

JAHRES ABSCHLUSS 2019

HGB Finanzbericht

alstria office REIT-AG, Hamburg

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

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

INHALTSÜBERSICHT

- I. LAGEBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS**
 - A. LAGEBERICHT
 - B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
 - C. BILANZ
 - D. ANHANG
- II. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**
- III. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

ALSTRIA OFFICE REIT-AG, HAMBURG

A. LAGEBERICHT FÜR 2019

I. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE

1. WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

1.1. Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im Jahr 2019 eine konjunkturelle Eintrübung. So wuchs das Bruttoinlandsprodukt im vergangenen Jahr um 0,6 %, nach jeweils 1,5 % und 2,2 % in den beiden Vorjahren. Somit stieg die Wirtschaftsleistung zwar das zehnte Jahr in Folge, hat aber merklich an Schwung verloren. Ursache hierfür war der globale Abschwung der Industriekonjunktur zusammen mit einem rückläufigen Welthandel. Nichtsdestotrotz entwickelte sich der Arbeitsmarkt im Jahr 2019 weiter robust. Die Arbeitslosenquote sank im Vergleich zu 2018 um 0,2 Prozentpunkte auf 5,0 % und der Beschäftigungsstand erreichte einen Höchstwert von 45,3 Mio. Erwerbstätigen. Dies entspricht einer Steigerung von 1,1 % zum Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ein weiteres Allzeithoch.*

Das Gesamtvolumen des deutschen Investmentmarktes für Gewerbeimmobilien lag mit EUR 65,0 Mrd. über dem Spitzenergebnis des Vorjahres von EUR 60,1 Mrd. (+6,5 %). Die per Saldo soliden ökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Fundamentaldaten lassen auf ein anhaltendes Interesse der Investoren an deutschen Gewerbeimmobilien schließen.**

1.2. Überblick über den deutschen Markt für Büroimmobilien

1.2.1. Mietpreisentwicklung von Büroimmobilien

Gemäß den größten gewerblichen Maklerhäusern lagen die Durchschnittsmieten in den sogenannten „Big 7“-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) im Jahr 2019 über dem Vorjahresniveau. Die Spitze der Durchschnittsmieten führt Berlin mit EUR 26,35 pro m² an, gefolgt von Frankfurt am Main mit EUR 21,00 pro m², München mit EUR 20,06 pro m², Hamburg mit EUR 17,50 pro m², Düsseldorf mit EUR 16,77 pro m², Stuttgart mit EUR 16,60 pro m² und Köln mit EUR 15,20 pro m².

1.2.2. Flächenaufnahme in deutschen Großstädten

Die Leerstandsquote bei Bürogebäuden sank im Jahresvergleich von 4,0 % im Jahr 2018 auf 3,5 % in 2019 (bzw. um 0,4 Mio. m² 3,0 Mio. m²). Die höchsten Leerstandsquoten der „Big 7“ verzeichneten Düsseldorf und Frankfurt am Main mit je 6,5 %, gefolgt von Hamburg mit 3,2 %, Köln und München mit je 2,4 %, Stuttgart mit 2,1 % und Berlin mit 1,4 %.

* Jahreswirtschaftsbericht 2020 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie.

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

1.2.3. Flächenumsätze

In den „Big 7“-Städten in Deutschland betragen die Büroflächenumsätze im Jahr 2019 4,0 Mio. m². Dies entspricht im Vorjahresvergleich einer Erhöhung von 0,1 Mio. m² bzw. einem Anstieg von 1,6 %. Damit wurde 2019, nach 2017, das stärkste Umsatzergebnis der letzten Jahre erzielt. Ursache hierfür waren im Wesentlichen die weiterhin positive Arbeitsmarktentwicklung und die damit einhergegangene gestiegene Nachfrage nach Büroflächen. Somit zeigte sich der deutsche Bürovermietungsmarkt trotz der konjunkturellen Schwächephase in einer robusten Verfassung. Die größten Flächenumsätze wurden in Berlin mit 1.014.833 m² (+22,9 %), München mit 765.975 m² (-21,7 %), Frankfurt am Main mit 579.475 m² (-9,1 %), Hamburg mit 526.467 m² (-7,3 %) und Düsseldorf mit 518.850 m² (+35,5 %) verzeichnet. Die Büroflächenumsätze in Stuttgart und Köln fielen mit 315.550 m² (+46,3 %) und 290.767 m² (-3,2 %) geringer aus.

1.2.4. Büroneubauten

Entsprechend den größten gewerblichen Maklerhäusern war mit einer Fläche von zirka 1.090.350 m² das Neubauvolumen von Büroflächen im Jahr 2019 um zirka 10,7 % höher als im Jahr 2018. Verglichen mit dem Vorjahr konnte in den „Big 7“ Frankfurt am Main (+49,8 %), Berlin (+25,7 %), Stuttgart (+23,3 %), Düsseldorf (+18,2 %), München (+7,7 %) und Köln (+6,5 %) ein Anstieg an Fertigstellungen verzeichnet werden. Lediglich in Hamburg (-30,9 %) war das Neubauvolumen rückläufig. Für das Jahr 2020 wird ein Anstieg des Neubauvolumens in den „Big 7“ auf zirka 1.900.000 m² erwartet.

1.2.5. Investitionsmärkte

Der positive Trend auf den Investitionsmärkten konnte im Geschäftsjahr 2019 fortgesetzt werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen (rund EUR 65,0 Mrd. für Gewerbeimmobilien) stieg im Vorjahresvergleich um rund 6,5 % an. In den „Big 7“-Städten wurde ein Transaktionsvolumen von EUR 37,6 Mrd. verzeichnet. Durch den Anstieg des Investitionsvolumens auf EUR 12,2 Mrd. (+104,5 %) setzte sich Berlin, gefolgt von München mit EUR 9,9 Mrd. (+77,7 %), an die Spitze. Nach den beiden Spitzenreitern reihte sich Frankfurt am Main mit EUR 7,9 Mrd. (-14,3 %) ein, gefolgt von Hamburg mit EUR 4,2 Mrd. (-12,6 %), Düsseldorf mit EUR 3,7 Mrd. (+11,9 %), Köln mit EUR 2,9 Mrd. (+92,7 %) und Stuttgart mit EUR 1,9 Mrd. (+0,5 %). Strukturell entfielen im Geschäftsjahr 2019 rund 66 % des Transaktionsvolumens auf Einzeltransaktionen. Die übrigen 34 % betrafen Portfoliotransaktionen; diese Werte blieben im Vergleich zum Vorjahr weitestgehend unverändert.

Eine grundsätzliche Änderung der Anlagestrategie der Investoren kann trotz des Preisanstiegs nicht festgestellt werden, obgleich eine leicht erhöhte Risikobereitschaft sichtbar ist. Dabei rücken Value-Add-Immobilien und alternative Assetklassen stärker ins Blickfeld der Investoren. Es folgen Core-Immobilien, die sich durch einen guten Zustand, eine gute Lage und eine langfristige, attraktive Vermietung auszeichnen sowie Core-Plus- und opportunistische Immobilien.

1. STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die alstria office REIT-AG (im Folgenden „Gesellschaft“) ist eine an der Frankfurter Börse notierte Immobilienaktiengesellschaft. Der alstria-Konzern setzte sich zum 31. Dezember 2019 aus der Muttergesellschaft alstria office REIT-AG sowie 47 direkten und indirekten Tochtergesellschaften zusammen (im Folgenden „alstria“ oder „Konzern“). Betriebliche Entscheidungen werden in der Muttergesellschaft getroffen. Während der alstria office REIT-AG rund 55 % der Immobilien zum 31. Dezember 2019 zuzurechnen sind (73 Immobilien mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt EUR 2,4 Mrd.), werden die verbleibenden Immobilien von 30 Tochtergesellschaften gehalten.

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

- In Anbetracht des hohen Preisniveaus am Investmentmarkt für deutsche Büroimmobilien verfolgt alstria derzeit eine sehr selektive Akquisitionsstrategie und nutzt die Marktsituation auch zum Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien.
- Die Opportunitäten im deutschen Büroimmobilienmarkt liegen in der Modernisierung von Büroflächen, die aufgrund ihres Alters nicht mehr den heutigen Ansprüchen der Mieter genügen.
- Durch die Modernisierung der Büroflächen lassen sich höhere Mieterträge erzielen und folglich Immobilienwerte steigern.

Diesen Herausforderungen begegnet alstria mit einer langfristig ausgerichteten Strategie, die der Vorstand mit folgenden Kernpunkten umsetzen will:

- Mit dem Ansatz, dass der Mieter im Mittelpunkt stehen soll, versucht alstria, dessen Bedürfnisse zu treffen und damit langfristigen Vermietungserfolg zu generieren.
- alstria ist bestrebt, durch kontinuierliche Investitionen die Immobilienqualität zu sichern, um damit Wertsteigerungen durch stetige Modernisierungen und den Abbau von Leerständen zu realisieren.
- Wertsteigerungspotenziale sollen durch umfassende Repositionierung und Entwicklung von Objekten realisiert werden.
- Aus alstrias Sicht sind viele Mieter preissensitiv, und erfolgreich ist nur der Vermieter, der ein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis als der Wettbewerb bietet. Diesen Vorteil strebt auch alstria an, um die Vermietbarkeit der Immobilien langfristig zu sichern.

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

Durch den aktiven Asset-Management-Ansatz und die hohe Preisdisziplin konnte alstria im vergangenen Jahr, im Vergleich zum Markt, in dem laut JLL und Colliers Renditen zwischen rund 2,8 % und

3,3 % realisiert worden sind*, überdurchschnittliche Renditen erzielen. Aus alstrias Sicht sind die Voraussetzungen gegeben, dass dieses Vorgehen auch in Zukunft gelingen wird. Hierfür sprechen die folgenden Fakten:

- Das Portfolio von alstria verfügt über eine gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit von zirka 5,7 Jahren. Zirka 62 % der Mietumsätze werden mit einer ausgewählten Zahl bonitätsstarker Mieter erzielt.
- alstria bleibt weiterhin auf die Bestandshaltung und Verwaltung von Immobilien fokussiert. Erträge werden demnach durch klassisches Immobilienmanagement, d. h. durch die Arbeit an den Gebäuden, generiert. Das integrierte „Real Estate Operations“-Management (Asset- und Property-Management) ist aus alstrias Sicht dabei ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil gegenüber den öffentlichen und privaten Wettbewerbern.
- Ein Kernelement von alstrias Geschäftsstrategie ist die Unterstützung der Mieter bei der Optimierung ihrer Betriebskosten. Niedrige Betriebskosten sind für die Mieter ein wesentlicher Faktor bei der Wahl einer Mietfläche. Das Unternehmen geht davon aus, dass sich durch ein aktives Management der Mietnebenkosten neue Chancen für ein erfolgreiches Vermietungsgeschäft ergeben.

II. FINANZANALYSE

1. ERTRAGSLAGE

Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Daten der geprüften Gewinn- und Verlustrechnung für die Geschäftsjahre 2018 und 2019:

Gewinn- und Verlustrechnung					
in TEUR	2019	Gesamt- Leistung in %	2018	Gesamt- Leistung in %	Veränderung
Gesamtleistung	116.964	100,0	112.146	100,0	4.818
Sonstige betriebliche Erträge	29.736	25,4	98.774	88,1	-69.038
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-23.678	-20,2	-23.098	-20,6	-580
Personalaufwand	-18.274	-15,6	-15.899	-14,2	-2.375
Abschreibungen	-35.357	-30,2	-35.585	-31,7	228
Sonstige betrieblichen Aufwendungen	-42.147	-36,0	-39.237	-35,0	-2.910
Nettofinanzergebnis	15.074	12,9	-11.613	-10,4	26.687
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0,0	36	0,0	-36
Jahresüberschuss	42.318	36,3	85.524	76,2	-43.206

* Vgl. JLL Pressemitteilung „Immobilien nachgefragt wie noch nie“ vom 06.01.2020 und Colliers Pressemitteilung „Dynamik der Jahresendrallye und Rekordtransaktionsvolumen 2019 setzen völlig neue Maßstäbe am deutschen Investmentmarkt“ vom 06.01.2020

1.1. Geschäftsentwicklung 2019

Der Jahresüberschuss beträgt für das Geschäftsjahr 2019 TEUR 42.318 (Vorjahr: TEUR 85.524). Da die Gesellschaft steuerbefreit ist, entstand für den Veranlagungszeitraum 2019 kein Steueraufwand.

Der Abnahme des Jahresüberschusses um TEUR 43.206 gegenüber dem Vorjahr basiert im Wesentlichen auf dem Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 69.038, dem Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 2.910 sowie dem Anstieg der Personalaufwendungen um TEUR 2.375.

Das Nettofinanzergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 26.687 und kompensierte den Effekt teilweise.

