensführung wendet alstria Unternehmenspraktiken an, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

1. CORPORATE GOVERNANCE

Bei der Führung des Unternehmens sind sich Vorstand und Aufsichtsrat von alstria ihrer Verantwortung gegenüber den Aktionären, Mitarbeitern, Mietern und Geschäftspartnern von alstria bewusst. Gute Corporate Governance stärkt das Vertrauen unserer Stakeholder und ist daher die Grundlage für unsere Entscheidungs- und Kontrollprozesse. Sie steht für eine verantwortungsbewusste, wertorientierte und auf langfristigen Erfolg ausgerichtete Führung und Kontrolle des Unternehmens, eine zielgerichtete und effiziente Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, die Achtung der Interessen unserer Aktionäre und Mitarbeiter, Transparenz und Verantwortung bei allen unternehmerischen Entscheidungen sowie einen angemessenen Umgang mit Risiken.

alstria hat die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex überwiegend umgesetzt und geht damit über die gesetzlichen Anforderungen hinaus. Ein Corporate-Governance-Beauftragter des Unternehmens informiert den Vorstand und Aufsichtsrat mindestens einmal jährlich und im Übrigen anlassbedingt über Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Damit gewährleistet alstria die durchgängige Einhaltung dieser Prinzipien im Unternehmen.

2. INTEGRITÄT UND COMPLIANCE

Integres Verhalten ist einer der wichtigsten Grundsätze von alstria. Das Vertrauen von Aktionären, Mietern, Mitarbeitern und Geschäftspartnern hängt entscheidend von dem Verhalten jedes Einzelnen ab. Der Vorstand der Gesellschaft hat daher ein an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance-Management-System implementiert, das die Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien gewährleisten soll und darüber hinaus Standards für einen fairen Umgang mit Geschäftspartnern, Wettbewerbern und Mitarbeitern setzt.

Ein Verhaltenskodex für Mitarbeiter legt unsere Verhaltensgrundsätze fest, bietet Orientierung in Konfliktsituationen (z.B. bei Interessenkonflikten) und dient damit allen Mitarbeitern des Unternehmens als Leitbild und Orientierung für korrektes Verhalten. Der Verhaltenskodex ist auf der alstria-Website veröffentlicht. Der Compliance Officer ist für die Vermittlung dieser Werte an die Mitarbeiter verantwortlich, indem er interne Schulungen für alle Mitarbeiter durchführt und Fragen zur Umsetzung des Verhaltenskodex sowie der internen Richtlinien beantwortet. Die Überwachung der Einhaltung des Verhaltenskodex erfolgt sowohl durch Kollegen, Vorgesetzte und den Compliance Officer als auch durch regelmäßige Überprüfungen durch eine Revisionsstelle. Die Mitarbeiter haben die Möglichkeit, Verstöße innerhalb des Unternehmens über verschiedene Meldewege zu melden. alstria hat zudem ein Hinweisgeber-Portal eingerichtet, über das Mitarbeiter und Dritte anonym

Verstöße gegen den Verhaltenskodex bzw. die unternehmensinternen Richtlinien der Gesellschaft melden können. Darüber hinaus erörtert der Vorstand regelmäßig die Compliance der Gesellschaft mit dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats. Verstöße gegen den Verhaltenskodex werden nicht geduldet und werden umfassend untersucht und sanktioniert. Dies kann disziplinarische Maßnahmen bis hin zur Beendigung des Arbeitsverhältnisses, Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen sowie Strafanzeigen umfassen.

Integrität ist auch eine wesentliche Voraussetzung für den Aufbau vertrauensvoller Partnerschaften und die Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern. Aus diesem Grund hat alstria zusätzlich einen Verhaltenskodex für ihre Dienstleister, Handwerker, Lieferanten und Geschäftspartner eingeführt, der grundlegende rechtliche und ethische Anforderungen beschreibt. Dieser Verhaltenskodex für Dienstleister ist auf der Website von alstria veröffentlicht und definiert die Erwartungen der Gesellschaft an Integrität und gesetzeskonformes Verhalten seiner Geschäftspartner.

3. KOMMUNIKATION UND TRANSPARENZ

Eine transparente Unternehmensführung und eine gute Kommunikation mit den Aktionären und der Öffentlichkeit tragen dazu bei, das Vertrauen der Investoren und der Öffentlichkeit in die Arbeit von alstria zu stärken.

3.1. Beziehung zu den Aktionären

alstria respektiert die Rechte ihrer Aktionäre und garantiert nach bestem Vermögen die Ausübung dieser Rechte innerhalb des gesetzlichen und satzungsmäßigen Rahmens. Zu diesen Rechten gehören insbesondere der freie Erwerb und die freie Veräußerung von Aktien, die Teilnahme an der Hauptversammlung, die angemessene Befriedigung des Informationsbedürfnisses und eine angemessene Verteilung der Stimmrechte pro Aktie (eine Aktie - eine Stimme). Die Aktionäre haben die Möglichkeit, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung selbst auszuüben oder durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl oder einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft ausüben zu lassen. In der Einladung zur Hauptversammlung wird erläutert, wie Weisungen zur Stimmrechtsausübung erteilt werden können. Die Einberufung und die nach den gesetzlichen Vorschriften vor der Hauptversammlung auszulegenden Unterlagen werden zusammen mit der Tagesordnung und den weiteren Unterlagen gemäß § 124a AktG auf der Internetseite von alstria veröffentlicht. Der Versammlungsleiter strebt an, die Hauptversammlung in einem Zeitfenster von nicht mehr als vier bis sechs Stunden abzuhalten. Im Anschluss an die Hauptversammlung werden die Abstimmungsergebnisse auf der Website der alstria bekannt gegeben.

3.2. Kommunikation mit der Öffentlichkeit

Bei der Weitergabe von Informationen an Personen außerhalb des Unternehmens berücksichtigt der Vorstand die Prinzipien der Transparenz, Unverzüglichkeit, Verständlichkeit und Gleichbehandlung der Aktionäre. alstria informiert ihre Aktionäre und die interessierte Öffentlichkeit über die Lage des Unternehmens, wesentliche Geschäftsereignisse und Veränderungen der Geschäftsaussichten und der Risikosituation insbesondere durch Finanzberichte, Analysten- und Pressekonferenzen, Presse- und Ad-hoc-Mitteilungen sowie die Hauptversammlung. Auf der Website der alstria finden sich umfassende

Informationen über das Unternehmen, die Aktie und sonstige Finanzinstrumente, den Kursverlauf sowie die Mitteilungen über Geschäfte von Führungspersonen nach Artikel 19 der Marktmissbrauchsverordnung (Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates) (Directors' Dealings). Darüber hinaus veröffentlicht alstria in ihren Finanzberichten und auf ihrer Website einen Finanzkalender, in dem alle für die Aktionäre wichtigen Termine aufgeführt sind. Die Bekanntmachungen und Informationen werden zusätzlich in englischer Sprache veröffentlicht.

3.3. Finanzberichterstattung

alstria informiert Aktionäre und Dritte während des Geschäftsjahres regelmäßig durch den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht sowie durch unterjährige Finanzberichte. Die Rechnungslegung des alstria-Konzerns sind die International Financial Reporting Standards (IFRS) maßgeblich, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Für gesellschaftsrechtliche Zwecke (Dividendenberechnung, Gläubigerschutz) wird der Jahresabschluss der alstria office REIT-AG in Übereinstimmung mit dem nationalen Handelsrecht (HGB) erstellt.

Die Hauptversammlung wählt einen unabhängigen Abschlussprüfer für die alstria office REIT-AG und den Konzern sowie für die prüferische Durchsicht von unterjährigen Finanzberichten. Nach der Wahl durch die Hauptversammlung erteilt der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats den Prüfungsauftrag für die Abschlussprüfung und vereinbart das Honorar mit dem Abschlussprüfer. Mit dem Abschlussprüfer wird vereinbart, dass er den Prüfungsausschuss unverzüglich über alle für seine Aufgaben wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse, die bei der Durchführung der Abschlussprüfung zu seiner Kenntnis gelangen, unverzüglich unterrichtet. Für den Fall, dass der Abschlussprüfer bei der Durchführung der Abschlussprüfung Tatsachen feststellt, die eine Unrichtigkeit der von Vorstand und Aufsichtsrat nach § 161 AktG abgegebenen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ergeben, ist eine Informations- und Auskunftspflicht im Prüfungsbericht vereinbart.

Der Abschlussprüfer nimmt an den Beratungen des Prüfungsausschusses und des Gesamtaufichtsrats über den Jahresabschluss der alstria office REIT-AG und den Konzernabschluss teil. Der Abschlussprüfer nimmt auch an der Sitzung des Prüfungsausschusses zur Erörterung des Halbjahresfinanzberichts teil. In den Sitzungen stellt der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse der jeweiligen Prüfung vor. Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, wurde mit der Prüfung der Jahresabschlüsse der alstria office REIT-AG und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2022 sowie für weitere unterjährigen Finanzberichte bis zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2023 beauftragt. WPin/StBin Annika Deutsch ist die für die Prüfung zuständige Wirtschaftsprüferin.

4. NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit ist Teil von alstrias Unternehmens-DNA. Dazu gehören alle Maßnahmen, die alstria ergreift, um die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Interessen ihrer Stakeholder langfristig zu fördern und zu schützen.

Als wirtschaftliches Unternehmen ist es alstrias Hauptziel, den Wert des Unternehmens nachhaltig zu steigern und langfristig die bestmögliche Kapitalrendite zu erwirtschaften. Als kommerzielles Unternehmen ist es alstrias Hauptziel, den Wert des Unternehmens nachhaltig zu steigern und langfristig die bestmögliche Kapitalrendite zu erwirtschaften. Vor jeder Entscheidung wird das Risiko-Nutzen-Verhältnis aller drei Bereiche abgewogen und die geeignetste Vorgehensweise gewählt

Das Resultat dieses Ansatzes ist, dass alstria möglicherweise nicht immer eine Entscheidung trifft, die kurzfristig den Gewinn maximiert, sondern bestrebt ist, denjenigen Weg zu gehen, der langfristig die besten Aussichten für das Unternehmen bietet.

alstrias Nachhaltigkeitsansatz und die Leistungen in den drei Nachhaltigkeitsbereichen sowie die zukünftigen Ziele sind im Detail in dem jährlichen Nachhaltigkeitsbericht des Unternehmens beschrieben, der auf der Website der alstria veröffentlicht ist.

Im Februar 2023

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

G. VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht der alstria office REIT-AG (auch **Gesellschaft** oder **alstria**) erläutert die wesentlichen Elemente der Vergütung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats. Er beschreibt die Höhe und Struktur der Vergütung. Vorstand und Aufsichtsrat haben den Vergütungsbericht gemeinschaftlich erstellt und sichergestellt, dass dieser den gesetzlichen Vorgaben des § 162 AktG entspricht. Der Vergütungsbericht wurde von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gemäß den Anforderungen des § 162 Abs. 3 AktG geprüft.