1.2. Gesamtleistung

Die Gesamtleistung stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund der Zunahme der vermieteten Fläche. So beliefen sich die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2019 auf TEUR 116.859. Zusammen mit den Bestandsveränderungen von TEUR 105 ergab sich eine Gesamtleistung von TEUR 116.964 (Vorjahr TEUR 112.146).

1.3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich um TEUR 69.038 auf TEUR 29.736. Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus einem gegenüber dem Vorjahr um TEUR 30.696 geringeren Wertaufholungsbedarf auf den beizulegenden Wert eines Tochterunternehmens sowie einem Rückgang von Erträgen aus der Veräußerung von Immobilien um TEUR 22.941 auf TEUR 792 im Berichtsjahr, aufgrund eines geringeren Veräußerungsvolumens. Schließlich enthielten die Vorjahreserträge Gewinne aus der Anwachsung von Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 16.117, in der Berichtsperiode hingegen erfolgten keine Anwachsungen.

1.4. Personalaufwendungen

Der Anstieg der Personalaufwendungen gegenüber dem Vorjahr von TEUR 2.375 resultiert vornehmlich auf dem Anstieg der durchschnittlichen Anzahl der Mitarbeiter sowie dem Anstieg der anteilsbasierten Vergütungen aufgrund des im Vergleich zum Vorjahresstichtag höheren Aktienkurses.

1.5. Abschreibungen

Die Abschreibungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 227 auf TEUR 35.358. Der Effekt resultiert im Wesentlichen aus einem Rückgang der planmäßigen Abschreibung um TEUR 951, dem ein Anstieg der außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen um TEUR 607 gegenüber steht.

1.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.910 auf TEUR 42.147. Die Grundstücksbetriebskosten stiegen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.717. Neben dem Anstieg der Betriebskosten aufgrund der Neuakquisen resultiert dies im Wesentlichen aus einem

Anstieg des Volumens von Maßnahmen im Rahmen der Neuvermietung sowie der Sanierung einer Tiefgarage. Demgegenüber verminderten sich die Verkaufsnebenkosten aufgrund eines geringeren Veräußerungsvolumens um TEUR 898.

1.7. Finanzergebnis

in TEUR	2019	2018	Veränderung (in %)
Zinsaufwendungen aus Anleihen	-20.037	-19.509	2,7
Zinsaufwand aus Schuldscheindarlehen	-2.502	-2.987	-16,2
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-762	-964	-21,0
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-141	-441	-68,0
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	0	-379	-100,0
Andere Zinsaufwendungen	-7.737	-616	1.156,0
Zinsaufwand	-31.179	-24.896	25,2
Beteiligungserträge	38.559	2.004	1.824,1
Zinserträge aus Ausleihungen	7.255	10.839	-33,1
Übrige Zinserträge	507	740	-31,5
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-68	-300	-77,3
Nettofinanzergebnis	15.074	-11.613	-229,8

Der gesamte Zinsaufwand erhöhte sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 um TEUR 6.283 auf TEUR 31.179.

Der Anstieg basiert im Wesentlichen auf Transaktionskosten von TEUR 7.066 im Zuge der Emission einer Unternehmensanleihe. Die Verzinsung der Unternehmensanleihe führte im Berichtsjahr zu einem zusätzlichen Anstieg der Aufwendungen von TEUR 528. Demgegenüber verminderten sich die Zinsaufwendungen aufgrund von Tilgungen auf das Schuldscheindarlehen sowie die Rückführung einer Wandelanleihe in der Vorperiode.

Die Beteiligungserträge erhöhten sich im Vergleich zur Vorperiode um TEUR 36.555. Hiervon betreffen TEUR 33.066 Gewinnausschüttungen eines Tochterunternehmens (im Vorjahr TEUR 2.004) sowie weitere TEUR 5.493 Gewinnausschüttungen durch ein Gemeinschaftsunternehmen. Demgegenüber verringerten sich die Zinserträge aus Ausleihungen aufgrund von Tilgungen im Berichtsjahr um TEUR 3.584.

2. FINANZ-UND VERMÖGENSLAGE

Zum Bilanzstichtag hielt die alstria 73 Immobilien (Vorjahr 69). Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienvermögens der alstria im Geschäftsjahr 2019:

Veränderung der Grundstücke und Gebäude	in EUR Mio.
Grundstücke und Gebäude zum 31. Dez. 2018	1.334,92
Investitionen	51,02
Umbuchungen aus Anlagen im Bau	-0,01
Abgänge	-8,33
Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholung	3,01
Außerplanmäßige Abschreibungen	-1,55
Planmäßige Abschreibungen	-33,24
Grundstücke und Gebäude zum 31. Dez. 2019	1.345,84

Die Position **Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten** erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um TEUR 10.917. In der Berichtsperiode wurden fünf Objekte zu Kaufpreisen ohne Erwerbsnebenkosten von insgesamt TEUR 45.905 erworben und weitere TEUR 5.115 in bestehende Objekte investiert. Die Abgänge in der Berichtsperiode betreffen ein Objekt, dessen Buchwert im Zeitpunkt der Übertragung TEUR 8.328 betrug. Bei einem Veräußerungspreis in Höhe von TEUR 9.120 ergab sich ein Buchgewinn in Höhe von TEUR 792.

Die folgende Tabelle zeigt die im Geschäftsjahr 2019 getätigten Immobilientransaktionen:

Objekt	Stadt	Kaufpreis (TEUR) ¹⁾	Unterzeichnung Kaufvertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Verkäufe				
Gathe 78	Wuppertal	9.120	10.10.2018	01.01.2019
		9.120		
Ankäufe				
Lehrter Straße 17	Berlin	8.470	12.12.2018	01.2.2019
Handwerkstraße 4 / Breitwiesenstraße 27	Stuttgart	7.350	18.12.2018	01.3.2019
Maxstraße 3a	Berlin	10.200	06.03.2019	01.6.2019
Hauptstraße 98-99	Berlin	12.135	04.04.2019	30.4.2019
Adlerstraße 63	Düsseldorf	7.750	25.06.2019	11.9.2019
		45.905		

¹⁾ Exklusive Erwerbsnebenkosten

Aufgrund des teilweisen Wegfalls von Gründen für Wertminderungen von Grundstücken und Gebäuden wurden in der Berichtsperiode Zuschreibungen in Höhe von TEUR 3.010 vorgenommen.

Die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 45.681 auf TEUR 99.768. Die Investitionen betreffen vornehmlich Modernisierungsprojekte, die

zum Stichtag noch nicht beendet waren. Daneben wurden Anlagen in Höhe von TEUR 8 in die Position Grundstücke und Gebäude umgegliedert, nachdem die Projekte abgeschlossen waren.

Das **Finanzanlagevermögen** verminderte sich zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 131.751 auf TEUR 1.183.151. Der Rückgang basiert vornehmlich auf der Rückführung von Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 148.868. Demgegenüber erhöhte sich der Beteiligungsansatz der alstria office Prime durch eine anteilige Wertaufholung um (TEUR 18.528).

Die **flüssigen Mittel** haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 387.759 auf TEUR 464.831 erhöht. Die Mittelzuflüsse ergaben sich im Wesentlichen aus der Emission einer Unternehmensanleihe (TEUR 400.000), der Rückzahlung von Ausleihungen durch Tochtergesellschaften (TEUR 148.868), Gewinnausschüttungen von Tochtergesellschaften und Gemeinschaftsunternehmen (TEUR 38.559) sowie Mieten und Zinserträgen auf Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und die Veräußerung eines Objekts. Dieser Effekt wurde durch die Auszahlung der Dividende (TEUR 92.257) sowie die Investitionen in das Anlagevermögen (TEUR 52.950) kompensiert. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr zu jederzeit gegeben.

Die Passivseite der Bilanz weist ein **Eigenkapital** von TEUR 1.494.553 auf. Zum Bilanzstichtag ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 46,3%. Dies stellt einen Rückgang von 6,8 Prozentpunkten gegenüber der Vorjahresquote von 53,1% dar. Der Rückgang des Eigenkapitals um TEUR 49.585 ergibt sich aus der Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2018 von TEUR 92.257 vermindert um den Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 42.318 sowie der Kapitalerhöhung im Zuge der Wandlung von Wandelgenussrechten von TEUR 354.

Die **Rückstellungen** verminderten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag geringfügig um TEUR 316 auf TEUR 21.491. Sie enthalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 11.798), eigenkapitalorientierte Vergütungen (TEUR 2.941), Prozessrisiken (TEUR 2.785), Boni (TEUR 2.340), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 525), Kosten für die Abschlussprüfung (TEUR 349), Aufwendungen für Steuerberatung (TEUR 354) sowie weitere sonstige Rückstellungen (TEUR 400).

Schließlich stiegen die **Verbindlichkeiten** im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 370.725. Der Anstieg resultiert vor allem aus der Emission einer Unternehmensanleihe in Höhe von TEUR 400.000. Demgegenüber verminderten sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 16.905 im Wesentlichen aufgrund der Auszahlung eines kurzfristigen Darlehens gegenüber einem Tochterunternehmen dem ein Anstieg der Cashpool-Verbindlichkeiten im Zuge der durch Tochterunternehmen erwirtschafteten Zahlungsüberschüsse gegenübersteht. Ferner verminderten sich die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um TEUR 8.182. Der Vorjahressaldo enthielt eine Vorauszahlung von TEUR 9.120, dessen Übergang von Nutzen und Lasten erst im Berichtsjahr erfolgte. Schließlich wurden im Laufe des Berichtsjahres Bankdarlehen in Höhe von TEUR 6.500 getilgt.

3. FINANZMANAGEMENT

Das Finanzmanagement des alstria-Konzerns 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.

Die folgende Tabelle stellt die Unternehmensanleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie das Schuldscheindarlehen aus Sicht der Gesellschaft dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2019 (in TEUR)	LTV zum 31.12.2019 (in %)	LTV- Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2018 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	34.000	14,9	65,0	39.500
Darlehen #2	30.06.2026	47.223	27,6 ¹	65,0 ¹	47.223
Darlehen #3	29.09.2028	17.330	33,6 ¹	-	17.330
Gesamte besicherte Darlehen		98.553		-	104.053
Anleihe #1	24.03.2021	326.800	-	-	326.800
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	-	-	-
Schuldschein 10J. / fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Schuldschein 7J. / fix	08.05.2023	37.000	-	-	37.000
Schuldschein 4J. / fix	06.05.2020	37.000	-	-	38.000
Revolvierende Kreditlinie	14.09.2022	-	-	-	-
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichkeiten		1.515.800	-	-	1.116.800
Gesamt		1.614.353		-	1.220.853

¹ Die Angabe des LTV bezieht sich auf das gesamte Darlehen, das einen weiteren Anteil einer Tochtergesellschaft miteinschließt.

4. UNTERNEHMENSSTEUERUNG

alstria konzentriert sich vornehmlich auf die finanziellen Leistungsindikatoren Umsatzerlöse und FFO des Konzerns. Die im Folgenden erläuterten Leistungsindikatoren beziehen sich daher auf solche des Konzerns. Die Leistungsindikatoren beziehen sich daher auf solche des Konzerns. Eine Steuerung basierend auf handelsrechtlichen Kennzahlen der Gesellschaft, auch für Zwecke der Bemessung der Dividendenausschüttung, erfolgt nicht. Insofern erfolgt auch keine Prognose und Überwachung handelsrechtlicher Kennzahlen, inkl. handelsrechtlicher Ergebnisgrößen. Die Steuerung und Prognose erfolgt ausschließlich - wie bereits ausgeführt - auf Grundlage von Konzernzahlen, die nach IFRS erstellt werden bzw. aus dem IFRS-Konzernabschluss abgeleitet werden. Die Einschätzung von Risiken und Chancen im Risikomanagementsystem berücksichtigt ebenfalls keine handelsrechtlichen Implikationen.

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

Die ursprünglichen Umsatz- und FFO-Prognosen der alstria blieben für das Geschäftsjahr 2019 konstant. In Folge des Verkaufs von nicht strategischen Immobilien liegen die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2019 bei über EUR 187 Mio. und damit leicht unter der Prognose von EUR 190 Mio. Der FFO betrug im Berichtsjahr zirka EUR 113 Mio. und liegt somit leicht über der Prognose von EUR 112 Mio.

Des Weiteren beobachtet das Unternehmen die Entwicklung des Net LTV der REIT-Eigenkapitalquote, der Nettoverschuldung zum EBITDA sowie der Liquidität, wobei es sich hierbei nicht um die für die interne Steuerung des Konzerns bedeutsamsten Leistungsindikatoren handelt. Am 31. Dezember 2019 lag der Net LTV bei 27,1 %, verglichen mit 30,4 % zum Geschäftsjahresende 2018. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 70,9 %, im Vergleich zu 67,2 % im Vorjahr und der gesetzlich vorgegebenen Mindestquote von 45 %. Die Nettoverschuldung zum EBITDA belief sich auf eine Quote von 10,1 zum 31.12.2019, verglichen mit einer Quote von 8,3 zum 31.12.2018.

III. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

1. RISIKOBERICHT

1.1. Risikomanagement

Das Riskikomanagement des alstria Konzerns findet ausschließlich auf Ebene des Konzerns statt, die folgenden Darstellungen beziehen sich daher ausschließlich auf Angaben des Konzerns. Der Konzern hat ein konzernweites strukturiertes Risikomanagement- und Frühwarnsystem gemäß § 91 Abs. 2 AktG eingerichtet. Alle Risiken werden auf Konzernebene mindestens vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht. Ziel der Risikomanagementstrategie der Konzern ist es, die mit der unternehmerischen Tätigkeit einhergehenden Risiken weitestgehend zu minimieren bzw. nach Möglichkeit vollständig zu vermeiden. Potenzielle Schäden oder gar die Gefährdung des Fortbestands 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 den Konzern bedeutet Risikomanagement die gezielte Sicherung gegenwärtigen und zukünftigen Erfolgspotenzials sowie Qualitätsverbesserung in Bezug auf Planungsprozesse innerhalb des Unternehmens. Das Risikomanagementsystem der alstria office REIT-AG ist integraler Bestandteil der Führung und Kontrolle der alstria. Es ist in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat integriert, um die Handlungsfähigkeit und die Effizienz im Umgang mit Risiken sicherzustellen. Das Risikomanagementsystem konzentriert sich dabei auf die vollständige Erfassung der Risiken. Die Identifikation und die Einschätzung von Chancen ist nicht Bestandteil des Risikomanagementsystems der alstria office REIT-AG.

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.

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

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

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

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

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

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

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 potenziellen Negativabweichung von den Prognosen und Zielen in Bezug auf das Gesamtergebnis des Konzerns.

Klassifizierung nach Eintrittswahrscheinlichkeit

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

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

Klassifizierung nach Grad der Auswirkung

Erwartete Auswirkung in 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	kritisch

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

L = geringes Risiko.

M = mittleres Risiko.

H = hohes Risiko.

Das Risikomanagementsystem der alstria unterlag im Vergleich zum Vorjahr keinen wesentlichen Änderungen.

1.2. 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 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 in 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.

1.3. Beschreibung und Bewertung der Risiken

alstria unterscheidet gemäß den beschriebenen vier Risikokategorien strategische Risiken, betriebliche Risiken, Compliance-Risiken und finanzielle Risiken. Alle wesentlichen Risiken für die zukünftige Entwicklung des Bestandes und der Ertragskraft des alstria-Konzerns werden in diesem Kapitel in Übereinstimmung mit alstrias Risikomanagement beschrieben. Die Darstellung einzelner Risiken bezieht sich hierbei auf den Planungshorizont 2020 bis 2022.

Unternehmensrisiken

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

1.3.1. Strategische Risiken

Das strategische Risikomanagement befasst sich mit den Einflussfaktoren Marktumfeld, rechtliches 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. Entwicklungen, die sich zumindest indirekt über die Verringerung der Auslandsnachfrage nachteilig auf den exportsensitiven deutschen Inlandsmarkt auswirken könnten, sind Wachstumseintrübung in den Entwicklungs- und Schwellenländern, die politische Instabilität in bestimmten Krisenländern sowie anhaltende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank und die Diskussion um die hohe Verschuldung einzelner Staaten. Während die beschriebenen Entwicklungen derzeit nicht im Fokus der öffentlichen Diskussion stehen, sind der bevorstehende Austritt Großbritanniens aus der EU, die Handelspolitik der US-amerikanischen Regierung sowie die Zinspolitik der US-Notenbank als Unsicherheitsfaktoren hinzugekommen. Der deutsche Markt wies im Jahr 2019, nach einer Phase langanhaltenden Wachstums in den Vorjahren, nur noch geringe Steigerungsraten auf.* Marktanalysen gehen für das Jahr 2020 von einem kalenderbereinigten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,1 % aus.** In den nachfolgenden Jahren wird von einem wieder spürbar stärkeren Wachstum der Wirtschaftsleistung ausgegangen.*** Infolgedessen werden die Marktumfeldrisiken nach wie vor auf einem geringen (L) Risikoniveau eingestuft.

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 office REIT-AG als REIT sowie andere Regularisanforderungen 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. Das Risiko der strategischen Unternehmensorganisation wird daher nach wie vor als gering (L) eingestuft.

* Deutsche Bundesbank, Monatsbericht - Dezember 2019, „Perspektiven der deutschen Wirtschaft -Gesamtwirtschaftliche Vorausschätzung für die Jahre 2020 und 2021 mit einem Ausblick auf das Jahr 2022“, Seite 1, Frankfurt am Main.

** Siehe hierzu den Jahreswirtschaftsbericht 2020 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie, Seite 67.

***Deutsche Bundesbank, Monatsbericht - Dezember 2019, „Perspektiven der deutschen Wirtschaft -Gesamtwirtschaftliche Vorausschätzung für die Jahre 2020 und 2021 mit einem Ausblick auf das Jahr 2022“, Seite 1, Frankfurt am Main.

1.3.2. 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.

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.

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 Konjunktur in der Baubranche stellt aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Handwerkern und Bauunternehmen zunehmende Anforderungen an die Vergabe und Durchführung von Aufträgen. Im Vergleich zum Ende der vorhergehenden Berichtsperiode wird das Risiko aus Umbau- und Modernisierungsprojekten unverändert als moderat (M) 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. Im Berichtsjahr liefen Mietverträge über einige größere Mietflächen aus. Gleichzeitig gelang es, ein hohes Volumen an Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen zu erzielen. Insgesamt wird das Leerstandsrisiko als mittel (M) eingestuft. Diese Einschätzung wurde auch zum Vorjahresstichtag vorgenommen.

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, Bauingenieuren, Rechtsanwälten und Steuerberatern sowie anderen erforderlichen Experten. Risiken im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen werden, unverändert zum Vorjahr, als gering (L) bis mittel (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, Stärkung der Arbeitgeberattraktivität durch Hochschulmarketing, Traineeprogramme, Ausbildung von Fachkräften und gewinnorientierte, variable Vergütungssysteme. Weiterhin werden regelmäßig Mitarbeiterbefragungen zur Mitarbeitermotivation, der Führungs- und der Unternehmenskultur anonym von unabhängigen externen Experten durchgeführt. Insgesamt schätzt alstria die beschriebenen Risiken als gering (L) ein. Dies entspricht der Situation zum Vorjahrestichtag.

IT-Risiken

Der Großteil der Geschäftsabläufe wird durch effiziente IT-Systeme unterstützt. Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. alstria hat sich gegen IT-Risiken durch ständige Überprüfung und Weiterentwicklung der eingesetzten Informationstechnologien, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Absicherungen gegen Angriffe geschützt. 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 Daten-depot gesichert. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme. 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.

Mietausfallrisiko

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

1.3.3. Compliance-Risiken

Risiken aus Verstößen gegen das REIT-Gesetz

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

Um sich als Deutscher REIT zu qualifizieren und den REIT-Status aufrechtzuerhalten, müssen genau festgelegte Kriterien erfüllt werden. Die wichtigsten 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. Mindestens 90 % des Jahresgewinns nach HGB müssen an die Aktionäre ausgeschüttet werden und das Eigenkapital des REITs darf nicht unter 45 % des Zeitwertes seiner Anlageimmobilien gemäß IFRS fallen.

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

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

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

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

Zum Bilanzstichtag beträgt die REIT-Eigenkapitalquote des alstria-Konzerns 70,9%. Damit hat alstria zum Ende des Geschäftsjahres 2019 die Mindesteigenkapitalquote gemäß § 15 REIT-Gesetz eingehalten. Innerhalb eines dreijährigen Prognosezeitraums bis zum 31. Dezember 2022 ist die Aberkennung des REIT-Status aufgrund der Unterschreitung der 45%-Grenze damit nicht gegeben.

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 Interessenkonflikten,
- 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, das Risiko insgesamt als niedrig (L) eingeschätzt.

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten

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

Risiken im Zusammenhang mit der Umwandlung der DO Deutsche Office AG in die Kommanditgesellschaft alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG im Jahre 2016

Einzelne vormalige Aktionäre der DO Deutsche Office AG sind der Ansicht, dass die Barabfindung, die den vormaligen Aktionären der DO Deutsche Office AG in Höhe von EUR 4,68 je Anteil für den Fall angeboten wurde, dass sie in der Hauptversammlung gegen den Umwandlungsbeschluss Widerspruch zur Niederschrift des Notars erklärt haben und ihren Austritt aus der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG erklären, zu niedrig bemessen wurde. Die vormaligen Aktionäre haben daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Angemessenheit der Barabfindung in einem Spruchverfahren gerichtlich überprüfen zu lassen, und entsprechende Anträge auf Einleitung eines Spruchverfahrens gestellt. Für den Fall, dass in einem solchen Spruchverfahren eine Erhöhung der Barabfindung durch eine von der Gesellschaft zu leistende Zuzahlung rechtskräftig festgesetzt wird, wirkt diese Entscheidung gemäß § 13 Spruchverfahrensgesetz für und gegen alle barabfindungsberechtigten ehemaligen Aktionäre der DO Deutsche Office AG, d.h., alle ehemaligen Aktionäre der DO Deutsche Office AG, die auf der Hauptversammlung der Gesellschaft am 12. Juli 2016 gegen den Umwandlungsbeschluss Widerspruch zur Niederschrift des Notars erklärt haben. Dies bedeutet, dass auch diejenigen Aktionäre eine ggf. gerichtlich festgesetzte Zuzahlung erhalten, die in dem Spruchverfahren keinen Antrag gestellt haben und/oder die bereits gegen Zahlung der Barabfindung aus der Gesellschaft ausgeschieden sind. Die Zuzahlung ist mit Ablauf des Tags der Bekanntmachung der Umwandlung im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg mit jährlich fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Dieses betraglich nicht begrenzte Recht auf Zuzahlung samt der Verzinsung könnte zu einer finanziellen Belastung führen und sich dadurch nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Im Vorfeld der Umwandlung wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung des Unternehmenswerts und der angemessenen Barabfindung in Auftrag gegeben. Die Angemessenheit der angebotenen Barabfindung unterlag anschließend einer gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung durch einen unabhängigen Gutachter. Neben diesen im Vorfeld getroffenen Maßnahmen zur Reduktion des Risikos auf Zuzahlung wird die Gesellschaft im laufenden Prozess von externen Beratern rechtlich unterstützt.

Mit Beschluss vom 26. September 2019 hat das Landgericht Hamburg die an die aus Anlass der Umwandlung ausscheidenden, abfindungsberechtigten Gesellschafter zu leistende Barabfindung auf

EUR 5,58 je Aktie festgesetzt (zzgl. Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem 9. Dezember 2016). Gegen diese Entscheidung haben sowohl die Antragsgegnerin alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG als auch zahlreiche Antragsteller das Rechtsmittel der Beschwerde eingelegt. Die Entscheidung ist daher noch nicht rechtskräftig.

Den Auswirkungen der beschriebenen Rechtsstreitigkeit auf das Risiko aus Rechtsstreitigkeiten wurde durch das Wiederaufleben von Verbindlichkeiten Rechnung getragen.

Abgesehen von dieser Rechtsstreitigkeit sind weder die alstria office REIT-AG noch ihre Konzerngesellschaften 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 Klageweg 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 weiteren laufenden oder absehbaren Gerichts- oder Schiedsverfahren wurden bei der jeweiligen Konzerngesellschaft in angemessener Höhe Rückstellungen gebildet.

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

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. Die spezifischen Klimawandelrisiken, denen der alstria-Konzern ausgesetzt ist, sind die Folgenden:

Physische Risiken – akut: alstria's Immobilienportfolio ist extremen Wetterereignissen ausgesetzt, wie Überschwemmungen, Stürme und Hagel, die die Gebäudestruktur schädigen und die Sicherheit der Mieter gefährden könnten. Solche Phänomene werden sich in den kommenden Jahren verstärken. alstria steuert diese Risiken folgendermaßen:

- Verwendung von Risikobewertungen durch Versicherungsunternehmen, um festzustellen, welche Gebäude 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 werden neue Regulierungen, insbesondere hinsichtlich einer Steigerung der Energieeffizienz, erwartet. Diese könnten zu strengeren Verpflichtungen im Bausektor führen und den jährlichen Bedarf an Modernisierungsmaßnahmen erhöhen. 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.