Der Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts (www.alstria.de/bestaetigungsvermerkverguetungsbericht2022), das aktuelle Vergütungssystem für den Vorstand (<https://alstria.de/Verguetungssystem-Vorstand-2022>) und für den Aufsichtsrat (<https://alstria.de/Verguetungssystem-Aufsichtsrat-2021>) sowie der vorliegende Vergütungsbericht (<https://alstria.de/Verguetungsbericht-2022.pdf>) sind auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht.

Die Vergütung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022 basiert auf dem überarbeiteten Vergütungssystem 2022, welches von der Hauptversammlung am 10. Juni 2022 mit einer Zustimmung von 99,5 % der Stimmen gebilligt wurde (Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022). Der Vergütungsbericht 2021 wurde mit 99,8 % der Stimmen gebilligt. In Anbetracht der hohen Zustimmung auf der Hauptversammlung, sehen wir keine Gründe für Änderungen des Vergütungsberichts und des Vergütungssystems. Wir werden das bereits im Vergütungsbericht 2021 etablierte hohe Maß an Transparenz weiterführen.

1. RÜCKBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

- Angriff Russlands auf die Ukraine: Last für die deutsche Wirtschaft
- Vermietungsmärkte immer noch schwierig
- Starker Zinsanstieg verlangsamt Transaktionsaktivitäten
- Fortlaufende Investitionen in das Bestandsportfolio
- Übernahme durch Brookfield und Änderungen im Aufsichtsrat
- Einführung des Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022 mit vorzeitiger Beendigung und Auszahlung von LTIPs

Das Geschäftsjahr 2022 war von den Konsequenzen aus dem Angriff Russlands auf die Ukraine geprägt, was zu einer Verlangsamung des Wirtschaftswachstums, Steigerung der Inflation und einem starken Zinsanstieg führte. Der gewerbliche Vermietungsmarkt gestaltete sich in Anbetracht der Unsicherheiten des wirtschaftlichen Umfelds weiterhin schwierig. Trotz des schwachen gewerblichen Vermietungsmarktes konnte alstria eine Vermietungsleistung (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen und Optionsziehungen) von 107.300 m² erzielen.

Im Jahr 2022 investierte alstria insgesamt EUR 113 Millionen in das Bestandsportfolio. Der wesentliche Teil dieser Summe (EUR 87 Millionen) entfiel auf Developmentinvestitionen, mit denen die Qualität der Flächen deutlich verbessert wurde, um hierdurch in der Neuvermietung höhere Mieten zu erzielen. Die Developmentinvestitionen blieben im Jahr 2022 auf einem hohen Level, weil alstria in den Objekten weiterhin die besten Renditechancen sieht. Das aktuelle Developmentportfolio umfasst 21 Projekte mit einer Gesamtmietfläche von 377.100 m².

alstrias Investitionsentscheidungen basieren auf der Kenntnis lokaler Märkte, der individuellen Betrachtung des jeweiligen Gebäudes in Bezug auf Lage, Größe und Qualität im Vergleich zu den direkten Wettbewerbsimmobilien sowie auf dem langfristigen Wertsteigerungspotenzial.

alstrias Strategie ist darauf ausgerichtet, eine aus ihrer Sicht lukrative Portfoliogröße an den jeweiligen Standorten aufzubauen (Konzentration auf „Big 7“-Büromärkte in Deutschland), aber auch vollentwickelte oder nicht zum Kerngeschäft gehörende Immobilien zur Optimierung der Kapitalallokation zu veräußern. In diesem Zusammenhang wurden im Laufe des Jahres fünf Immobilien zu einem Kaufpreis von EUR 188 Millionen veräußert. Die Verkaufserlöse wurden überwiegend für die Finanzierung der Developmentmaßnahmen im Bestandsportfolio eingesetzt.

Das Geschäftsjahr 2022 war ebenso von den Änderungen aufgrund der Übernahme von mehr als 95 % der Anteile an alstria durch Brookfield (**Übernahme**) geprägt, die im Januar 2022 erfolgte. Diese Änderungen betrafen die Zusammensetzung des Aufsichtsrates, in dem alstrias Hauptaktionär Brookfield nun durch Brad Hyler, Jan Sucharda und Karl Wambach vertreten ist.

In diesem Zusammenhang wurde das Vergütungssystem für Vorstandsmitglieder angepasst, um weiterhin eine in Abhängigkeit der Leistung der Vorstandsmitglieder stehende Vergütung zu ermöglichen. Zum Zeitpunkt der Einführung des Vorstandsvergütungssystems 2021 hatte alstria eine sehr diverse Aktionärsstruktur, wodurch der Aktienkurs zu einer der wichtigsten Kennzahlen zur Messung des Shareholder Value und dadurch der Leistung der Vorstandsmitglieder wurde, indem die Entwicklung des Aktienkurses von alstria für den Long-Term-Incentive (LTI) genutzt wurde. Nach der Übernahme wurde der Aktienkurs von alstria durch die Beteiligung von alstrias Hauptaktionär und die relativ geringe Anzahl anderer Aktionäre erheblich eingeschränkt. Folglich wurde der Aktienkurs nicht mehr als passende Kennzahl für die Leistung der Vorstandsmitglieder angesehen. Um einerseits eine starke Verknüpfung von Leistung und Vergütung für den Vorstand herzustellen und andererseits eine durchgängige Vergütungsanpassung innerhalb der Organisation sicherzustellen, wurde der LTI im Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022 so gestaltet, dass der Struktur des Long-Term-Incentive-Programms für alle berechtigten Mitarbeiter von alstria gefolgt wird, wie nachfolgend dargestellt.

Da der Aktienkurs nicht mehr als geeignete Kennzahl für die Vorstandsleistung angesehen wurde, wurde im Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022 auch festgelegt, die LTI-Tranchen für Performance Perioden, die über das Jahr 2022 hinausgehen, zu beenden. Daher wurden die LTI-

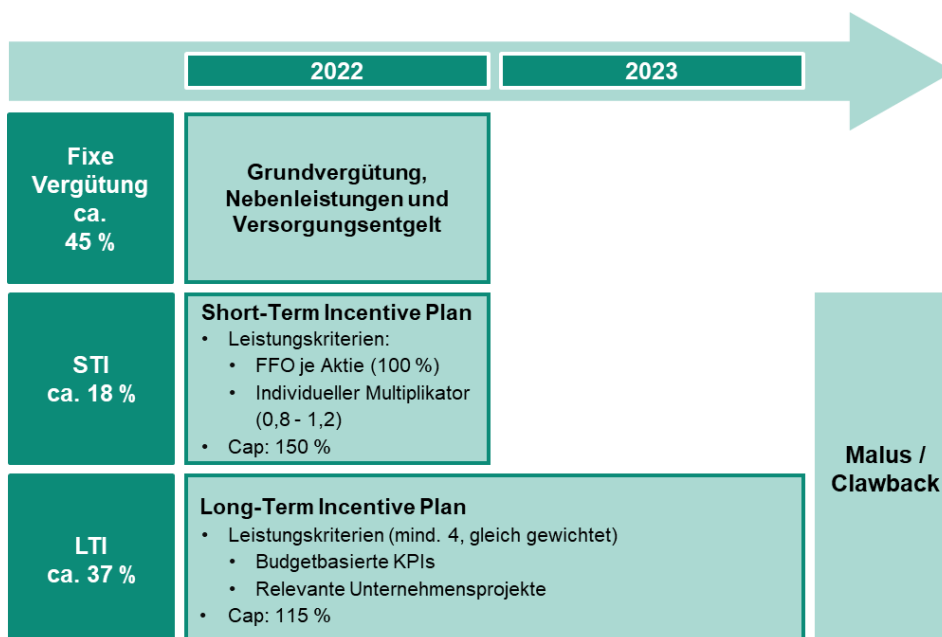
Vergütungsbericht

Tranchen 2019-2023, 2020-2024 und 2021-2025 vorzeitig beendet und im Geschäftsjahr 2022 ausgezahlt.

Die wichtigsten Änderungen des Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022 sind in der folgenden Grafik zusammengefasst:

Wesentliche Änderungen im Vergütungssystem des Vorstands 2022	
Leistungs-kriterien	- Fokus auf interne Ziele (FFO je Aktie im STI, operative KPIs im LTI) - Streichung der ESG Leistungskriterien im STI
Long-Term Incentive Plan (LTI)	- Umwandlung Performance Share Plan in Performance Cash Plan - Verkürzung der Performance Periode - Verringerung des Auszahlungspotentials
Aktien-orientierung	- Streichung der aktienbasierten Leistungskriterien im LTI - Abschaffung der Share Ownership Guidelines aufgrund der Veränderungen in der Eigentümerstruktur von alstria

Das überarbeitete Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022 ist weiterhin leistungsorientiert und darauf ausgerichtet, eine nachhaltige Unternehmensentwicklung zu fördern. Es ist in der nachstehenden Grafik systematisch dargestellt und wird im Folgenden in seinen Grundzügen beschrieben.



2. VERGÜTUNG DER VORSTANDSMITGLIEDER

2.1. Vergütungs-Governance

Dem Aufsichtsrat obliegt die Festlegung, Umsetzung und Prüfung der Vorstandsvergütung. Der Personalausschuss besteht aus Mitgliedern des Aufsichtsrats. Er bespricht und prüft das Vergütungssystem für den Vorstand regelmäßig sowie anlassbezogen und bereitet die Beschlüsse für Änderungen vor. Daher werden Änderungen oder relevante Aktualisierungen am Vergütungssystem grundsätzlich vom Personalausschuss vorbereitet. Dennoch ist der gesamte Aufsichtsrat für den endgültigen Beschluss verantwortlich. Das Vergütungssystem wird der Hauptversammlung bei wesentlichen Änderungen, mindestens jedoch alle vier Jahre, zur Billigung vorgelegt.

Die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat festgelegt und deckt sämtliche Aktivitäten innerhalb des alstria-Konzerns ab. Kriterien für die angemessene Vergütung sind unter anderem die Verantwortung des jeweiligen Vorstandsmitglieds, die persönliche Leistung, die wirtschaftliche Situation, der Erfolg und der künftige Ausblick von alstria sowie die Üblichkeit der Vergütung unter Berücksichtigung des Wettbewerbsumfelds und der anderweitig innerhalb von alstria geltenden Vergütungsstrukturen.

Der Aufsichtsrat führt regelmäßig mithilfe einer Vergleichsgruppe aus vergleichbaren Unternehmen, z. B. relevanter Wettbewerber in der Immobilienbranche, ein Vergütungs-Benchmarking durch, um zu beurteilen, ob die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder im Vergleich zu anderen Unternehmen angemessen ist. Diese Vergleichsgruppe umfasste bei der letzten Überarbeitung des Vergütungssystems durch den Aufsichtsrat in den Geschäftsjahren 2020/2021 die folgenden Unternehmen des EPRA Germany Index (ADO Properties, Aroundtown, Deutsche Euroshop, Deutsche Wohnen, Grand City Properties, Hamborner REIT, LEG Immobilien, TAG Immobilien, TLG Immobilien, Vonovia), sowie ergänzend für die europäische Perspektive die Unternehmen des EPRA Developed Europe Office Index. Um nationale Gepflogenheiten am Markt und die Unternehmensgröße widerzuspiegeln, wurden auch MDAX-Unternehmen berücksichtigt.

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Vergütung innerhalb von alstria wird auch das Verhältnis zwischen der Vergütung des Vorstands und der Vergütung des oberen Führungskreises, der direkt an den Vorstand berichtet, sowie sämtlicher Beschäftigten einbezogen. Dabei vergleicht alstria regelmäßig die Vergütungsniveaus (Jahresfestgehalt, Bonus, Long-Term-Incentive, ohne Sozialbeiträge und Krankenversicherung) und prüft und veröffentlicht die CEO Pay Ratio. Sie zeigt die Zielvergütung des Vorstandsvorsitzenden im Vergleich zum Median der Zielvergütung aller Beschäftigten und Führungskräfte. In der nachfolgenden Tabelle sind die jeweilige Vergütung sowie die Entwicklung der CEO Pay Ratio seit 2020 aufgeführt.

Vergütungsbericht

CEO Pay Ratio

	2020	2021	2022
Vorstandsvorsitzender ¹⁾	1.127.000 €	1.267.000 €	1.259.000 €
Mitarbeiter + Führungskräfte ²⁾	73.928 €	77.412 €	77.000 €
	15,2 : 1	16,4 : 1	16,4 : 1

1) Berechnet als Zielgesamtvergütung des Vorstandsvorsitzenden ohne Versicherungs- und Pensionsleistungen im Vergleich zum Median der Gesamtvergütung aller Beschäftigten und Führungskräfte. Die Zahlen unterscheiden sich von den veröffentlichten Zahlen im Teil zu den sozialen Daten des Nachhaltigkeitsberichts aufgrund unterschiedlicher Berechnungsgrundlagen.

2) Der Median der Zielvergütung der Mitarbeiter und Führungskräfte von alstria wurde berücksichtigt und weicht daher von der durchschnittlichen gewährten und geschuldeten Vergütung ab, die in der vergleichenden Darstellung berücksichtigt wurde.

Mangelnde Unabhängigkeit und Interessenkonflikte der Aufsichtsratsmitglieder und des Personalausschusses könnten eine unabhängige Beratung und Aufsicht bei der Festlegung der Vorstandsvergütung verhindern. Der Aufsichtsrat erachtet die Mitglieder des Aufsichtsrats sowie des Personalausschusses als von der Gesellschaft und seinem Vorstand unabhängig. Der Aufsichtsrat erachtet seine Mitglieder Dr. Frank Pörschke, Elisabeth Stheeman und Rebecca Worthington als vom Mehrheitsaktionär unabhängig. Zudem sind die Aufsichtsratsmitglieder und die Mitglieder des Personalausschusses per Gesetz, durch den Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in seiner aktuellen Version vom 28. April 2022 und die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats verpflichtet, sämtliche bei ihnen eventuell bestehenden Interessenkonflikte unverzüglich offenzulegen. In diesen Fällen ergreift der Aufsichtsrat angemessene Maßnahmen, die dem Interessenkonflikt Rechnung tragen. Die betreffenden Mitglieder beteiligen sich beispielsweise nicht an Diskussionen und Beschlüssen.

Die Vergütung im Geschäftsjahr 2022 entspricht in vollem Umfang dem Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022. Die Details der Anwendung im Geschäftsjahr werden im Folgenden dargelegt.

2.2. Vergütungssystem des Vorstands

Die nachstehende Tabelle fasst wesentliche Vergütungselemente und Vertragsbestimmungen des Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022 zusammen, die im Folgenden detaillierter beschrieben werden, und stellt diese dem vorherigen Vergütungssystem gegenüber. Wesentliche Änderungen gegenüber dem vorherigen Vergütungssystem sind durch Unterstreichung hervorgehoben.

Vergütungssystem des Vorstands		
Neues Vergütungssystem (relevant für das Geschäftsjahr 2022)	Vergütungselement	Altes Vergütungssystem (relevant für das Geschäftsjahr 2021)
Fixe Vergütungselemente		
• In 12 Monatsbeträgen ausgezahltes Jahresfestgehalt	Grundvergütung	• In 12 Monatsbeträgen ausgezahltes Jahresfestgehalt
• Nutzung von Dienstwagen und Versicherungsprämien	Nebenleistungen	• Nutzung von Dienstwagen und Versicherungsprämien
• Monatliche Barzuwendungen für die private Altersversorgung	Versorgungsentgelt	• Monatliche Barzuwendungen für die private Altersversorgung
Variable Vergütungselemente		
• Ziel-Bonusmodell • Performance Periode: 1 Jahr • Leistungskriterien: • FFO je Aktie (100 %) • Individueller Multiplikator (0,8 - 1,2) • Cap: 150 % • Auszahlung in bar	Short-Term Incentive Plan	• Ziel-Bonusmodell • Performance Periode: 1 Jahr • Leistungskriterien: • FFO je Aktie (80 %) • ESG-Ziele (20 %) • Individueller Multiplikator (0,8 - 1,2) • Cap: 150 % • Auszahlung in bar
• <u>Long-Term Zielbonus</u> • Performance Periode: <u>2 Jahre</u> • Leistungskriterien: • <u>Mindestens 4 Ziele (gleich gewichtet), einschließlich budgetbasierter KPIs oder unternehmensrelevanter Projekte</u> • Cap: 115 % • Auszahlung in <u>bar</u>	Long-Term Incentive Plan	• Stock Award Plan • Performance Periode: 4 Jahre • Leistungskriterien: • Absoluter TSR (25 %; Zielerreichung 0 - 150 %) • Relativer TSR (75 %; Zielerreichung 0 - 150 %) gegen den FTSE EPRA/NAREIT developed Europe Index • Cap: 250 % • Auszahlung in Aktien
Weitere Vertrags- und Systembestandteile		
• CEO: EUR 2.600.000 p.a. • CFO: EUR 2.100.000 p.a.	Maximalvergütung	• CEO: EUR 2.600.000 p.a. • CFO: EUR 2.100.000 p.a.
• Reduzierung von noch nicht ausgezahlter variabler Vergütung und Rückforderung bereits ausbezahlter variabler Vergütung bei Compliance-Verstößen und/oder bei fehlerhaften Jahresabschlüssen	Malus & Clawback	• Reduzierung von noch nicht ausgezahlter variabler Vergütung und Rückforderung bereits ausbezahlter variabler Vergütung bei Compliance-Verstößen und/oder bei fehlerhaften Jahresabschlüssen
-	Share Ownership Guidelines	• Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, Aktien in Höhe ihres dreifachen Brutto-Jahresfestgehalts zu halten
• Vorstandsmitglieder gelten bis zu 12 Monate nach einem Kontrollwechsel als nicht für eine Abberufung verantwortlich	Beendigung bei Kontrollwechsel	• Vorstandsmitglieder gelten bis zu 12 Monate nach einem Kontrollwechsel als nicht für eine Abberufung verantwortlich
• Umfassendes nachvertragliches Wettbewerbsverbot für die Dauer von sechs Monaten nach Beendigung des Dienstvertrags unabhängig vom Grund der Beendigung des Dienstvertrags • Karenzentschädigung i. H. v. 100 % des letzten Jahresfestgehalts für die Dauer des Wettbewerbsverbots	Nachvertragliches Wettbewerbsverbot	• Umfassendes nachvertragliches Wettbewerbsverbot für die Dauer von sechs Monaten nach Beendigung des Dienstvertrags unabhängig vom Grund der Beendigung des Dienstvertrags • Karenzentschädigung i. H. v. 100 % des letzten Jahresfestgehalts für die Dauer des Wettbewerbsverbots

2.2.1. Zielvergütung und Vergütungsstruktur

Die Zielvergütung der Vorstandsmitglieder für die Geschäftsjahre 2022 und 2021, welche vertraglich definiert bei 100 % Zielerreichung auszuzahlen ist, sowie die resultierende Vergütungsstruktur werden nachfolgend dargestellt. Die Zielvergütung wurde im letzten Jahr nicht erhöht. Deswegen bleibt die Struktur der Zielgesamtvergütung für beide Mitglieder des Vorstands nahezu identisch.

Zielvergütung	Olivier Elamine (Vorstandsvorsitzender)			Alexander Dexne (Finanzvorstand)		
	2022		2021	2022		2021
	in T€	in %	in T€	in T€	in %	in T€
Jahresfestgehalt	500	37	500	400	36	400
Nebenleistungen	19	2	28	28	3	33
Dienstwagen	9	-	17	19	-	24
Versicherungen	10	-	11	9	-	9
Versorgungsentgelt	88	6	88	73	7	73
Short-Term Incentive	250	18	250	200	18	200
STI 2021	-	-	250	-	-	200
STI 2022	250	-	-	200	-	-
Long-Term Incentive	500	37	500	400	36	400
LTI 2021-2025	-	-	500	-	-	400
LTI 2022-2023	500	-	-	400	-	-
Gesamtvergütung	1.357	100	1.366	1.101	100	1.106

Die Summe der fixen und variablen Vergütungselemente bildet die Zielgesamtvergütung bei einer 100%-igen Zielerreichung eines Vorstandsmitglieds. Die Ausrichtung auf die langfristige und nachhaltige Entwicklung der alstria gemäß § 87 Abs. 1 Satz 2 AktG wird durch die höhere Gewichtung des Long-Term Incentive Plans im Vergleich zum Short-Term Incentive Plan sichergestellt. Der Anteil des Short-Term Incentives an der variablen Vergütung beträgt rund 33 %, wohingegen der Anteil des Long-Term Incentives rund 67 % der variablen Vergütung ausmacht.

2.2.2. Fixe Vergütungselemente

Grundvergütung

Das Jahresfestgehalt wird in zwölf gleichen Monatsraten am Ende jedes Monats ausgezahlt. Beginnt oder endet der Dienstvertrag während eines Geschäftsjahrs, wird das Jahresfestgehalt für dieses Geschäftsjahr zeitanteilig ausgezahlt.

Nebenleistungen

Die Vorstandsmitglieder erhalten Sachbezüge. Diese bestehen im Wesentlichen aus Versicherungsprämien sowie der privaten Dienstwagennutzung. Als Vergütungsbestandteil sind diese Nebenleistungen von dem einzelnen Vorstandsmitglied zu versteuern. Sie stehen allen Vorstandsmitgliedern prinzipiell in gleicher Weise zu, die Höhe variiert je nach der persönlichen Situation. Die Nebenleistungen sind Bestandteil der Maximalvergütung und unterliegen der entsprechenden Obergrenze.