Übergangsrisiken – marktbedingt: Der Klimawandel hat das Verhalten der Mieter geprägt. Diese benötigen zunehmend flexible Büroflächen, die energieeffizient sein sollen. Wenn alstria nicht auf die wachsende Nachfrage nach Nachhaltigkeitsdienstleistungen reagiert, kann dies zu einer mangelnden Attraktivität der Mietflächen und zur Verringerung des Mietpotenzials führen. Die Präventionsmaßnahmen, die alstria ergreift, sind:

- Das Angebot zusätzlicher Dienstleistungen, welche die Mieter unterstützt, ihre Büros effizient zu betreiben.
- Frühzeitiges Erkennen des finanziellen Bedarfs für eine Gebäudemodernisierung.

Wie im Vorjahr sind die Umweltrisiken 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 durch z.B. unwürdige Arbeitsbedingungen auf Baustellen oder für die Herstellung von für die Geschäftstätigkeit erforderlichen Produkten oder Dienstleistungen zur Folge haben. 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 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.

1.3.4. Finanzielle Risiken

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

Bewertungsrisiken

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

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

Verletzung von Covenants

alstria verpflichtet sich bei der Aufnahme von Darlehen sowie der Ausgabe des Schuldscheindarlehens, bestimmte Darlehensvereinbarungen wie die Nichtüberschreitung eines bestimmten LTVs oder Mindestertragsanforderungen aus den beliehenen 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. Aufgrund der vorstehend beschriebenen LTVs, die eine deutliche Unterschreitung der jeweils erlaubten Verschuldungsgrade aufweisen, wird das Risiko aus einer Darlehensverletzung gegenwärtig, wie auch im Vorjahr als mittleres Risiko (M) eingestuft.

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 2019 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 die Heranziehung eines Flächenmodells. Bei den für alstria relevanten Nichtwohngrundstücken, also insbesondere Geschäftsgrundstücke, 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 höheren Grundsteuersätze erwartet.

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

Zinsrisiko

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

Die Absicherungspolitik von alstria umfasst die Nutzung klassischer Zinscaps und ggf. Zinsswaps, 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. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente ist grundsätzlich abhängig von der Fristigkeit der Darlehen. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus Zinscaps, wodurch der Zinssatz auf einen bestimmten Höchstbetrag begrenzt wird. Der wesentliche Teil der Fremdfinanzierung besteht zum Bilanzstichtag aus festverzinslichen Anleihen sowie langfristigen Festzinsdarlehen und unterliegt daher bis zum Laufzeitende keinem Zinsänderungsrisiko. Die variabel verzinslichen Darlehen werden überwiegend durch Zinscaps abgesichert. Durch die im Geschäftsjahr 2019 erfolgte Ablösung einer Anleihe, die im Jahr 2021 fällig geworden wäre, durch eine neue Anleihe mit einer Laufzeit bis 2025, wird das Zinsrisiko zum Bilanzstichtag als geringes Risiko (L) eingestuft, nachdem es zum Vorjahresstichtag noch als mittleres Risiko (M) eingeschätzt wurde.

Liquiditätsrisiko

Die Disposition der liquiden Mittel ist einer der zentralen Prozesse im alstria-Konzern. Der Konzern 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 die 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. Da die Rückzahlung des überwiegenden Anteils der Darlehen und der Anleihen erst ab dem Jahre 2023 fällig sein wird, ist das Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlungsverpflichtung von Darlehen gegenwärtig, wie auch im Vorjahr gering (L).

Refinanzierungsrisiko

Die vom Konzern hauptsächlich genutzten Finanzinstrumente sind im Wesentlichen festverzinsliche Anleihen. Daneben bestehen grundschuldbesicherte Bankdarlehen und derivative Finanzinstrumente. Der Hauptzweck der Anleihen und Bankdarlehen besteht in der Finanzierung von alstrias Geschäftsaktivitäten. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus Zinscaps. Sie dienen der Absicherung von Zinsrisiken, die im Zusammenhang mit den Geschäftsaktivitäten und den Finanzierungsquellen des Unternehmens entstehen. Die Hauptrisiken, die sich aus den Finanzinstrumenten des Konzerns ergeben, sind Cashflow-, Zins- und Liquiditätsrisiken. Dies ist im Vergleich zu dem durchschnittlichen LTV der im DAX-Segment der Deutsche Börse AG (DAX, MDAX und SDAX) gelisteten Immobilienunternehmen ein niedriger Wert. Die Darlehen des Konzerns weisen zum Bilanzstichtag jeweils einen deutlich unter dem

durch die jeweilige Darlehensvereinbarung erlaubten LTV der Bankdarlehen auf Dem Risiko der Nichteinhaltung von Vertragsvereinbarungen wurde damit erfolgreich begegnet. Die Bonität von alstria wird zum Bilanzstichtag von der Ratingagentur Standard & Poor's unverändert mit BBB („Investment Grade“) eingestuft. Die Refinanzierung des überwiegenden Anteils von alstrias Anleihen und Bankdarlehen ist nicht vor dem Geschäftsjahr 2023 erforderlich, in dem eine von drei Anleihen ausläuft. Die beiden anderen Anleihen weisen eine Laufzeit bis zum Geschäftsjahr 2025 bzw. 2027 auf, sodass ein diversifiziertes Laufzeitprofil besteht und die Refinanzierung der gesamten Darlehen zu einem Zeitpunkt vermieden werden kann.

Dadurch ist das Risiko der Refinanzierung zu nachteiligen Konditionen zum gegenwärtigen Zeitpunkt, wie auch zum Vorjahresstichtag, gering (L).

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. Abgesehen davon bestehen für alstria keine Kreditrisiken, sodass sich diese, wie im Vorjahr, als gering (L) einstufen lassen.

1.4. Gesamtbeurteilung der Risiken durch den Vorstand

Die alstria office REIT-AG konsolidiert und aggregiert alle in den verschiedenen Risikokategorien identifizierten Risiken gemäß der Risikomanagementrichtlinie. Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich die Risikosituation der alstria dabei unverändert stabil. So wurden für 2019, im Vergleich zum Vorjahr keine oder nicht wesentliche prozentuale Veränderungen der in der Risikomatrix als hoch (H) oder mittel (M) eingestuften Risiken festgestellt. In Bezug auf die Gesamtzahl aller identifizierten Risiken lagen die Risiken der Kategorie „hohes Risiko“ zum Jahresende bei 0,9 % (31. Dezember 2018: 1,0 %) und die Risiken des Bereichs „mittleres Risiko“ bei 35,5 % (31. Dezember 2018: 41,2 %). Dies beruht zum einen auf dem wirtschaftlichen Umfeld in alstrias Investmentmarkt, welches sich bislang unverändert als konjunkturell stark erweist. Aus Sicht des Vorstands untermauern die stetige Refinanzierungsposition, der konservative LTV und die solide REIT-Eigenkapitalquote die getroffene Einschätzung. Die langfristige Refinanzierungsposition minimiert das Risiko höherer Fremdkapitalkosten für den Fall steigender Zinssätzen. Der niedrige LTV verringert das Risiko, das sich ergeben könnte, wenn die Immobilienbewertungen, z.B. infolge von 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 konzernweit zum Bilanzstichtag auf EUR 34,9 Mio.

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

2. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

2.1. Chancenmanagement

Das Chancenmanagement der alstria findet auf Konzernebene statt. Die Angaben des folgenden Abschnitts beziehen sich daher auf die Konzernebene. Es hat zum Ziel, Chancen frühestmöglich zu identifizieren, zu bewerten und geeignete Maßnahmen anzustoßen, damit Chancen wahrgenommen und zum Erfolg geführt werden.

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

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

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

Die Kontrolle der Wachstumsinitiativen im Rahmen der jeweiligen Budget- und Planungsfreigabeprozesse wird durch ein regelmäßiges Berichtswesen an den Vorstand ergänzt. Der Vorstand der alstria office REIT-AG erhält Berichte über den Status und den Fortschritt der in der Umsetzung befindlichen Initiativen. Daneben erhält der operative Immobilienmanagementbereich Berichte, in denen den geplanten Kosten und Erlösen die Ist-Verbräuche und die tatsächlichen Erlöse gegenübergestellt werden. Außerdem wird die Finanz- und Liquiditätsplanung fortgeschrieben, Prognosen werden aktualisiert und Veränderungen am Projektumfang transparent gemacht.

2.1.1. Chancen in Bezug auf Immobilienakquisitionen

Entscheidend für die Qualität einer Immobilie ist ihr Standort. Chancen ergeben sich dann, wenn der regionale Markt durch eine günstige demografische Entwicklung und eine vorteilhafte Immobiliendynamik geprägt ist. Hier bilden sich, zusammen mit einem optimalen Immobilienmanagement, Chancen auf langfristige Wertzuwächse. alstrias Akquisitionsstrategie ist darauf ausgerichtet, Immobilien mit

der beschriebenen Potenzialstruktur zu identifizieren. Die Investitionsstrategie von alstria konzentriert sich daher auf die Akquisition von Immobilien und Portfolien, die höhere Leerstandraten aufweisen und somit zusätzliche Wachstumsmöglichkeiten durch Stabilisierung der Vermietung dieser Immobilien eröffnen. Die Durchführung einer Akquisition erfolgt nur, wenn die Höhe des Investitionsvolumens die Aussicht auf Erzielung eines nachhaltigen Wertzuwachses ermöglicht. Insbesondere der niedrige LTV bietet Chancen in Form einer höheren Flexibilität zum Erwerb von Opportunitätsimmobilien.

2.1.2. Chancen in Bezug auf die Mieterbeziehungen

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

2.1.3. Chancen aus Immobilienentwicklung

Da alstria ein langfristig orientierter Eigentümer von Immobilien ist, befinden sich auch ältere Gebäude in alstrias Immobilienportfolio, die einer Modernisierung oder Repositionierung bedürfen. Die Modernisierung einer Immobilie eröffnet die Chancen für Wertschöpfung, indem die Immobilie für die nächsten 20 bis 30 Jahre neu positioniert wird und ihre zukünftige Attraktivität am Markt und für die Mieter gestaltet werden kann. Der Durchführung von Entwicklungsprojekten kommt gerade vor dem Hintergrund historisch niedriger Ankaufsrenditen von Immobilien eine zunehmend wichtige Bedeutung zu.

2.1.4. Chancen aus der Finanzierung

Die Finanzierungsstrategie der alstria ist auf eine optimale Mittelbereitstellung zur Investition in neue Immobilien und Entwicklungsprojekte ausgerichtet. Chancen ergeben sich aus der Optimierung der Finanzierungsbedingungen. Hier gilt es, möglichst langfristige, günstige und möglichst flexible Finanzierungen umzusetzen und die Einhaltung von Kreditvereinbarungen jederzeit sicherzustellen. Eine wesentliche Chance aus der Finanzierung besteht auch in dem geringen LTV. Dieser beläuft sich gegenwärtig auf 27,1 % (Net LTV aus Bankdarlehen), was eine komfortable Basis für zukünftige Refinanzierungen und Wachstum darstellt. Die Finanzierungsmöglichkeiten umfassen dabei u. a. Unternehmensanleihen, grundschuldbesicherte Darlehen oder auch Kapitalerhöhungen. Chancen ergeben sich weiterhin aus der möglichen Diversifizierung der Finanzierungsquellen auch im Hinblick auf das bestehende Rating.

2.2. Gesamtaussage zum Chancenbericht

Die gegenwärtige Refinanzierungslage des alstria-Konzerns stellt eine stabile Finanzierungsposition bis 2023 und darüber hinaus zu attraktiven Zinssätzen sicher. Das Rating ermöglicht zudem eine größere Flexibilität im Hinblick auf neue Finanzierungsquellen. Bei den Umsatzerlösen profitiert der alstria-Konzern von Mietverträgen von zirka 6,3 Jahren Durchschnittsrestlaufzeit und einem potenziellen Anstieg der Mieterlöse aufgrund der Verringerung des Leerstands. Weiterhin verfügt die Gesellschaft über eine Anzahl von Immobilien, die für wertsteigernde Entwicklungsmöglichkeiten geeignet sind. Das Portfolio ist ausgewogen und verfügt über qualitativ hochwertige Immobilien mit bonitätsstarken Mietern. Der niedrige LTV bietet die Chance einer höheren Flexibilität beim Erwerb von Immobilien, für den Fall, dass sich hier spontan Opportunitäten ergeben sollten.

alstria sieht sich gut aufgestellt, ihre auf den Erwerb, die Immobilienentwicklung, die Vermietung und das 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 verstärkt fortgesetzt hat.

IV. NACHHALTIGKEITSBERICHT*

Im November 2019 veröffentlichte alstria den zehnten Nachhaltigkeitsbericht. Anlässlich dieses Jubiläums aktualisierte der alstria-Konzern das Erscheinungsbild des Berichts und hat ein ausschließlich digitales Produkt herausgebracht. Der Bericht wurde nach GRI-Standards sowie EPRA immobilien-spezifischen Richtlinien erstellt und erhielt für alle Umwelt- und Sozialinformationen eine begrenzte unabhängige Prüfung.

Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Teil der Unternehmensstrategie, der Unternehmensführung und der operativen Tätigkeiten von alstria. Die Integration von Nachhaltigkeit in die Planung, den Bau und den Betrieb der Immobilien hilft dem Unternehmen sicherzustellen, dass seine Gebäude weiterhin den Bedürfnissen der Mieter sowie der umliegenden Gemeinden entsprechen und gleichzeitig die Auswirkungen des Unternehmens auf die Umwelt minimieren.

Im Hinblick auf die Dekarbonisierung ihres Portfolios schaffte es alstria im Jahr 2018, 100 % erneuerbare Energie für den von ihr kontrollierten Strom zu beschaffen und ihr RE100-Ziel zu erreichen. Der alstria-Konzern emittierte außerdem 20 Mal weniger CO₂-Emissionen im Vergleich zum Basisjahr 2013. Schließlich wurde die übergreifende Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens durch ESG-Ratings, einschließlich MSCI, CDP und ISS-oekom, bestätigt.

Weitere Informationen über das Nachhaltigkeitsengagement des Unternehmens finden Sie in alstrias Nachhaltigkeitsbericht 2018/19.

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

V. ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN

Angaben nach § 289a Abs. 1 und § 315a Abs. 1 HGB und erläuternder Bericht

1. ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 betrug das Grundkapital der alstria EUR 177.593.422,00 und war eingeteilt in 177.593.422 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 betreffend, 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

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 waren alstria keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10 % des Grundkapitals überschritten hätte. Das Government of Singapore hat der Gesellschaft im April 2016 mitgeteilt, dass es indirekt durch Tochterunternehmen mit rund 12,6 % an alstria beteiligt ist. Diesbezüglich wird ergänzend auf die Angaben im Anhang unter Ziffer 17.3 Stimmrechtsmitteilung verwiesen.

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 ABBERUFUNG VON VORSTANDSMITGLIEDERN UND SATZUNGSÄNDERUNGEN

Der Vorstand der alstria besteht aus einer oder mehreren Personen, die gemäß §§ 84, 85 AktG bestellt und abberufen werden. Die Satzung enthält hierzu keine Sonderregelungen. Gemäß § 84 AktG werden Vorstandsmitglieder durch den Aufsichtsrat 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 16. Mai 2017 bzw. 22. Mai 2019 ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der Ausnutzung des Bedingten Kapitals III 2017 bzw. Genehmigten Kapitals 2019 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 2019 beschlossen: § 5 Abs. 1, 2 und 6 der Satzung wurden formal an eine unterjährig durchgeführte Kapitalerhöhung aus dem Bedingten Kapital III 2015 der alstria angepasst.

7. BEFUGNISSE DES VORSTANDS BEZÜGLICH AUSGABE UND RÜCKKAUF VON AKTIEN

7.1. Genehmigtes Kapital

Die Satzung ermächtigt den Vorstand, das Grundkapital ein- oder mehrmalig bis zum 21. Mai 2024 (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 35.483.299,00 zu erhöhen. Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus § 5 Abs. 3, 4 und 4a der Satzung der alstria.

7.2. Bedingtes Kapital

alstria verfügt über zwei bedingte Kapitalia (gemäß §§ 192 ff. AktG), die in § 5 Abs. 6 und 7 der Satzung der alstria geregelt sind.

7.2.1. Bedingtes Kapital III 2015

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 179.325 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 179.325,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelgenussscheinen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 6. Mai 2015 von der Gesellschaft bis zum 5. Mai 2020 ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in Aktien der Gesellschaft gewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Wandlung entstehen, am Gewinn teil.

7.2.2. Bedingtes Kapital III 2017

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 16. Mai 2017 von der Gesellschaft bis zum 15. Mai 2022 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 16. Mai 2017 hat den Vorstand ermächtigt, bis zum 15. Mai 2022 eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die erworbenen Aktien und andere eigene Aktien, die sich im Besitz der alstria befinden oder alstria gemäß §§ 71a ff. AktG zuzuordnen sind, dürfen zu keiner Zeit mehr als insgesamt 10 % des Grundkapitals ausmachen. Der Erwerb der Aktien kann über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Angebots oder durch Einsatz von Derivaten (Put- oder Call-Optionen oder eine Kombination aus beidem) erfolgen.

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

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

Die Bedingungen der in den Geschäftsjahren 2015, 2016, 2017 und 2019 begebenen festverzinslichen Schuldverschreibungen berechtigen die Anleihegläubiger, von der Gesellschaft die Rückzahlung oder den Ankauf ihrer Schuldverschreibungen zu 101 % des Nennbetrags jeder Schuldverschreibung zuzüglich nicht gezahlter und aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls eine Person oder Gesellschaft bzw. eine Gruppe von Personen direkt oder indirekt mehr als 50 % der Stimmrechte an alstria erwirbt und dieser Kontrollwechsel innerhalb von 120 Tagen zu einer Absenkung des Ratings für die Gesellschaft oder die Schuldverschreibung führt.

Das Gesamtvolumen der noch ausstehenden Verpflichtungen unter den Vereinbarungen mit entsprechenden Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beträgt zum Stichtag zirka EUR 1.676 Mio.

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

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

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

VI. SONSTIGE ANGABEN

1. MITARBEITER

Zum 31. Dezember 2019 beschäftigte alstria 159 Mitarbeiter (31. Dezember 2018: 144 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 149 (Vorjahr: 134). Diese Angaben berücksichtigen nicht die Mitglieder des Vorstands.

2. VERGÜTUNGSBERICHT

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste Vergütung.

Der Vergütungsbericht, der die Prinzipien für die Bestimmung der Vergütung für den Vorstand und den Aufsichtsrat enthält, ist integraler Bestandteil des geprüften Lageberichts.

VII. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄß § 289F HGB

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

VIII. PROGNOSEBERICHT

Der Prognosebericht findet wie die Unternehmenssteuerung auf Konzernebene statt, der folgende Bericht bezieht sich daher auf den Konzern. 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 deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Die konjunkturelle Dynamik hat sich allerdings merklich verlangsamt. Das Bruttoinlandsprodukt nahm im Jahr 2019 preisbereinigt um 0,6 % zu. Die Erwerbstätigkeit ist trotz dessen um 400.000 Personen auf 45,3 Mio. angestiegen. Das Wirtschaftswachstum wird sich 2020 fortsetzen und wieder an Schwung gewinnen. Die Bundesregierung rechnet für 2020 mit einem Anstieg des BIP von 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und einer Steigerung der Erwerbstätigen auf zirka 45,4 Mio. Auch deutsche Wirtschaftsverbände rechnen für das Jahr 2020 mit einem Konjunkturplus sowie einer Steigerung der Bauinvestitionen um zirka 2,1 %.*

2. ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE: AUSBLICK AUF 2020

alstria geht davon aus, dass das Zinsniveau weiterhin niedrig bleibt und Anlagealternativen fehlen werden, sodass die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse weiter auf einem hohen Niveau bleiben sollte. Aus diesem Grund rechnet alstria auch für das Jahr 2020 mit einer hohen Nachfrage nach Immobilien in Core-Lagen. Durch das begrenzte Angebot ist allerdings davon auszugehen, dass sich der Trend, in Value-Add-Objekte zu investieren, weiter fortsetzen wird.

3. AUSBLICK FÜR DEN ALSTRIA-KONZERN

Basierend auf der prognostizierten Stabilität der deutschen Wirtschaft und des Immobilienmarktes erwartet alstria keine wesentlichen Veränderungen für das direkte Umfeld des Unternehmens. Trotzdem könnten andere als die erwarteten Veränderungen in den Zinssätzen, weitere Akquisitionen oder Verkäufe sowie Veränderungen der sonstigen Prämissen für das Geschäftsjahr 2020 die Prognose beeinflussen.

alstria erwartet, im Wesentlichen aufgrund der im Jahr 2019 und 2020 verkauften Objekte, für das Geschäftsjahr 2020 einen Rückgang der Umsatzerlöse gegenüber dem Geschäftsjahr 2019 in Höhe von zirka EUR 8 Mio. Dementsprechend rechnet das Unternehmen für 2020 mit Umsatzerlösen in Höhe von rund EUR 179 Mio.

Für das Geschäftsjahr 2020 erwartet alstria einen leicht geringeren FFO von rund EUR 108 Mio. Der Rückgang im Vergleich zum im Jahr 2019 erzielten FFO (EUR 113 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus geringeren Umsatzerlösen.

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

Hamburg, 18. Februar 2020

* Siehe hierzu den Jahreswirtschaftsbericht 2020 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie.

ANLAGE ZUM LAGEBERICHT

I. VERGÜTUNGSBERICHT*

Der Vergütungsbericht der alstria office REIT-AG erläutert die wesentlichen Elemente der Vergütung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft. Er beschreibt die Höhe und die Struktur der Vergütung. Der Vergütungsbericht wird auf der Basis der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex erstellt und enthält die Angaben, die nach den maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften erforderlich sind. Der Vergütungsbericht ist integraler Bestandteil des geprüften Lageberichts des Einzelabschlusses der alstria office REIT-AG und des Konzernlageberichts zum 31. Dezember 2019 bzw. des Anhangs.

1. VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES VORSTANDS

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands wird vom Aufsichtsrat beschlossen und regelmäßig überprüft. Der Aufsichtsrat wird dabei von dem aus seiner Mitte gebildeten Personalausschuss unterstützt. Zuletzt hat der Aufsichtsrat das Vergütungssystem mit Wirkung zum 1. Januar 2018 angepasst. Dabei wurde er von einem externen, unabhängigen Vergütungsexperten beraten. Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG vom 16. Mai 2017 hat das aktuelle Vorstandsvergütungssystem gebilligt.

Das Vergütungssystem zielt darauf ab, die Mitglieder des Vorstands zu einer nachhaltigen, langfristigen Wertschöpfung zu motivieren und sie an den wirtschaftlichen und finanziellen Erfolgen des Unternehmens entsprechend ihrer Aufgaben und Leistungen unter Berücksichtigung des Vergleichsumfeldes angemessen teilhaben zu lassen. Dabei sollen die Interessen der Mitglieder des Vorstands möglichst mit den Interessen der Aktionäre in Einklang gebracht werden.

Die Höhe der Gesamtvergütung der Mitglieder des Vorstands hat der Aufsichtsrat unter besonderer Berücksichtigung eines Horizontalvergleichs mit der Vorstandsvergütung anderer MDAX Unternehmen sowie vergleichbarer Immobilienunternehmen festgelegt. Darüber hinaus legt der Aufsichtsrat bei der jährlichen Festlegung der variablen Vergütungsbestandteile die Ergebnisse eines Vertikalvergleichs mit der Gesamtvergütung des oberen Führungskreises und der gesamten Belegschaft des Unternehmens zugrunde. Für jedes gewährte variable Vergütungselement legt der Aufsichtsrat Zielbeträge und Erfolgszielwerte fest; die jeweiligen Maximalbeträge jedes variablen Vergütungselements errechnen sich auf Basis der in den Vorstandsverträgen jeweils definierten Höchstbeträge zur Zielerreichung oder Auszahlung.

Die nachstehende Tabelle erklärt Abkürzungen, die in diesem Vergütungsbericht gebraucht werden:

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

Glossar

LTI	Long Term Incentive, langfristig variables Vergütungselement
STI	Short Term Incentive, kurzfristig variables Vergütungselement
TSR	Total Shareholder Return

1.1. Vergütung im Geschäftsjahr 2019

Die Gesamtzielvergütung für die Mitglieder des Vorstands betrug im letzten Geschäftsjahr insgesamt TEUR 2.242. Der Gesamtbetrag der Barauszahlungen, die im letzten Geschäftsjahr an die Mitglieder des Vorstands geflossen sind (einschließlich der mehrjährigen Vergütungselemente), betrug TEUR 2.963. Die Korrektheit der Berechnung der Auszahlungsbeträge für die mehrjährigen variablen Vergütungselemente wurde dabei durch einen externen, unabhängigen Vergütungsexperten überprüft. Die untenstehende Darstellung der individuellen Vorstandsvergütung erfolgt auf Basis der Mustertabellen gemäß Deutschem Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017.