Die Gesellschaft hat zugunsten der Vorstandsmitglieder eine D&O-Versicherung (Directors & Officers Liability Insurance) mit einem Selbstbehalt von 10 % des Schadens bis zur Höhe des Eineinhalbfachen des jährlichen Festgehalts des jeweiligen Vorstandsmitglieds abgeschlossen.

Versorgungsentgelt

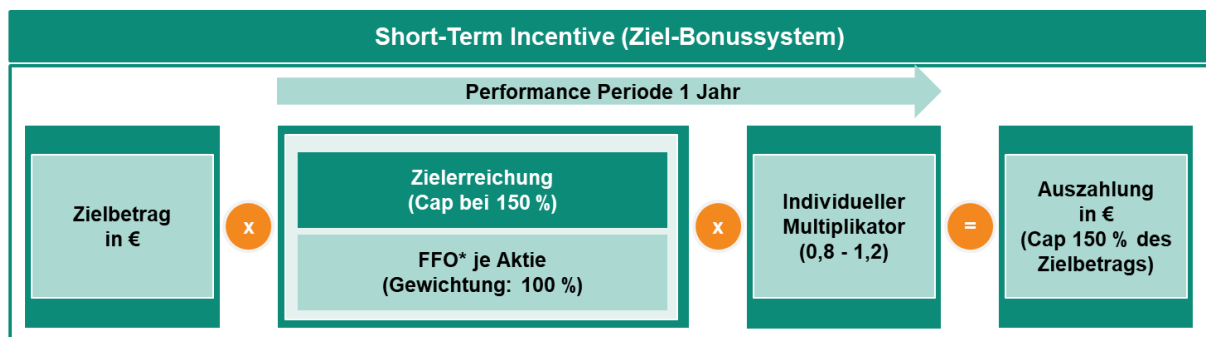
Außerdem gewährt die Gesellschaft den Vorstandsmitgliedern monatlich einen Geldbetrag für Zwecke der Altersvorsorge, das Versorgungsentgelt. Diese Vorsorgeleistungen belaufen sich auf circa 18 % des jeweiligen Jahresfestgehalts.

2.2.3. Variable Vergütungselemente

Short-Term Incentive (STI)

Als kurzfristiger, leistungsbasierter Vergütungsbestandteil ist der STI an die Entwicklung des quantitativen Leistungsziels „Funds from Operations“ (FFO) je Aktie gebunden. Er ist als Ziel-Bonussystem konzipiert. Ein möglicher STI-Auszahlungsbetrag wird durch die Multiplikation der Gesamtzielerreichung mit dem im jeweiligen Dienstvertrag angegebenen individuellen Zielbetrag, errechnet; er beträgt maximal 150 % des individuellen Zielbetrags (Cap) und wird in bar ausgezahlt. Zusätzlich zum Leistungskriterium wird ein individueller Multiplikator zwischen 0,8 und 1,2 zur Bestimmung der finalen Auszahlung angewandt.

Der STI funktioniert wie folgt:



* Funds From Operations.

Leistungskriterium

Das STI-Leistungskriterium ist die Kennzahl Funds From Operations je Aktie. Die Funds From Operations sind eine sehr wichtige Kennzahl in der Strategie von alstria, da sie den Cashflow aus dem operativen Geschäft definiert. Die FFO je Aktie sind zwar keine Kennzahl der allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen (non-GAAP Kennzahl), werden aber dennoch von Immobiliengesellschaften häufig statt des Gewinns je Aktie verwendet. alstria veröffentlicht jährlich die FFO und FFO je Aktie und eine detaillierte Überleitung in den IFRS-Abschluss.

Die Auswirkungen von Ankäufen oder Veräußerungen und Änderungen im Aktienkapital von alstria auf den FFO je Aktie für ein Geschäftsjahr werden vom Aufsichtsrat außer Acht gelassen, um einen fairen und ausgewogenen Anreiz zu gewährleisten.

Vergütungsbericht

Der Auszahlungsbetrag des STI hängt davon ab, in welchem Maße die Ziele für den FFO je Aktie erreicht wurden. Gemessen wird das Verhältnis des im Geschäftsjahr tatsächlich erzielten FFO je Aktie zum budgetierten FFO je Aktie. Die Zielerreichung kann von 0 % bis 150 % reichen. Für eine Auszahlung müssen mindestens 70 % des Zielwerts erreicht werden (Schwellenwert). Entspricht der tatsächlich erreichte FFO je Aktie dem budgetierten FFO je Aktie, liegt die Zielerreichung bei 100 %. Es können höchstens 130 % des Zielwerts erreicht werden (Maximalwert); dies führt zu einer Zielerreichung von 150 %.

Die für das Geschäftsjahr 2022 festgelegten Werte des FFO je Aktie sowie der tatsächliche Istwert und die daraus resultierende Gesamtzielerreichung sind in folgender Tabelle dargestellt:

STI 2022	FFO je Aktie ¹⁾
Schwellenwert	0,42 €
Zielwert	0,59 €
Maximalwert	0,77 €
Istwert ²⁾	0,62 €
Zielerreichung ²⁾	108 %

1) Vor Minderheiten.

2) Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts vorläufiger Wert.

Multiplikator

Der vorläufige Auszahlungsbetrag wird sodann mit einem individuellen Multiplikator von 0,8 bis 1,2 multipliziert. So kann der Aufsichtsrat zusätzlich zur Erreichung der finanziellen Leistungskriterien die persönliche Leistung der einzelnen Vorstandsmitglieder berücksichtigen.

Für das Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat sowohl für Olivier Elamine als auch für Alexander Dexne den individuellen Multiplikator auf 1,0 festgesetzt. Damit berücksichtigt der Aufsichtsrat die hervorragenden operativen Leistungen bei herausfordernden Marktbedingungen im Geschäftsjahr 2022 und vor dem Hintergrund der Übernahme.

Die Zielerreichung des einzelnen Leistungskriteriums sowie die resultierende Gesamtzielerreichung nach Anwendung des Multiplikators wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

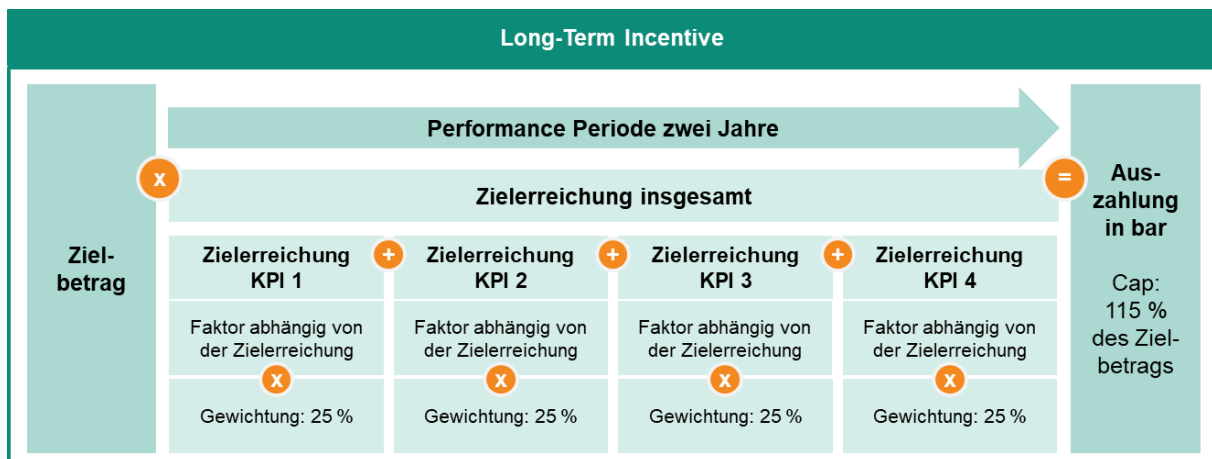
STI Zielerreichung 2022

	Zielerreichung FFO je Aktie	Multiplikator	Gesamt- zielerreichung
Olivier Elamine	108%	1,0	108 %
Alexander Dexne	108%	1,0	108 %

Long-Term Incentive 2022 - 2023

Der Long-Term-Incentive-Plan ist als Anreizsystem konzipiert, um die allgemeine Leistung und den Gesamterfolg der alstria zu belohnen und wird in jährlichen Tranchen mit einer Performance Periode von zwei Jahren ausgegeben. Der Aufsichtsrat legt mindestens vier Leistungskriterien (KPI) fest, deren Erreichung während der Performance Periode die endgültige LTI-Auszahlung bestimmen wird. Die LTI-KPIs entsprechen entweder einem expliziten quantifizierbaren Ziel im mehrjährigen Geschäftsplan oder der Erreichung eines relevanten Projekts innerhalb der jeweiligen Performance Periode.

In der folgenden Grafik wird dargestellt, wie der LTI funktioniert:



Für den Zeitraum 2022-2023 definieren sich die LTI-KPIs wie folgt:

LTI 2022 - 2023 – KPIs	
Ergebnismanagement	• Wert der in der Periode zu erzielenden Neuvermietungen, Optionen und Mietvertragsverlängerungen
Kapitalstruktur	• Wert der während der Periode zu finanzierenden Schulden
Kapitalrückführung	• Wert der im Laufe der Periode zu veräußernden Vermögenswerte
Kapitalwachstum	• Anzahl der Entwicklungsprojekte, die während der Periode (zu einem bestimmten Preis) durchgeführt werden

Nach Ende der Performance Periode wird die für jede LTI-KPI erzielte Leistung wie folgt bestimmt: die tatsächlich erzielten KPIs werden durch den KPI-Zielwert dividiert. Die sich daraus ergebende Leistungserbringung jeder KPI wird dann mit einem Faktor gemäß folgender Regel multipliziert:

Ist die Leistungserreichung geringer als 90 %, beträgt der Faktor null.

Liegt die Leistungserreichung zwischen 90 % und 110 %, steigt der Faktor linear und liegt zwischen 0,85 und 1,15.

Ist die Leistungserreichung höher als 110 %, beträgt der Faktor 1,15.

Die jeweilige Zielerreichung, die sich aus der Multiplikation der Leistungserreichung und des Faktors ergeben, werden dann mit der jeweiligen Gewichtung der KPI multipliziert, um den Beitrag jedes KPI am endgültigen Auszahlungsbetrag der jeweiligen Tranche zu ermitteln. Der endgültige

Auszahlungsbetrag ist die Summe der einzelnen LTI-KPI-Beiträge, multipliziert mit dem Zielwert des jeweils gewährten LTI.

Der LTI wird spätestens in dem Monat ausgezahlt, der auf die Feststellung des Jahresabschlusses der Performance Periode folgt und wird auf 115 % der individuell gewährten Zielbetrags begrenzt.

Die Zahlung erfolgt zeitanteilig unter Berücksichtigung der Anzahl der aktiven Monate des entsprechenden Vorstandsmitglieds in der Performance Periode.

Der anfänglich gewährte LTI 2022-2026 im Rahmen des früheren Vergütungssystems 2021 wurde in den LTI des neuen Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022 übernommen. Der Zielwert für den LTI 2022-2023 wird in der Tabelle mit der Zielvergütung ausgewiesen.

LTI 2018-2022 und beendete Long-Term-Incentive-Tranchen

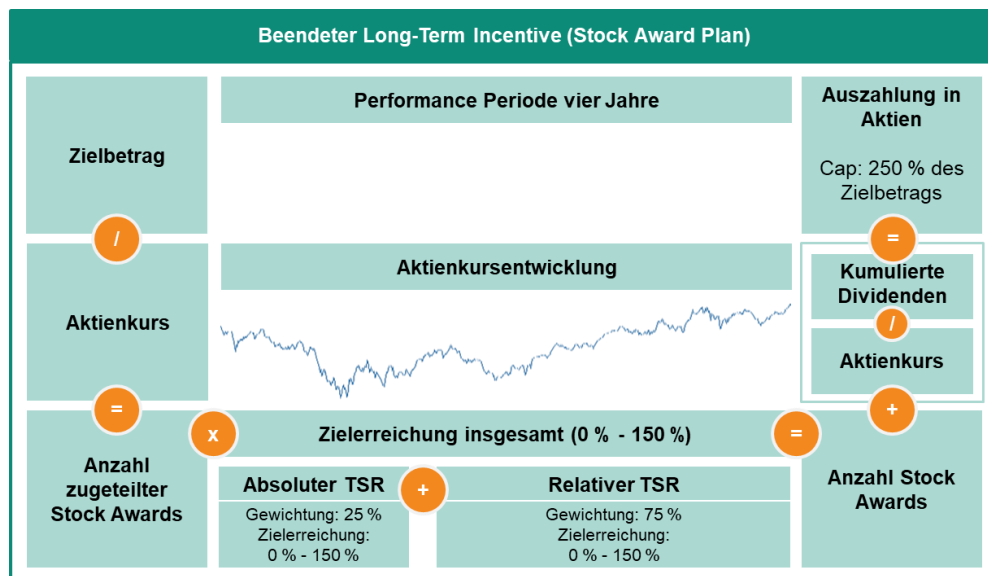
Da der LTI 2018-2022 im Geschäftsjahr 2022 ausgezahlt wurde, wird die Funktionsweise und die Ermittlung der Zielerreichung nachfolgend erläutert. Die Performance Periode des LTI 2018-2022 endete regulär am 4. März 2022.

Darüber hinaus war die Kursentwicklung der alstria-Aktie aufgrund der Übernahme durch Brookfield nicht mehr aussagekräftig, wodurch die Berechnung der übrigen LTI-Pläne, welche vor dem Geschäftsjahr 2022 zugeteilt wurden und deren reguläre Performance Periode noch nicht beendet war (d.h. 2019-2023, LTI 2020-2024, LTI 2021-2025, zusammen die beendeten LTI-Tranchen), ihre Funktion verloren hatte. Vor dem Hintergrund der Einführung des neuen Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022 wurde ebenso festgelegt, dass die Performance Perioden dieser beendeten LTI-Tranchen vorzeitig beendet wurden. Die Beendigung erfolgte mit Wirkung zum 3. Februar 2022 (letzter Tag des Annahmezeitraums des Übernahmeangebots) und die Auszahlung erfolgte in bar, nachdem die Hauptversammlung 2022 dem neuen Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder zugestimmt hatte.

Der LTI 2018-2022 sowie die beendeten LTI-Tranchen bestanden aus sogenannten virtuellen Stock Awards, die nach Ablauf einer vierjährigen Performance Periode in alstria-Aktien umgewandelt wurden. In jedem Geschäftsjahr wurde den Vorstandsmitgliedern ein langfristiges variables Vergütungselement zugeteilt, dessen Zielbetrag im Dienstvertrag festgelegt war. Die Anzahl der zugeteilten Stock Awards basierte auf dem Zielbetrag, geteilt durch das arithmetische Mittel des Aktienkurses von alstria in den 60 Handelstagen vor dem Zuteilungsdatum. Die Anzahl der zugeteilten Stock Awards wurde dann abhängig von der absoluten und relativen Wertentwicklung der alstria-Aktie gegenüber einer Vergleichsgruppe während der Performance Periode angepasst. Wie in der folgenden Grafik dargestellt waren die im LTI implementierten Leistungskriterien der absolute TSR mit einer Gewichtung von 25 % sowie der relative TSR mit einer Gewichtung von 75 %. Die Gesamtzielerreichung wurde bei 150 % begrenzt, die Auszahlung des Long-Term-Incentive wurde bei 250 % des Zielbetrags begrenzt.

Vergütungsbericht

In der folgenden Grafik wird dargestellt, wie der LTI der beendeten LTI-Tranchen funktionierte:



In der folgenden Tabelle wird ein Überblick über die Zielerreichung aus dem LTI 2018-2022 dargestellt, der 2022 planmäßig endete und ausgezahlt wurde:

LTI Tranche 2018 - 2022

	alstria office REIT-AG	FTSE EPRA/NAREIT developed Europe Index
Absoluter TSR p.a.	14,13 %	-
Zielerreichung absoluter TSR	150 %	
Entwicklung 2018 - 2022	69,59 %	26,07 %
Outperformance		43,52 %
Zielerreichung relativer TSR	144 %	
Gesamtzielerreichung	145 %	
LTI Zielwert (in T€)		
Olivier Elamine		440
Alexander Dexne		360

Darüber hinaus wird die Zielerreichung aus den beendeten LTI-Tranchen in der folgenden Tabelle ausgewiesen. Da die beendeten Tranchen vorzeitig mit Wirkung zum 3. Februar 2022 beendet wurden, wurde die Aktienkursentwicklung bis zu diesem Zeitpunkt für die Ermittlung der Zielerreichung verwendet. Diese Tranchen wurden 2022 ebenfalls ausgezahlt.

Beendete LTI Tranchen	LTI Tranche 2019 - 2023		LTI Tranche 2020 - 2024		LTI Tranche 2021 - 2025	
	alstria office REIT-AG	FTSE EPRA/NAREIT developed Europe Index	alstria office REIT-AG	FTSE EPRA/NAREIT developed Europe Index	alstria office REIT-AG	FTSE EPRA/NAREIT developed Europe Index
Absoluter TSR p.a.	19,86 %	-	10,42 %	-	46,04 %	-
Zielerreichung absoluter TSR	150 %		150 %		150 %	
Entwicklung	69,75 %	28,93 %	21,00 %	4,19 %	42,01 %	19,24 %
Outperformance		40,82 %		16,81 %		22,77 %
Zielerreichung relativer TSR	141 %		117 %		123 %	
Gesamtzielerreichung	143 %		125 %		130 %	
LTI Zielwert (in T€)						
Olivier Elamine		440		440		500
Alexander Dexne		360		360		400

2.2.4. Malus & Clawback

Sämtliche variablen Vergütungsbestandteile der Vorstandsmitglieder werden in der Regel erst nach Ende der regulären Performance Periode ausbezahlt. Sollte ein Vorstandsmitglied absichtlich einen wesentlichen Verstoß begehen gegen

- eine wesentliche Sorgfaltspflicht im Sinne des § 93 Aktiengesetz (AktG) oder
- eine wesentliche Pflicht aus dem Dienstvertrag,

so kann der Aufsichtsrat in billigem Ermessen (§ 315 des Bürgerlichen Gesetzbuchs („BGB“)) die nicht ausgezahlte variable Vergütung in der Performance Periode reduzieren, in der der Verstoß ganz oder teilweise stattgefunden hat („Malus“), oder den Bruttobetrag jeder bereits ausgezahlten variablen Vergütung ganz oder teilweise zurückfordern („Clawback“).

Unbeschadet des Vorstehenden sind Vorstandsmitglieder verpflichtet, jede bereits ausgezahlte variable Vergütung zurückzuerstatten, wenn und sofern

- sich nach der Zahlung herausstellt, dass der geprüfte und genehmigte konsolidierte Jahresabschluss, auf dem die Berechnung des Auszahlungsbetrags beruhte, fehlerhaft war und daher gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und den relevanten Rechnungslegungsstandards öffentlich neu ausgewiesen werden muss, und
- auf der Grundlage des neu ausgewiesenen, geprüften, konsolidierten Jahresabschlusses und des relevanten Vergütungssystems ein geringerer oder kein Auszahlungsbetrag aus der variablen Vergütung fällig gewesen wäre.

Im Geschäftsjahr 2022 kamen keine Malus- oder Clawback-Regelungen zur Anwendung.

2.2.5. Vergütungsbezogene rechtliche Bestimmungen

Erläuterungen zu dem mit den Vorstandsmitgliedern vereinbarten nachvertraglichen Wettbewerbsverbot, den Bestimmungen im Falle vorzeitiger Beendigung sowie den nach § 162 Abs. 2 AktG geforderten Angaben zu den möglichen Leistungen Dritter sind im Folgenden zu finden.

Leistungen Dritter

Den Vorstandsmitgliedern wurden für ihre Tätigkeit als Vorstandsmitglieder von alstria im Geschäftsjahr 2022 keine Leistungen Dritter gewährt.

Leistungen im Falle vorzeitiger Beendigung

Tritt ein Vorstandsmitglied zurück oder wird ein Vorstandsmitglied gemäß § 84 Abs. 3 AktG abberufen, so endet der Dienstvertrag nach Ablauf der Kündigungsfrist gemäß § 622 BGB. Das Recht von alstria und des Vorstandsmitglieds, den Dienstvertrag aus wichtigem Grund gemäß § 626 Abs. 1 BGB zu kündigen, bleibt unberührt.

Bei frühzeitiger Aufhebung des Dienstvertrags in gegenseitigem Einvernehmen erhält das Vorstandsmitglied die Vergütung für die restliche Laufzeit des Dienstvertrags, jedoch in jedem Fall höchstens den Wert von zwei vollen Jahresvergütungen, berechnet auf der Grundlage der Gesamtvergütung für das vorangegangene volle Geschäftsjahr (Abfindung). Gleiches gilt im Fall einer Abberufung gemäß § 84 Abs. 3 AktG (jedoch nicht bei einem Rücktritt des Vorstandsmitglieds), wenn die Abberufung aus Gründen erfolgte, für die das Vorstandsmitglied nicht verantwortlich ist.

Jede Abberufung innerhalb eines Zeitraums von bis zu zwölf Monaten nach einem Kontrollwechsel (Change-of-Control) gilt als Abberufung, für die das Vorstandsmitglied nicht verantwortlich ist, es sei denn, die Abberufung erfolgt aus wichtigem Grund gemäß § 626 Abs. 1 BGB.