1.1.1. Gewährte Zuwendungen

In dieser Tabelle werden neben dem Fixum die Zielwerte der im Geschäftsjahr 2019 gewährten variablen Vergütungsbestandteile aufgeführt. Ferner werden hypothetische Minimal- und Maximalbeträge einer späteren Auszahlung der variablen Vergütungsbestandteile genannt.

in TEUR	Olivier Elamine				Alexander Dexne			
	Vorstandsvorsitzender				Finanzvorstand			
	2018	2019	2019 (Min.)	2019 (Max.)	2018	2019	2019 (Min.)	2019 (Max.)
Summe Festvergütung und Nebenleistungen	455	456	456	456	383	380	380	380
Festvergütung ¹⁾	440	440	440	440	360	360	360	360
Nebenleistungen ²⁾	15	16	16	16	23	20	20	20
Summe einjährige variable Vergütung	231	231	0	347	189	189	0	284
STI 2018	231 ³⁾	-	-	-	189 ³⁾	-	-	-
STI 2019	-	231 ³⁾	0	347 ⁴⁾	-	189 ³⁾	0	284 ⁴⁾
Summe mehrjährige variable Vergütung	440	440	0	1.100	360	360	0	900
LTI 2018 (4 Jahre)	440 ⁵⁾	-	-	-	360 ⁵⁾	-	-	-
LTI 2019 (4 Jahre)	-	440 ⁵⁾	0	1.100 ⁶⁾	-	360 ⁵⁾	0	900 ⁶⁾
Summe fixe und variable Vergütung	1.126	1.127	456	1.903	932	929	380	1.564
Versorgungsaufwand ⁷⁾	100	102	102	102	79	84	84	84
Gesamtvergütung	1.226	1.229	558	2.005	1.011	1.013	464	1.648

¹⁾ Jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag.

²⁾ Leistungen für Firmenwagen.

³⁾ STI-Zielwert für das jeweilige Geschäftsjahr.

⁴⁾ Maximal erreichbarer Auszahlungsbetrag für den STI: Zielwert STI x 1,5.

⁵⁾ LTI-Zielwert für das jeweilige Geschäftsjahr.

⁶⁾ Maximal erreichbarer Auszahlungsbetrag für den LTI nach 4-jähriger Haltefrist: Zielwert LTI x 2,5. Auszahlung in alstria-Aktien vorgesehen.

⁷⁾ Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge.

CEO Pay Ratio

Das Verhältnis der oben gezeigten Summe der gewährten fixen und variablen Vergütung des Vorstandsvorsitzenden zum Median der gewährten fixen und variablen Vergütung aller Mitarbeiter der alstria (CEO Pay Ratio) betrug im Geschäftsjahr 2018 17:1 und im Geschäftsjahr 2019 15:1.

Zufluss

Diese Tabelle zeigt neben dem Fixum die Beträge, die im Rahmen der variablen Vergütungsbestandteile im Geschäftsjahr 2019 an die Mitglieder des Vorstands ausgezahlt wurden.

in TEUR	Olivier Elamine		Alexander Dexne	
	Vorstandsvorsitzender		Finanzvorstand	
	2018	2019	2018	2019
Summe Festvergütung und Nebenleistungen	455	456	383	380
Festvergütung ¹⁾	440	440	360	360
Nebenleistungen ²⁾	15	16	23	20
Summe einjährige variable Vergütung	178	249	146	204
STI 2017 ³⁾	178	-	146	-
STI 2018 ⁴⁾	-	249	-	204
Summe mehrjährige variable Vergütung	855	818	699	670
STI 2015 (3 Jahre) ⁵⁾	83	-	68	-
STI 2016 (3 Jahre) ⁵⁾	-	70	-	58
LTI 2014 (4 Jahre) ⁶⁾	772	-	631	-
LTI 2015 (4 Jahre) ⁶⁾	-	748	-	612
Summe fixe und variable Vergütung	1.488	1.523	1.228	1.254
Versorgungsaufwand ⁷⁾	100	102	79	84
Gesamtvergütung	1.588	1.625	1.307	1.338

¹⁾ Jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag.

²⁾ Leistungen für Firmenwagen.

³⁾ Auszahlungsbetrag für 75 % des STI nach 1 Jahr.

⁴⁾ Auszahlungsbetrag für 100 % des STI nach 1 Jahr.

⁵⁾ Auszahlungsbetrag für 25 % des STI nach 3 Jahren.

⁶⁾ Auszahlungsbetrag für den LTI nach 4-jähriger Haltefrist.

⁷⁾ Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge.

Der Auszahlung der variablen Vergütungsbestandteile in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 lagen für beide Vorstandsmitglieder jeweils die folgenden Erfolgsziele und Erfolgszielerreichungen zugrunde:

Variables Element	Erfolgsziel	Zielerreichung
STI 2017	FFO	103%
STI 2018	FFO pro Aktie	108%
LTI 2014	Absoluter TSR	150%
	Relativer TSR	66%
LTI 2015	Absoluter TSR	119%
	Relativer TSR	134%

Leistungen von Dritten an einzelne Vorstandsmitglieder im Hinblick auf ihre Tätigkeit als Vorstandsmitglied wurden im Geschäftsjahr 2019 weder gewährt noch erbracht.

1.2. Vergütungssystem

Die Vergütung des Vorstands ist überwiegend leistungsorientiert und darauf ausgerichtet, eine nachhaltige Unternehmensentwicklung zu fördern.

Die Vergütung besteht für jedes Vorstandsmitglied aus einer fixen Grundvergütung, einem kurzfristigen und einem langfristigen variablen Vergütungselement sowie aus Nebenleistungen (Sachbezügen). Wie von Aktiengesetz und Corporate Governance Kodex vorgesehen, entfällt der überwiegende Teil der Vergütung auf die variablen Vergütungsbestandteile, die wiederum überwiegend mehrjährige, zukunftsbezogene Bemessungsgrundlagen haben. Darüber hinaus gelten Share Ownership Guidelines, wonach die Mitglieder des Vorstands einen Teil ihrer Vergütung in Aktien der Gesellschaft anzulegen haben.

Kriterien für die Angemessenheit der Vorstandsvergütung bilden die Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung, die wirtschaftliche Lage, der Erfolg, die Zukunftsaussichten und die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens, die Angemessenheit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfeldes sowie die in der Gesellschaft geltende Vergütungsstruktur.

Im Falle der Beendigung des Vorstandsanstellungsverhältnisses ist mit den Mitgliedern des Vorstands ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot von sechs Monaten vereinbart, auf das alstria verzichten kann. Als Entschädigung erhalten die Mitglieder des Vorstands für die Laufzeit des nachvertraglichen Wettbewerbsverbots eine Abfindung in Höhe ihres letzten Fixgehalts. Für den Fall der vorzeitigen einvernehmlichen Beendigung der Vorstandstätigkeit erhalten die Mitglieder des Vorstands ihre Vergütungsansprüche für die Restlaufzeit ihres Anstellungsvertrages; die Höhe ist auf maximal zwei Jahresgehälter begrenzt. Das Gleiche gilt für eine Beendigung der Vorstandsbestellung durch die Gesellschaft, für die das Vorstandsmitglied nicht verantwortlich ist, z.B. innerhalb von 6 Monaten nach einem Change-of-Control. Die Leistungen der Gesellschaft für den Fall der Beendigung der Anstellung durch Ableben umfassen die fixe Vergütung für den Monat des Ablebens und die folgenden drei Monate. Die variable Vergütung wird in diesem Fall zeitanteilig bis einschließlich des Monats des Ablebens gezahlt.

1.2.1. Elemente der Vorstandsvergütung im Überblick

	seit 2018	bis 2017
Fixe Grundvergütung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beträgt ca. 40 % der Gesamtzielvergütung ▪ Wird monatlich ausgezahlt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beträgt ca. 40 % der Gesamtzielvergütung ▪ Wird monatlich ausgezahlt
STI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beträgt ca. 20 % der Gesamtzielvergütung ▪ Kurzfristig variable Vergütung mit 1-jähriger Haltefrist ▪ FFO per Share als Erfolgszielwert (Korridor für Zielerreichung 70 % bis 130 %) ▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,7-1,3 ▪ 100 % Barauszahlung ▪ Cap: 150 % des Zielwertes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beträgt ca. 20 % der Gesamtzielvergütung ▪ Kurzfristige variable Vergütung mit 1- bis 3-jähriger Haltefrist ▪ FFO als Erfolgszielwert (Korridor für Zielerreichung 50 % bis 150 %) ▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,8-1,2 ▪ 75 % Barauszahlung und 25 % Auszahlung in virtuellen Aktien mit 2-jähriger Haltefrist ▪ Cap: 250 % des mehrjährigen Anteils
LTI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beträgt ca. 40 % der Gesamtzielvergütung ▪ Langfristig variable Vergütung: Stock Awards mit mindestens 4-jähriger Laufzeit ▪ Performance abhängig von absolutem TSR (25%) und relativem TSR (FTSE EPRA/ NAREIT Developed Europe Index) (75 %) ▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,7-1,3 ▪ Auszahlung in Aktien der Gesellschaft (oder bar falls keine Aktien verfügbar) ▪ Cap: 250 % des Zielwertes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beträgt ca. 40 % der Gesamtzielvergütung ▪ Langfristig variable Vergütung: Virtuelle Aktien mit 4-jähriger Laufzeit ▪ Performance abhängig von absolutem TSR (50 %) und relativem TSR (EPRA/NAREIT Europe Ex-UK Index) (50 %) ▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,8-1,2 ▪ Barauszahlung ▪ Cap: Anzahl virtuelle Aktien multipliziert mit 250 % des Referenzaktienkurses zum Gewährungszeitpunkt
Share Ownership Guidelines	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verpflichtung, einen Aktienbestand aufzubauen ▪ Volumen: 3 Jahresfestgehälter ▪ Haltepflicht erlischt mit Ausscheiden aus dem Amt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ n/a
Nebenleistungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versicherungsprämien, private Dienstwagenutzung und Altersvorsorge 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versicherungsprämien, private Dienstwagenutzung und Altersvorsorge

1.2.2. Variable Vergütungselemente

Short Term Incentive Plan

Die Mitglieder des Vorstands erhalten in jedem Geschäftsjahr ein kurzfristiges variables Vergütungselement (STI) mit einem in Euro bemessenen Zielwert. Dabei ist der budgetierte Funds From Operations *per share* (FFO per share) als Erfolgszielwert vorgesehen. Die Höhe des STI hängt ab vom Grad der Zielerreichung, das heißt dem Verhältnis von dem im entsprechenden Geschäftsjahr tatsächlich erreichten FFO per share zu dem budgetierten FFO per share. Damit es zu einer Auszahlung kommt, müssen mindestens 70% des Erfolgszielwerts erreicht werden (Schwellenwert). Der Erfolgszielwert kann maximal zu 150 % erreicht werden (Cap).

Der erreichte Auszahlungswert wird nach Ermessen des Aufsichtsrats adjustiert, d. h. multipliziert mit einem Multiplikator zwischen 0,7 und 1,3. Dies ermöglicht dem Aufsichtsrat, die persönliche Leistung des betreffenden Vorstandsmitglieds individuell neben der Zielerreichung zu berücksichtigen. Kriterien hierfür können insbesondere die individuelle Leistung des Vorstandsmitglieds im betreffenden Geschäftsjahr sowie dessen Aufgaben und Verantwortlichkeiten innerhalb des Unternehmens sein. Insgesamt ist der STI auf 150 % des jeweiligen Zielwerts begrenzt (Cap) und wird vollständig in bar ausgezahlt.

Funktionsweise des STI Plans1:

$$\text{Zielwert} \times \frac{\text{Erzielter FFO pro Aktie ./.}}{\text{Budgetierter FFO pro Aktie}} \times \text{Multiplikator} = \text{STI} \rightarrow 100\% \text{ bar}$$

¹⁾ Vereinfachte Darstellung.

Long Term Incentive Plan

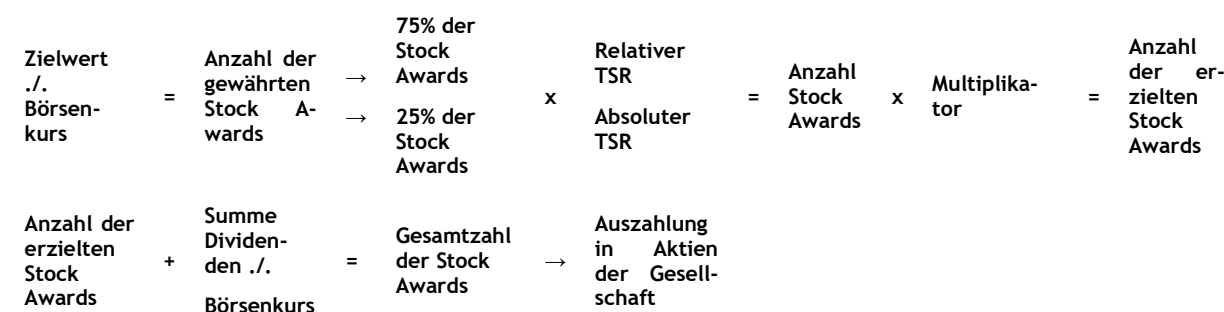
Den Mitgliedern des Vorstands kann in jedem Geschäftsjahr ein langfristiges variables Vergütungselement (LTI) mit einem vom Aufsichtsrat in Euro festzulegenden Zielwert gewährt werden. Der LTI wird wesentlich stärker gewichtet als der STI. Die langfristige variable Vergütung übersteigt die kurzfristige variable Vergütung. Der Long Term Incentive Plan sieht Stock Awards vor, die nach Ablauf der mindestens vierjährigen Haltefrist in Aktien der Gesellschaft umgewandelt werden. Erfolgszielwerte sind zu 25% der absolute und zu 75% der relative Total Shareholder Return. Als Vergleichsindex für den relativen Total Shareholder Return wird der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index herangezogen. Die individuelle Leistung des Vorstandsmitglieds wird über einen Multiplikator zwischen 0,7 und 1,3 berücksichtigt. Hierbei werden auch nichtfinanzielle Leistungskriterien berücksichtigt.

Die Anzahl der zu gewährenden Stock Awards ergibt sich aus einem nach Ermessen des Aufsichtsrats definierten und in Euro bemessenen Zielwert geteilt durch das arithmetische Mittel des Aktienkurses der alstria-Aktie (kaufmännisch gerundet auf zwei Dezimalstellen) während der letzten 60 Handelstage vor dem Tag der Gewährung. Die gewährten Stock Awards sind von dem Vorstandsmitglied ab dem Tag der Gewährung über einen Zeitraum von mindestens vier Jahren zu halten. Nach Ablauf dieser Haltefrist wird die Zahl der gewährten Stock Awards angepasst, abhängig von der Performance der alstria-Aktie während der Haltefrist. Die vom Aufsichtsrat zur Bestimmung der Performance festgelegten Erfolgsziele sind zu 25 % der absolute Total Shareholder Return, der aus dem „Weighted Average Cost of Capital“ (WACC) abgeleitet und mit dem XETRA-basierten Total Return Index verglichen wird. 75 % werden anhand des relative Total Shareholder Return zum Referenzindex FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe bemessen.

Weiter wird – wie beim STI – die individuelle Leistung des Vorstandsmitglieds während der Haltefrist über einen Multiplikator berücksichtigt, der innerhalb eines Korridors von 0,7 bis 1,3 variieren kann und nach dem Ermessen des Aufsichtsrats festgesetzt wird. Kriterien können insbesondere die individuelle Leistung des Vorstandsmitglieds während der Haltefrist sowie dessen Aufgaben und Verantwortlichkeiten innerhalb der alstria und der alstria-Gruppe sein. Dies ermöglicht, diese Faktoren über die Erreichung der gesetzten Erfolgsziele hinaus zu berücksichtigen. Die nach der Anpassung unter Berücksichtigung der Performance erreichten Stock Awards werden mit dem Multiplikator multipliziert und ergeben sodann die Anzahl der zu liefernden alstria-Aktien. Zusätzlich werden die während der Haltefrist für die auszuzahlenden alstria-Aktien akkumulierten Dividenden berücksichtigt. Dazu wird die Summe der Dividenden durch das arithmetische Mittel des Aktienkurses der alstria-Aktie (kaufmännisch gerundet auf zwei Dezimalstellen) während der letzten 60 Handelstage vor dem Tag der Auszahlung geteilt. Die so ermittelten Stock Awards werden im Verhältnis 1:1 in alstria-Aktien umgewandelt, die sodann das Vorstandsmitglied erhält. Ferner ist auch beim Long Term Incentive Plan 2018 die Höhe der Auszahlung durch einen Cap begrenzt (250 % des in Euro bemessenen Zielwerts).

Sollte die Gesellschaft zur Lieferung von Aktien nicht in der Lage sein, erfolgt die Auszahlung in bar (ermittelt aus der Anzahl der zu liefernden Aktien multipliziert mit dem arithmetischen Mittel des Aktienkurses der alstria-Aktie (kaufmännisch gerundet auf zwei Dezimalstellen) während der letzten 60 Handelstage vor dem Tag der Auszahlung).

Funktionsweise des LTI Plans¹:



¹⁾ Vereinfachte Darstellung.

1.2.3. Share Ownership Guidelines

Die Vorstandsmitglieder haben sich verpflichtet, ab dem Geschäftsjahr 2018 über einen Zeitraum von fünf Jahren einen Aktienbestand aufzubauen, der drei Jahresfestgehältern entspricht, und diesen bis zum Ausscheiden aus ihrem Amt zu halten. Ziel der Share Ownership Guidelines ist es insbesondere, die Interessen der Vorstandsmitglieder mit denjenigen der Aktionäre in Übereinstimmung zu bringen und so nachhaltiges unternehmerisches Handeln zu fördern.

1.2.4. Nebenleistungen

Die Vorstandsmitglieder erhalten auch 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. Weiter gewährt die Gesellschaft den Vorstandsmitgliedern monatlich einen Barbetrag für Zwecke der Altersvorsorge. Diese Vorsorgeleistungen belaufen sich auf zirka 20 % des jeweiligen Jahresfestgehalts. Die Gesellschaft hat sich bewusst aus Gründen der Transparenz und des Risikomanagements bei der privaten Altersvorsorge der Vorstandsmitglieder für ein beitragsorientiertes Modell entschieden. Unvorhersehbare zukünftige Verbindlichkeiten für Pensionsansprüche bestehen nicht.

2. VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Aufsichtsrats wird von der Hauptversammlung beschlossen. Zuletzt hat die Hauptversammlung das Vergütungssystem mit Wirkung zum 1. Januar 2018 angepasst.

2.1. Vergütung im Geschäftsjahr 2019

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats betrug im Geschäftsjahr 2019 TEUR 525. Die individuelle Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR						
Aufsichtsratsmitglied	Prüfungsausschuss	Personalausschuss	Finanz- & Investitionsausschuss	CSR-Ausschuss	Vergütung für 2018	Vergütung für 2019
Dr. Johannes Conradi (Vorsitz)	-	Vorsitz	-	Vorsitz	165,00	165,00
Richard Mully (stellv. Vorsitz)	-	Mitglied ¹⁾	Vorsitz	Mitglied	97,50	92,92
Dr. Bernhard Düttmann	Mitglied	-	Mitglied ²⁾	-	60,00	64,60
Stefanie Frensch	-	Mitglied	Mitglied	-	65,00	65,00
Benoît Héroult	Mitglied	Mitglied ²⁾	Mitglied ¹⁾	-	67,50	67,52
Marianne Voigt	Vorsitz	-	-	Mitglied	70,00	70,00
Total					525,00	525,04

¹⁾ Bis Mai 2019.

²⁾ Seit Mai 2019.

2.2. Vergütungssystem

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Vergütung in Höhe von jeweils TEUR 50. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält darüber hinaus eine zusätzliche jährliche Vergütung von TEUR 100, sein Stellvertreter von TEUR 25.

Mitgliedschaften im Prüfungsausschuss werden mit TEUR 10 und der Vorsitz des Prüfungsausschusses mit TEUR 20 pro Jahr gesondert vergütet. Die Mitgliedschaften im Personalausschuss und im Investitionsausschuss werden mit jeweils TEUR 7,5 pro Jahr gesondert vergütet. Die Vorsitzenden dieser Ausschüsse erhalten zusätzlich jeweils TEUR 7,5 pro Jahr. Die Mitgliedschaft im CSR-Ausschuss und in

temporären Ausschüssen wird bei der Vergütung nicht berücksichtigt. Mitglieder, die dem Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen nur zeitweise angehört haben, erhalten eine zeitanteilige Vergütung.

Selbstverpflichtung zum Aktienerwerb

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich bereit erklärt und verbindlich verpflichtet, in Höhe eines Betrages, der jeweils der angepassten jährlichen festen Vergütung als ordentliches Mitglied, stellvertretender Vorsitzender oder Vorsitzender des Aufsichtsrats (ohne Ausschusstätigkeit und vor Abzug von Steuern) entspricht, Aktien der Gesellschaft zu erwerben und diese Aktien während ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat zu halten (Selbstverpflichtung). Die Selbstverpflichtung ist innerhalb von vier Jahren ab dem 1. Januar 2018 zu erfüllen. Mit dieser Selbstverpflichtung wollen die Mitglieder des Aufsichtsrats der Leitidee der für den Vorstand eingeführten Aktienhalteverpflichtung (Share Ownership Guidelines) folgen und zugleich ihr nachhaltiges Engagement in der Gesellschaft sichtbar zum Ausdruck bringen. Zum Ende der Berichtsperiode hatten alle Aufsichtsratsmitglieder ihre Erwerbsverpflichtung vorzeitig erfüllt.

alstria office REIT- AG, Hamburg

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

Amtsgericht Hamburg HRB 99204

	2019	2018
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	116.859.161,13	121.149.201,19
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	105.282,12	-9.003.104,73
3. Gesamtleistung	116.964.443,25	112.146.096,46
4. Sonstige betriebliche Erträge	29.735.881,38	98.773.793,09
5. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-23.678.067,78	-23.098.218,63
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-16.271.715,89	-14.133.518,22
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 313.036,48; Vorjahr TEUR 300)	-2.002.092,34	-1.765.218,70
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-18.273.808,23 -35.357.769,27	-15.898.736,92 -35.584.522,30
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-42.146.924,70	-39.236.956,75
9. Erträge aus Beteiligungen	38.559.276,95	2.003.515,05
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 7.254.787,43; Vorjahr TEUR 10.839)	7.254.787,43	10.838.677,52
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	505.938,95	740.454,38
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-67.614,62	-300.000,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-31.178.607,44	-24.896.254,87
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	36.246,39
15. Ergebnis nach Steuern	42.317.535,92	85.524.093,42
16. Jahresüberschuss	42.317.535,92	85.524.093,42
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	9.743.421,56	829.733,76
18. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	52.939.042,52	15.646.172,82
19. Bilanzgewinn	105.000.000,00	102.000.000,00

C. Bilanz alstria office REIT-AG

alstria office REIT-AG, Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Amtsgericht Hamburg HRB 99204

Aktiva

Passiva

	31.12.2019	31.12.2018		31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	229.945,36	344.280,98	I. Gezeichnetes Kapital (bedingtes Kapital EUR 1.179.325,00; Vorjahr TEUR 1.356)	177.593.422,00	177.416.497,00
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	1.211.959.681,41	1.264.721.798,93
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.345.833.505,17	1.334.915.963,27	IV. Bilanzgewinn (davon Gewinnvortrag EUR 9.743.421,56; Vorjahr TEUR 829)	105.000.000,00	102.000.000,00
2. Technische Anlagen	177.947,30	264.389,42		1.494.553.103,41	1.544.138.295,93
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.032.902,06	1.135.198,57	B. Rückstellungen		
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	99.767.832,37	54.086.697,30	1. Sonstige Rückstellungen	21.490.943,42	21.806.443,63
	1.446.812.186,90	1.390.402.248,56		21.490.943,42	21.806.443,63
III. Finanzanlagen			C. Verbindlichkeiten		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	899.223.911,59	882.511.868,79	1. Beteiligungskapital	457.200,00	383.750,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	244.927.910,55	393.796.175,68	2. Anleihen	1.413.671.308,75	1.013.143.558,70
3. Beteiligungen	135.504,85	2.027.094,24	3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.636.586,77	104.205.829,90
4. Sonstige Ausleihungen	38.864.098,01	36.566.799,03	4. Erhaltene Anzahlungen	21.311.602,90	20.612.618,54
	1.183.151.425,00	1.314.901.937,74	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	944.939,08	864.070,15
	2.630.193.557,26	2.705.648.467,28	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	48.623.226,38	65.528.147,71
B. Umlaufvermögen			7. Sonstige Verbindlichkeiten	124.580.282,88	132.761.960,41
I. Vorräte				1.708.225.146,76	1.337.499.935,41
Unfertige Leistungen	17.740.548,47	17.635.266,35	D. Rechnungsabgrenzungsposten	343.905,53	2.140.760,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.924.694,87	1.301.938,19			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	108.203.399,96	101.803.767,98			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.034.688,13	1.409.111,44			
	111.162.782,96	104.514.817,61			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	464.830.719,23	77.071.673,28			
	593.734.050,66	199.221.757,24			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	685.491,20	715.210,97			
	3.224.613.099,12	2.905.585.435,49		3.224.613.099,12	2.905.585.435,49

alstria office REIT-AG, Hamburg

D. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE HINWEISE	1
1.1.	GESELLSCHAFTSRECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ANGEWANDTE VORSCHRIFTEN.....	1
1.2.	BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	2
2.	ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ	3
2.1.	ANLAGEVERMÖGEN	3
2.2.	FINANZANLAGEN	4
2.3.	VORRÄTE	7
2.4.	FORDERUNGEN	7
2.5.	KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN.....	7
2.6.	AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	7
2.7.	EIGENKAPITAL	8
2.8.	RÜCKSTELLUNGEN	9
2.9.	VERBINDLICHKEITEN	10
2.10.	SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE	12
3.	ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	13
3.1.	UMSATZERLÖSE.....	13
3.2.	SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	13
3.3.	MATERIALAUFWAND	14
3.4.	PERSONALAUFWAND	14
3.5.	SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	15
3.6.	ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS	15
3.7.	SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	15
3.8.	ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	15
3.9.	STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	16
4.	SONSTIGE ANGABEN	16
4.1.	WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	16
4.2.	VERGÜTUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS	16
4.3.	HONORAR FÜR PRÜFUNGS- UND BERATUNGSLEISTUNGEN	17
4.4.	AKTIEN.....	17
4.5.	DIVIDENDE.....	17
4.6.	AUFSICHTSRAT.....	18
4.7.	VORSTAND	19
4.8.	MITARBEITER.....	19
4.9.	MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMM.....	19
4.10.	KONZERNVERHÄLTNISSE.....	20
5.	ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW. MAR (MARKTMISSBRAUCHSVERORDNUNG)	21
5.1.	AD-HOC-MITTEILUNGEN	21
5.2.	MITTEILUNG ÜBER WERTPAPIERTRANSAKTIONEN	21
5.3.	STIMMRECHTSMITTEILUNG	22
6.	ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG	23

1. ALLGEMEINE HINWEISE

1.1. Gesellschaftsrechtliche Grundlagen und angewandte Vorschriften

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

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

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

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

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

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

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

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

Der Jahresabschluss umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019.