Wird innerhalb eines Zeitraums von bis zu zwölf Monaten nach einem Kontrollwechsel die Position als Vorstandsmitglied wesentlich beeinträchtigt (z. B. durch wesentliche Verringerung der Verantwortungsbereiche), so ist das Vorstandsmitglied berechtigt, das Amt niederzulegen und den Dienstvertrag mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende zu kündigen. In diesem Fall erhält das Vorstandsmitglied die Abfindung.

Ein Change-of-Control tritt ein, wenn (i) eine Drittpartei gemäß §§ 29, 30 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) mindestens 30 % der Stimmrechte an alstria erwirbt oder (ii) alstria als abhängiges Unternehmen einen Unternehmensvertrag im Sinne der §§ 291 ff. AktG schließt oder (iii) alstria gemäß §§ 2 ff. Umwandlungsgesetz (UmwG) mit einem nicht verbundenen Unternehmen verschmolzen wird, es sei denn, der Unternehmenswert des anderen Unternehmens beträgt zu dem Zeitpunkt, an dem das übertragende Unternehmen die Verschmelzung beschließt, weniger als 20 % des Unternehmenswerts von alstria.

Bei Beendigung des Vertrags verfällt der STI, wenn der Vertrag von alstria aus wichtigem Grund gekündigt wird oder das Vorstandsmitglied das Dienstverhältnis fristlos und ohne wichtigen Grund gekündigt hat. In allen anderen Fällen bleibt der STI unberührt.

Scheidet ein Vorstandsmitglied wegen Erreichens des Rentenalters, Invalidität, Berufsunfähigkeit, Frührente oder Tod aus dem Dienst bei alstria aus, erfolgt die Zahlung zeitanteilig. Dabei wird die Anzahl der aktiven Monate des entsprechenden Vorstandsmitglieds in der Performance Periode berücksichtigt. Kündigt alstria den Dienstvertrag aus wichtigem Grund gemäß § 626 BGB, verfällt der LTI. Gleiches gilt, wenn ein Vorstandsmitglied das Mandat ohne wichtigen Grund niedergelegt hat.

Im Geschäftsjahr 2022 kamen keine Change-of-Control Klauseln hinsichtlich der Möglichkeit der vorzeitigen Beendigung der Dienstverträge der Vorstandsmitglieder zur Anwendung. Aufgrund des Kontrollwechsels wurden die LTI-Tranchen 2019-2023, 2020-2024 und 2021-2025 vorzeitig beendet.

Nachvertragliches Wettbewerbsverbot

Mit den Vorstandsmitgliedern wurde ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot vereinbart. Für einen Zeitraum von sechs Monaten nach Beendigung des Dienstvertrags (aus jeglichem Grund) ist dem Vorstandsmitglied jede berufliche Aktivität für direkte oder indirekte Wettbewerber von alstria untersagt. Das Vorstandsmitglied verpflichtet sich ferner, für einen Zeitraum von sechs Monaten kein solches Unternehmen zu gründen, zu erwerben oder sich direkt oder indirekt daran zu beteiligen. alstria kann jederzeit und mit Ablauf einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf das nachvertragliche Wettbewerbsverbot verzichten.

Während der Dauer des nachvertraglichen Wettbewerbsverbots bezahlt alstria dem Vorstandsmitglied eine Vergütung in Höhe von 100 % des letzten Jahresfestgehalts. Diese Vergütung ist jeweils zum Monatsende fällig. Vergütungen aus beruflicher Tätigkeit, die nicht in Wettbewerb zu alstria steht, werden entsprechend verrechnet. Des Weiteren wird jede Abfindungszahlung an ein Vorstandsmitglied mit jeglichen Zahlungen für ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot verrechnet, sofern die Abfindung innerhalb des nachvertraglichen Wettbewerbsverbots fällig ist.

3. INDIVIDUALISIERTE OFFENLEGUNG DER VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Die folgende Tabelle stellt die nach § 162 AktG gewährte und geschuldete Vergütung der Vorstandsmitglieder individualisiert dar. Zudem wird zur Einhaltung der Maximalvergütung nach § 87a AktG berichtet.

Der Dienstvertrag von Alexander Dexne wurde regulär zum Ende des Geschäftsjahres 2022 beendet. Seitdem unterliegt er dem nachvertraglichen Wettbewerbsverbot nach den in diesem Vergütungsbericht dargelegten Bedingungen. Er erhält keine Abfindungszahlung. Der STI 2022 und der LTI 2022-2023 werden nicht vorzeitig beendet, sondern nach dem regulären Ende der Performance Perioden abgerechnet.

3.1. Gewährte und geschuldete Vergütung

Im Rahmen des individualisierten Ausweises der gewährten und geschuldeten Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2022 werden konkret folgende Vergütungen ausgewiesen:

- Das im Geschäftsjahr 2022 ausbezahlte Festgehalt, die Nebenleistungen sowie das Versorgungsentgelt
- Der STI 2022, der die Leistung im Jahr 2022 misst und im Geschäftsjahr 2023 ausbezahlt wird
- Die LTI-Tranche 2018-2022, da die Performance Periode im Jahr 2022 endete und sie im Geschäftsjahr 2022 ausbezahlt wurde
- Die LTI-Tranchen 2019-2023, 2020-2024 und 2021-2025, die vorzeitig beendet und im Geschäftsjahr 2022 ausgezahlt wurden.

Um eine transparente Berichterstattung gewährleisten zu können, werden die entsprechenden Vergütungen für das Geschäftsjahr 2021 als Zusatzangabe ausgewiesen.

Gewährte und geschuldete Vergütung

	Olivier Elamine (Vorstandsvorsitzender)			Alexander Dexne (Finanzvorstand)		
	2022		2021	2022		2021
	in T€	in %	in T€	in T€	in %	in T€
Jahresfestgehalt	500	26	500	400	26	400
Nebenleistungen	19	1	28	28	1	33
Dienstwagen	9	-	17	19	-	24
Versicherungen	10	-	11	9	-	9
Versorgungsentgelt	88	5	88	73	5	73
Einzijährige variable Vergütung	269	14	266	215	14	213
STI 2021	-	-	266	-	-	213
STI 2022 ¹⁾	269	-	-	215	-	-
Mehrijährige variable Vergütung	1.040	54	936	851	54	765
LTI 2017-2021	-	-	936	-	-	765
LTI 2018-2022	1.040	-	-	851	-	-
Gesamtvergütung	1.916	100	1.818	1.567	100	1.484
Beendete mehrijährige variable Vergütung	2.595	-	-	2.106	-	-
LTI 2019-2023	1.034	-	-	846	-	-
LTI 2020-2024	650	-	-	532	-	-
LTI 2021-2025	911	-	-	729	-	-
Gesamtvergütung inkl. beendeter LTIs	4.511	-	1.818	3.673	-	1.484

1) Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts vorläufiger Wert.

3.2. Maximalvergütung nach § 87a AktG

Gemäß § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG ist der Aufsichtsrat verpflichtet, eine Maximalvergütung für alle Vergütungsbestandteile (Jahresfestgehalt, Nebenleistungen, Versorgungsentgelt und kurzfristige bzw. langfristige variable Vergütung) festzusetzen.

Die Maximalvergütung beträgt pro Jahr für den Vorstandsvorsitzenden EUR 2.600.000. Für den Finanzvorstand und potenzielle künftige Ordentliche Vorstandsmitglieder beträgt die Maximalvergütung für jedes Jahr EUR 2.100.000. Um diese Maximalbeträge tatsächlich zu erreichen, müssen außerordentliche Leistungen erbracht werden.

Die Summe aller Auszahlungen, die aus Zusagen für das Geschäftsjahr 2022 resultieren, kann erst nach Ablauf der zweijährigen Performance Periode des Long-Term Incentives ermittelt werden. Allerdings kann bereits heute die Einhaltung der Maximalvergütung gemäß § 87a AktG Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG sichergestellt werden, da selbst im Fall einer Auszahlung des Long-Term Incentives in Höhe von 115 % des Zielbetrags (Cap) die Summe aller Vergütungsbestandteile unterhalb der Maximalvergütung liegen würde. Über die Einhaltung der Maximalvergütung der für das Geschäftsjahr 2022 zugesagten Vergütung wird nach Ablauf der Performance Periode der LTI-Tranche 2022-2023 im Vergütungsbericht des entsprechenden Jahres detailliert berichtet.

In Anbetracht der vorzeitigen Beendigung der LTI-Tranche 2021-2025 und der entsprechenden Auszahlung im Geschäftsjahr 2022 kann die Einhaltung der Maximalvergütung für das Geschäftsjahr 2021 jetzt bewertet werden. Es kann bestätigt werden, dass die Maximalvergütung gemäß § 87a AktG für den Vorstandsvorsitzenden und Finanzvorstand für das Geschäftsjahr 2021 nicht überschritten wurde.

Für das Geschäftsjahr 2018 sowie die Geschäftsjahre 2019 und 2020 (LTI-Tranche 2018-2022 endete regulär und wurde 2022 ausgezahlt, die LTI-Tranchen 2019-2023 und 2020-2024 wurden vorzeitig beendet und 2022 ausgezahlt), kann keine Einhaltung der Maximalvergütung bestimmt werden, da zum Zeitpunkt der Zuteilung keine Maximalvergütung festgelegt wurde. Es sei aber erwähnt, dass die für diese Geschäftsjahre gezahlte Vergütung ebenfalls innerhalb der aktuell festgelegten Maximalvergütung gemäß § 87a AktG liegt.

4. VERGÜTUNG DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER

Im Folgenden wird das Vergütungssystem des Aufsichtsrats sowie die individuelle gewährte und geschuldete Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2022 ausgewiesen.

4.1. Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder

4.1.1. Vergütungs-Governance

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten nach Abschluss eines Geschäftsjahres eine Vergütung für das Geschäftsjahr, die durch Beschluss der Hauptversammlung festgesetzt wird. Die Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder wurde zuletzt von der Hauptversammlung 2021 mit 99,7 % Zustimmung bestätigt (**Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2021**). Die Festsetzung gilt, bis die Hauptversammlung etwas anderes beschließt. Mindestens alle vier Jahre oder bei Änderungen wird das Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder der Hauptversammlung erneut zur Abstimmung vorgelegt. Billigt die Hauptversammlung ein zur Abstimmung gebrachtes Vergütungssystem nicht, wird spätestens bei der darauffolgenden Hauptversammlung ein überprüftes Vergütungssystem vorgelegt.

4.1.2. Vergütungssystem

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist erfolgsunabhängig. Sie setzt sich zusammen aus einer Festvergütung und einer ebenfalls fixen Vergütung für die Tätigkeit in Ausschüssen. Die Gesellschaft erstattet den Aufsichtsratsmitgliedern ihre Auslagen. Die Gesellschaft hat auf ihre Kosten zu Gunsten der Aufsichtsratsmitglieder eine angemessene Haftpflichtversicherung zur Absicherung der Risiken aus der Wahrnehmung ihrer Aufgaben (D&O Versicherung) abgeschlossen (§ 13 Abs. 2 der Satzung).

Aufsichtsratsmitglieder erhalten jeweils ein Jahresfestgehalt von EUR 50.000. Der Aufsichtsratsvorsitz wird zusätzlich mit einem jährlichen Betrag von EUR 100.000 (Faktor 3) vergütet; der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitz mit EUR 25.000 (Faktor 1,5).

Mitglieder des Prüfungsausschusses haben Anspruch auf eine Zusatzvergütung in Höhe von EUR 10.000, der Vorsitz im Prüfungsausschuss wird mit EUR 20.000 pro Jahr vergütet (Faktor 2). Mitglieder des Personalausschusses haben Anspruch auf eine Zusatzvergütung in Höhe von EUR 7.500, der Vorsitz dieses Ausschusses wird mit EUR 15.000 pro Jahr vergütet (Faktor 2). Dies gilt auch für den Finanz- und Investitionsausschuss, welcher mit Wirkung zum 21. März 2022 aufgelöst wurde. Die Mitgliedschaft in temporären Ausschüssen begründet keinen Anspruch auf zusätzliche Vergütung.

Mitglieder, die dem Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen nur für einen Teil eines Jahres angehören, erhalten eine zeitanteilige Vergütung. Variable Vergütungselemente bestehen nicht; ebenso werden keine Sitzungsgelder gezahlt.

Vergütungsbericht

In der folgenden Tabelle ist die Vergütungsstruktur für den Aufsichtsrat ausgewiesen.

Vergütungselement	Aufsichtsratsvergütung
Jährliche fixe Vergütung	Vorsitzende/r: EUR 150.000 Stellvertretende/r Vorsitzende/r: EUR 75.000 Aufsichtsratsmitglied: EUR 50.000
Ausschussvergütung	Prüfungsausschuss: EUR 10.000 / EUR 20.000 (Vorsitz) Personalausschuss: EUR 7.500 / EUR 15.000 (Vorsitz) Finanz- und Investitionsausschuss: EUR 7.500 / EUR 15.000 (Vorsitz) ¹⁾

1) Der Finanz- und Investitionsausschuss wurde mit Wirkung vom 21. März 2022 aufgelöst.

4.2. Individualisierte Offenlegung der Vergütung des Aufsichtsrats

Nach der Übernahme durch Brookfield haben die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Johannes Conradi, Marianne Voigt, Benoît Héralut und Richard Mully ihre Mitgliedschaft im Aufsichtsrat zum 28. Februar 2022 beendet. Brad Hyler, Jan Sucharda, Karl Wambach und Rebecca Worthington wurden mit Wirkung zum 1. März 2022 durch Gerichtsbeschluss gemäß § 104 AktG zu Mitgliedern des Aufsichtsrats der Gesellschaft bestellt. Sie wurden danach durch die Jahreshauptversammlung 2022 gewählt und bestätigt.

Im Folgenden wird die den derzeitigen sowie früheren Mitgliedern des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022 gewährte und geschuldete Vergütung dargestellt. Dabei wird zwischen fester Vergütung und Ausschussvergütung unterschieden.

Aufsichtsratsvergütung	2022					2021				
	Fixe Vergütung		Ausschussvergütung		Gesamtvergütung	Fixe Vergütung		Ausschussvergütung		Gesamtvergütung
	in T€	in %	in T€	in %		in T€	in %	in T€	in %	
Brad Hyler (Vorsitz) ¹⁾	- ²⁾	-	- ²⁾	-	-	-	-	-	-	-
Jan Sucharda (stellv. Vorsitz) ¹⁾	- ²⁾	-	- ²⁾	-	-	-	-	-	-	-
Karl Wambach ¹⁾	- ³⁾	-	- ³⁾	-	-	-	-	-	-	-
Rebecca Worthington ¹⁾	41.9	73	15.7	27	57.6	-	-	-	-	-
Dr. Frank Pörschke	50.0	81	11.6	19	61.6	32.9	74	11.5	26	44.4
Elisabeth Stheeman	50.0	85	9.1	15	59.1	32.9	77	9.9	23	42.8
Dr. Johannes Conradi ⁴⁾	24.2	91	2.4	9	26.7	150.0	91	15.0	9	165.0
Richard Mully ⁴⁾	12.1	83	2.4	17	14.5	75.0	83	15.0	17	90.0
Marianne Voigt ⁴⁾	8.1	71	3.2	29	11.3	50.0	71	20.0	29	70.0
Benoît Héralut ⁴⁾	8.1	74	2.8	26	10.9	50.0	74	17.5	26	67.5
Summe	194.5	-	47.4	-	241.8	390.8	-	88.9	-	479.7

1) Durch einen Gerichtsbeschluss mit Wirkung zum 1. März 2022 gewählt und von der Hauptversammlung 2022 gewählt.

2) Das Aufsichtsratsmitglied hat auf die Zahlung einer fixen Vergütung für die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat der Gesellschaft und seinen Ausschüssen verzichtet, alstria hat Steuern gezahlt.

3) Das Aufsichtsratsmitglied hat auf die Zahlung einer fixen Vergütung für die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat der Gesellschaft und seinen Ausschüssen verzichtet.

4) Haben ihre Mitgliedschaft im Zuge des Vollzugs des Übernahmeangebots vorzeitig mit Wirkung zum 28. Februar 2022 beendet.

Vergütungsbericht

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Ausschusstätigkeit der aktuellen und früheren Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2022, um die in der obigen Tabelle ausgewiesene Ausschussvergütung nachvollziehbar zu machen.

2022						
	Ausschusstätigkeit ³⁾					
	Prüfungsausschuss		Personalausschuss		Finanz- und Investitionsausschuss ⁴⁾	
	Mitgliedschaft	Dauer der Mitgliedschaft	Mitgliedschaft	Dauer der Mitgliedschaft	Mitgliedschaft	Dauer der Mitgliedschaft
Brad Hyler (Vorsitz) ¹⁾	M	21.03. - 31.12.2022	V	21.03. - 31.12.2022	-	-
Jan Sucharda (stellv. Vorsitz) ¹⁾	-	-	M	21.03. - 31.12.2022	-	-
Karl Wambach ¹⁾	-	-	-	-	-	-
Rebecca Worthington ¹⁾	V	21.03. - 31.12.2022	-	-	-	-
Dr. Frank Pörschke	M	01.01. - 31.12.2022	-	-	M	01.01. - 21.03.2022
Elisabeth Stheeman	-	-	M	01.01. - 31.12.2022	M	01.01. - 21.03.2022
Dr. Johannes Conradi ²⁾	-	-	V	01.01. - 28.02.2022	-	-
Richard Mully ²⁾	-	-	-	-	V	01.01. - 28.02.2022
Marianne Voigt ²⁾	V	01.01. - 28.02.2022	-	-	-	-
Benoît Hérault ²⁾	M	01.01. - 28.02.2022	M	01.01. - 28.02.2022	-	-

1) Durch einen Gerichtsbeschluss mit Wirkung zum 1. März 2022 gewählt und von der Hauptversammlung 2022 gewählt.

2) Haben ihre Mitgliedschaft im Zuge des Vollzugs des Übernahmeangebots vorzeitig mit Wirkung zum 28. Februar 2022 beendet.

3) M = Mitglied, V = Vorsitz.

4) Bis zum 21. März 2022.

5. VERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER VERGÜTUNGS- UND ERTRAGSENTWICKLUNG

In § 162 Abs. 1 Satz 2 des Aktiengesetzes ist neben der individualisierten Offenlegung der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat auch eine vergleichende Darstellung dieser mit der Vergütung der Belegschaft sowie der Ertragsentwicklung der Gesellschaft gefordert. Die nachfolgende Tabelle stellt daher die gewährte und geschuldete Vergütung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der durchschnittlichen Arbeitnehmervergütung sowie den Ertragskennzahlen Mieterlöse und FFO je Aktie, welche aufgrund ihrer zentralen Steuerungsfunktion für die Gesellschaft ausgewählt wurden, gegenüber.

Vergütungsbericht

Vergleichende Darstellung

	2022	2021	Veränderung 2022/2021	Veränderung 2021/2020
	in T€	in T€	in %	in %
Vorstandsmitglieder				
Olivier Elamine	4.511	1.818	148	-15
Alexander Dexne	3.673	1.484	148	-16
Aufsichtsratsmitglieder				
Brad Hyler (Vorsitz) ¹⁾	-	-	-	-
Jan Sucharda (stellv. Vorsitz) ¹⁾	-	-	-	-
Karl Wambach ¹⁾	-	-	-	-
Rebecca Worthington ¹⁾	58	-	-	-
Dr. Frank Pörschke	62	44	39	-
Elisabeth Stheeman	59	43	38	-
Dr. Johannes Conradi ²⁾	27	165	-84	0
Richard Mully ²⁾	15	90	-84	0
Marianne Voigt ²⁾	11	70	-84	0
Benoît Hérault ²⁾	11	68	-84	0
Arbeitnehmer				
Durchschnittliche Vergütung	95	96	-1	8
Ertragsentwicklung				
Mieterlöse	182.819	183.670	0	4
FFO je Aktie (in EUR) ³⁾	0,62	0,67	-7	8

1) Durch einen Gerichtsbeschluss mit Wirkung zum 1. März 2022 gewählt und von der Jahreshauptversammlung 2022 gewählt.

2) Haben ihre Mitgliedschaft im Zuge der Durchführung des Übernahmeangebots vorzeitig mit Wirkung zum 28. Februar 2022 beendet.

3) Vor Minderheiten.

Für die durchschnittliche Arbeitnehmervergütung werden alle Mitarbeiter der alstria mit Ausnahme von Auszubildenden, Praktikanten, Werkstudenten sowie geringfügig Beschäftigten betrachtet. Daneben werden solche Mitarbeiter nicht miteinbezogen, die im jeweils betrachteten Jahr nicht ganzjährig beschäftigt waren oder für einen Zeitraum von länger als zwei Monaten innerhalb des betrachteten Jahres abwesend waren. Die angegebene Vergütung setzt sich dabei aus dem Fixgehalt und dem Bonus (jeweils hochgerechnet auf Vollzeitäquivalente) für das jeweilige Jahr sowie dem Auszahlungsbetrag der langfristigen variablen Vergütung in dem jeweiligen Jahr und den Beiträgen zur Altersversorgung zusammen. Des Weiteren werden Nebenleistungen wie Zahlungen für ein Jobticket oder Zuschüsse zum Dienstwagen ebenso berücksichtigt. Die angegebene Vergütung umfasst nicht den Gewinn, den die Mitarbeiter durch einen Verkauf der im Geschäftsjahr 2022 als Long-Term Incentive erhaltenen Aktien an Brookfield zu einem Veräußerungspreis erzielt haben, der dem im Rahmen der Übernahme gezahlten Angebotspreis entspricht. In der Investitionsvereinbarung, die im Zusammenhang mit der Übernahme abgeschlossen wurde, hatte sich die Bieterin mit der Gesellschaft darauf geeinigt, die Mitarbeiteraktien zum Angebotspreis zu erwerben, die in den Geschäftsjahren 2022 und 2023 im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms zugeteilt werden. Wenn dieser Veräußerungsgewinn der durchschnittlichen Mitarbeitervergütung 2022 hinzugerechnet worden wäre, würde sich die durchschnittliche Mitarbeitervergütung auf EUR 115.000 belaufen und hätte sich um 20 % im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 erhöht.

Vergütungsbericht

Mit Blick auf die Vergütungsentwicklung von 2021 zu 2022 ist darauf hinzuweisen, dass die Steigerung der Vergütung für die Aufsichtsratsmitglieder Herrn Dr. Pörschke und Frau Stheeman auf deren Wahl in der Hauptversammlung 2021 und daher auf die anteilige Vergütung für das Geschäftsjahr 2021 zurückzuführen ist. Hinsichtlich der Vorstandsmitglieder ist ferner darauf hinzuweisen, dass der erhebliche Anstieg von 148 % aus der Einführung des auf der Hauptversammlung 2022 genehmigten neuen Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022 und der damit zusammenhängenden vorzeitigen Beendigung der LTI-Tranchen im Geschäftsjahr 2022 resultiert, die als Teil der gewährten und geschuldeten Vergütung ausgewiesen sind. Die angepasste Entwicklung, bei der die vorzeitig beendeten LTI-Tranchen nicht berücksichtigt sind, beliefte sich auf einen Anstieg von 5 % für Herrn Elamine und von 6 % für Herrn Dexne. Diese Entwicklung ist wiederum der leicht höheren Auszahlungsbeträge der LTI-Tranche 2018-2022 im Vergleich zur LTI-Tranche 2017-2021 geschuldet, da die entsprechende Entwicklung des Aktienkurses von alstria etwas besser war.

Mit Blick auf die Unternehmensentwicklung im Berichtszeitraum betrugen die Erlöse EUR 182,8 Millionen (im Vergleich zu EUR 183,7 Millionen im Jahr 2021). Der Rückgang von 0,5 % ist hauptsächlich auf das planmäßige Auslaufen von Mietverträgen und transaktionsbezogenen Änderungen bei den Erlösen zurückzuführen, die mehrheitlich durch einen Anstieg bei den Erlösen aus neuen Mietverhältnissen, Indexierungen und Einnahmen aus Mietverhältnissen bei Objekten, die im Geschäftsjahr 2021 erworben wurden, kompensiert wurden. Die FFO (vor Minderheiten) beliefen sich auf EUR 110,9 Millionen (Vorjahr: EUR 118,7 Millionen). Der Rückgang bei den FFO ergibt sich aus höheren Finanzierungskosten, die eine höhere Verschuldung des Unternehmens widerspiegeln. Darüber hinaus erfasst alstria einen Anstieg bei den Personalaufwendungen, was hauptsächlich auf die Transaktion mit Brookfield im Jahr 2022 zurückzuführen ist. Die FFO je Aktie (vor Minderheiten) sanken von EUR 0,67 auf EUR 0,62 je Aktie.

Hamburg, im Februar 2023

alstria office REIT-AG

Der Aufsichtsrat

Brad Hyler
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Der Vorstand

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

H. REIT-ANGABEN

I. REIT-ERKLÄRUNG

Erklärung des Vorstands

Im Zusammenhang mit dem deutschen handelsrechtlichen Jahresabschluss (§ 264 ff. HGB) sowie dem IFRS-Konzernabschluss (§ 315e HGB) zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2022 erklärt der Vorstand der alstria office REIT-AG (im Nachfolgenden auch alstria oder Gesellschaft genannt) zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der vorbelasteten und nicht vorbelasteten Erträge (§ 19 Abs. 3 i.V.m. § 19a REIT-Gesetz) Folgendes:

1. Zum Abschlussstichtag befinden sich nach den uns vorliegenden Informationen 4,89 % der Aktien der Gesellschaft entsprechend § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz im Streubesitz. Dies wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht am 9. Januar 2023 schriftlich mitgeteilt. Dies ist eine Abweichung von der Regelung des § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz, wonach sich mindestens 15 % der Aktien an einer REIT-Aktiengesellschaft im Streubesitz befinden müssen. Zum Vorjahresstichtag befanden sich noch 46,69 % der Aktien im Streubesitz.
2. Die Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hielt zum Abschlussstichtag direkt 148.688.601 oder 83,40 % der alstria-Aktien. Darüber hinaus wurde gemeldet, dass Lapis Luxembourg Holdings S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg, direkt 18.213.868 oder 10,23 % der alstria-Aktien hält. Dies ist eine Abweichung von der Regelung des § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz, wonach kein Anleger direkt 10 % oder mehr der Aktien der Gesellschaft halten soll bzw. Aktien in einem Umfang, dass er über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt. Abgesehen von den beiden aufgeführten Gesellschaften besaß nach unserer Kenntnis kein Anleger direkt 10 % oder mehr der Aktien unserer Gesellschaft bzw. Aktien in einem solchen Umfang, dass er über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt. Das Kriterium zur Höchstbeteiligung gemäß § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz wurde erstmal zum 31. Dezember 2021 nicht eingehalten.
3. Bezogen auf die Summe der Aktiva des IFRS-Konzernabschlusses abzüglich der Ausschüttungsverpflichtung und der Rücklagen im Sinne des § 12 Abs. 2 REIT-Gesetz
 - a) gehörten zum Abschlussstichtag mindestens 75 % der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen, welches sich auf TEUR 4.652.475 beläuft und somit 90,10 % der Aktiva darstellt;
 - b) machten zum Abschlussstichtag die Aktiva, die zum Vermögen von in den Konzernabschluss einbezogenen REIT-Dienstleistungsgesellschaften gehören und die sich auf TEUR 615 belaufen, höchstens 20 %, nämlich 0,01 %, aus.
4. Bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen des IFRS-Konzernabschlusses (§ 12 Abs. 3 und 4 REIT-Gesetz)

REIT-Angaben

- a) wurden im Geschäftsjahr 2022 Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen von EUR 49,3 Mio. erwirtschaftet. Dies entspricht 100 % der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen;
 - b) beliefen sich die Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen von REIT-Dienstleistungsgesellschaften, die in den Konzern einzubeziehen waren, im Geschäftsjahr 2022 insgesamt auf TEUR 93. Dies entspricht 0,19 % der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen.
- 5. Im Jahr 2022 schüttete die alstria office REIT-AG TEUR 756.640 als Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr an ihre Aktionäre aus. Im Jahr 2021 wurde ein handelsrechtlicher Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 30.910 ausgewiesen.
 - 6. Die Dividende der alstria office REIT-AG stammt nicht aus vorbelasteten Teilen des Jahresüberschusses.
 - 7. Seit 2018 hat der Konzern 13,31 % des durchschnittlichen Bestandes seines unbeweglichen Vermögens veräußert und damit keinen Immobilienhandel nach § 14 REIT-Gesetz betrieben.
 - 8. Das im IFRS-Konzernabschluss ausgewiesene Eigenkapital beträgt zum Abschlussstichtag EUR 2.571,4 Mio. und entspricht damit 55,27 % des Betrages, mit dem das unbewegliche Vermögen im IFRS Konzernabschluss nach § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz angesetzt ist (§ 15 REIT-Gesetz).

Hamburg, den 27. Februar 2023

alstria office REIT-AG

Olivier Elamine

Vorstand

II. REIT-VERMERK

Das Ergebnis unserer Prüfung haben wir in einem besonderen Vermerk gemäß § 1 Abs. 4 Satz 5 REIT-Gesetz wie folgt zusammengefasst:

Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz (REITG)

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 haben wir die Angaben in der als Anlage beigefügten Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19 Abs. 3 i.V.m. § 19a REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2022 (im Folgenden „REIT-Erklärung“) geprüft. Die Angaben in der REIT-Erklärung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über diese Angaben abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des IDW Prüfungshinweises: Besonderheiten bei der Prüfung einer REIT-Aktiengesellschaft nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz, einer Vor-REIT-Aktiengesellschaft nach § 2 Satz 3 REIT-Gesetz und der Prüfung nach § 21 Abs. 3 Satz 3 REIT-Gesetz (IDW PH 9.950.2) vorgenommen. Hiernach haben wir zur Beachtung der Angaben in der REIT-Erklärung Prüfungshandlungen geplant und durchgeführt, um mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber abgeben zu können, ob die Angaben zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär nach § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2022 übereinstimmen und ob die Angaben zu den Anforderungen der §§ 12 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz zutreffend sind. Es war nicht unsere Aufgabe, die steuerliche Veranlagung der relevanten Gesellschaften inhaltlich umfassend nachzuvollziehen oder zu prüfen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär nach § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2022 verglichen und die Angaben in der REIT-Erklärung zu den §§ 12 bis 15 REIT-Gesetz mit den entsprechenden Angaben des Jahres- bzw. Konzernabschlusses abgestimmt. Zudem haben wir die Anpassungen der Bewertung des als Finanzinvestition gehaltenen unbeweglichen Vermögens an die Vorgaben nach § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz geprüft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

REIT-Angaben

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse stimmen die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär nach § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2022 überein und die in der REIT-Erklärung zur Einhaltung der §§ 12 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vor-belasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz gemachten Angaben sind zutreffend.

Dieser Vermerk dient ausschließlich zur Vorlage bei der Finanzbehörde Hamburg im Rahmen der Steuererklärung nach § 21 Abs. 2 REIT-Gesetz und darf nicht für andere Zwecke verwendet werden.

Hamburg, den 27. Februar 2023

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Annika Deutsch)

Wirtschaftsprüferin

(Maximilian Freiherr v. Perger)

Wirtschaftsprüfer

I. FINANZKALENDER/IMPRESSUM

I. FINANZKALENDER

Finanztermine 2023

2. Mai	Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss Quartalsbericht
4. Mai	Hauptversammlung
8. August	Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss Halbjahresbericht
7. November	Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss Quartalsbericht Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht

II. IMPRESSUM/KONTAKT

Die alstria office REIT-AG ist Mitglied im Deutschen Investor Relations Verband e.V. (DIRK).

Weitere Berichte der alstria office REIT-AG finden Sie auf der Website.

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken - wie im Risikobericht angesprochen - eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Hinweis

Dieser Bericht erscheint in Deutsch (Originalversion) und in Englisch (nicht bindende Übersetzung).

Kontakt Investor Relations

Ralf Dibbern

Tel +49 (0) 40 22 63 41-329

Fax +49 (0) 40 22 63 41-310

E-Mail rdibbern@alstria.de

BUILDING YOUR FUTURE

alstria office REIT-AG
www.alstria.de
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