1.2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

1.2.2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten

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

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

1.2.3. Übrige Sachanlagen

Die übrigen Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert und im Falle einer begrenzten Nutzungsdauer über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer pro rata temporis (drei bis 15 Jahre) planmäßig linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten EUR 800 nicht übersteigen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

1.2.4. Finanzanlagen

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

1.2.5. Unfertige Leistungen

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

1.2.6. Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und liquide Mittel

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

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert angesetzt.

1.2.7. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

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

1.2.8. Rückstellungen

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

1.2.9. Verbindlichkeiten und ähnliche Verpflichtungen

Anleihen und andere Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.2.10. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

2.1. Anlagevermögen

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

Im Berichtsjahr wurde ein bebautes Grundstück der Gesellschaft veräußert. Der Buchwert des betroffenen Objekts betrug TEUR 8.328. Bei einem Veräußerungspreis in Höhe von TEUR 9.120 ergaben sich Veräußerungsgewinne in Höhe von TEUR 792. Die Veräußerungsgewinne werden in den sonstigen

D. Anhang alstria office REIT-AG

betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden insgesamt fünf Objekte erworben und mit Anschaffungskosten ohne Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt TEUR 45.905 aktiviert. Aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung wurden im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäude von TEUR 1.547 vorgenommen. Gleichzeitig ergaben sich Wertaufholung durch den Wegfall von Gründen außerplanmäßiger Abschreibungen in Höhe von TEUR 3.010. Zum Ende des Berichtsjahres wurde ein Vertrag über den Verkauf einer Immobilie in Laatzen geschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten des Objekts erfolgt voraussichtlich zum Ende Februar 2020 nach Berichtserstellung.

2.2. Finanzanlagen

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

	Eigenkapital		
	Kapital- anteil	31. Dezember 2019	Periodenergebnis 2019
	%	in TEUR	in TEUR
Direkt gehaltener Anteilsbesitz			
alstria Bamlerstraße GP GmbH, Hamburg	100	10	1
alstria Englische Planke GP GmbH, Hamburg	100	13	1
alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH, Hamburg	100	21	-2
alstria Halberstädter Straße GP GmbH, Hamburg	100	10	-4
alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH, Hamburg	100	7	-3
alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH, Hamburg	100	14	1
alstria Prime Portfolio GP GmbH, Hamburg	100	20	-5
alstria Portfolio 1 GP GmbH, Hamburg	100	17	1
alstria Prime Portfolio 2 GP GmbH, Hamburg	100	132	11
alstria Portfolio 3 GP GmbH, Hamburg	100	172	123
alstria solutions GmbH, Hamburg	100	1.422	0
alstria Steinstraße 5 GP GmbH, Hamburg	100	14	2
alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	100	49.534	3.123
alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, Hamburg	100	4.784	639
alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg	100	89.114	2.604
alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100	282	510
alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg	100	33.740	2.854
alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG, Hamburg	94	784.568	32.298
alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg	100	23.668	2.215

D. Anhang alstria office REIT-AG

	Eigenkapital		
	Kapital- anteil	31. Dezember 2019	Periodenergebnis 2019
	%	in TEUR	in TEUR
beehive GmbH & Co. KG, Hamburg	100	-1.511	-1.085
Alte Post General Partner GmbH i.L., Hamburg	49	94	-22
Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg	49	662	-486
Mittelbar über alstria solutions GmbH gehaltener Anteilsbesitz			
Fluxus Innovations S.C.Sp, Luxemburg, Luxemburg	100	939	12
Mittelbar über die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG gehaltener Anteilsbesitz			
alstria office PP Holding I GmbH & Co. KG, Hamburg	94	212.365	630
alstria office Kampstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	3.106	969
alstria office Berliner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	14.092	1.952
alstria office Hanns-Klemm-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	7.506	1.175
alstria office Maarweg GmbH & Co. KG, Hamburg	94	10.188	583
alstria office Heerdter Lohweg GmbH & Co. KG, Hamburg	94	36.928	1.222
alstria office Solmsstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	35.798	3.123
alstria office PP Holding II GmbH & Co. KG, Hamburg	94	305.051	10.018
alstria office Wilhelminenstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	13.095	1.581
alstria office Hauptstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	8.758	257
alstria office Mergenthaler Allee GmbH & Co. KG, Hamburg	94	3.187	-95
alstria office Am Hauptbahnhof GmbH & Co. KG, Hamburg	94	8.536	634
alstria office Kastor GmbH & Co. KG, Hamburg	94	58.500	-417
alstria office Heidenkampsweg GmbH & Co. KG, Hamburg	94	9.135	490
alstria office Stiftsplatz GmbH & Co. KG, Hamburg	94	5.703	1.438
alstria office An den Dominikanern GmbH & Co. KG, Hamburg	94	14.158	2.125
alstria office Carl-Schurz-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	8.056	48
alstria office Pempelfurtstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	14.236	-737
alstria office Josef-Wulff-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	11.092	105
alstria office Frauenstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	7.890	201
alstria office Olof-Palme-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	7.573	271
alstria office Region Nord GmbH & Co. KG, Hamburg	94	13.460	2.861

D. Anhang alstria office REIT-AG

	Kapital- anteil	Eigenkapital	
		31. Dezember 2019	Periodenergebnis 2019
	%	in TEUR	in TEUR
alstria office Region Süd GmbH & Co. KG, Hamburg	94	7.180	-242
alstria office Region Mitte GmbH & Co. KG, Hamburg	94	10.287	298
Balgebrückstraße GmbH & Co. KG	94	3.125	-1.644
alstria office PP Holding III GmbH & Co. KG, Hamburg	94	1.591	990
alstria office Vaihinger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	5.479	1.688

Im Berichtsjahr wurden 15.663 Kommanditanteile der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG (im Folgenden als alstria office Prime bezeichnet) zu TEUR 73 erworben, sodass die alstria zum 31. Dezember 2019 über 94,0 % der Anteile am Kommanditkapital der alstria office Prime verfügt. Im Berichtsjahr beschloss die Gesellschafterversammlung der alstria office Prime eine Ausschüttung. Die Ausschüttung stellte in Höhe von TEUR 1.857 eine Einlagenrückgewähr dar, die den Beteiligungsansatz entsprechend minderte. Zum 31. Dezember 2019 wurde eine teilweise Wertaufholung auf den beizulegenden Wert von TEUR 740.080 vorgenommen. Die Zuschreibung von TEUR 18.528 auf den Beteiligungsansatz führte zu sonstigen betrieblichen Erträgen in gleicher Höhe. Der beizulegende Wert wurde auf der Basis einer internen Unternehmensbewertung ermittelt. Wesentliche ermessensbehaftete Parameter im Rahmen der Unternehmensbewertung waren die Mietzinsentwicklung, die Instandhaltungsaufwendungen, die Diskontierungs- sowie Kapitalisierungszinssätze.

Eine weitere Ausschüttung von TEUR 7.350 erfolgte von einem Gemeinschaftsunternehmen. Hiervon stellen TEUR 1.857 eine Entnahme und weitere TEUR 5.493 Beteiligungserträge dar.

Im Berichtsjahr wurde die alstria office Frankfurter Straße GmbH & Co. KG, die alstria office Berner Straße GmbH & Co. KG sowie die Ingersheimer Straße GmbH & Co. KG durch Anwachsung auf ihre Gesellschafterin, die alstria office PP Holding II GmbH & Co. KG, übertragen.

Ein Antrag auf Liquidation der Alte Post General Partner GmbH zum 30. November 2019 wurde beim Registergericht eingereicht. Die Löschung aus dem Handelsregister erfolgte am 30. Januar 2020.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen enthalten ein Darlehen an die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG, Darlehen an Tochterunternehmen der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG sowie Darlehen an die alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg.

Ein Darlehen an die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG valutierte zum Vorjahresstichtag mit TEUR 353.651. Im Berichtsjahr wurde ein Betrag in Höhe von insgesamt TEUR 140.688 getilgt, sodass zum Stichtag eine Valuta von TEUR 212.963 verbleibt. Im Geschäftsjahr ergaben sich Zinserträge aus der Ausleihung in Höhe von TEUR 6.285.

D. Anhang alstria office REIT-AG

Die Darlehen an Tochterunternehmen der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG valutierten zum Vorjahresstichtag mit TEUR 40.146. Nach Tilgungen von TEUR 8.181 verbleibt zum Bilanzstichtag eine Valuta von TEUR 31.965. Im Geschäftsjahr ergaben sich Zinserträge aus der Ausleihung in Höhe von TEUR 965.

Langfristige Bankeinlagen in Höhe von TEUR 36.567 wurden vor ihrem Laufzeitende im Jahr 2021 beendet.

Schließlich wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 38.864 mit einem Zinssatz von 0,27% p.a. und einer Laufzeit bis zum 30. Dezember 2032 gewährt. Es ergaben sich hieraus Zinserträge von TEUR 9.

2.3. Vorräte

Es handelt sich um umlagefähige Betriebskosten, die im Jahr 2019 geleistet wurden. Die Abrechnungen für das Jahr 2019 wurden noch nicht vollständig abgeschlossen und bestehen insoweit noch zum Bilanzstichtag fort.

2.4. Forderungen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 6.400 auf einen Saldo von TEUR 108.203 zum Bilanzstichtag. Davon entfielen TEUR 167 (Vorjahr: TEUR 9.826) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die übrigen Forderungen entfielen auf Forderungen aus der Ausschüttung eines Tochterunternehmens (TEUR 34.920), sowie sonstige Forderungen aus der konzerninternen Zahlungsmittelverrechnung (TEUR 73.116). Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestanden wie im Vorjahr nicht.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.035 (Vorjahr: TEUR 1.409). Sie enthalten vornehmlich einen Betrag von TEUR 506 aus Vorsteuern, TEUR 206 aus Forderungen gegen Mitarbeiter sowie einen Betrag von TEUR 55, der debitorische Kreditoren betrifft.

Die Forderungen verfügen über eine Fälligkeit von unter einem Jahr.

2.5. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Die flüssigen Mittel enthalten ein Festgeldguthaben von TEUR 200.000, mit einer Laufzeit bis zum 30. Dezember 2020.

2.6. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 685; im Vorjahr: TEUR 715) handelt es sich im Wesentlichen um Prämien für derivative Finanzinstrumente (TEUR 181), die über ihre Laufzeit abgegrenzt werden. Die Auflösung dieses Rechnungsabgrenzungspostens wurden in Höhe von TEUR 131 (im Vorjahr: TEUR 428) im Zinsaufwand erfasst.

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

D. Anhang alstria office REIT-AG

Produkt	Nennwert in TEUR	Ausübungspreis pro Jahr	Ende der Laufzeit	Beizulegender Zeitwert in TEUR	Buchwert in TEUR
Cap	50.250	3.0000	30.09.2019	n/a	n/a
Cap	45.090	3.0000	30.04.2021	EUR 1,00	181
Gesamt				0	181

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

Die Laufzeit des Cap mit einem Nominalwert von TEUR 50.250 endete im 3. Quartal der Berichtsperiode.

Der Cap mit einem Nennwert von TEUR 45.090 hat eine Laufzeit bis zum 30. April 2021. Er deckt 100% eines Darlehens gegenüber der UniCredit Bank zur Finanzierung zweier Objekte. Es ergaben sich in der Berichtsperiode Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 131 durch seine ratierte Auflösung. Der Buchwert beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 181.

Schließlich enthalten die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sonstige Kosten in Höhe von TEUR 504. Hiervon betreffen TEUR 226 abgegrenzte Aufwendungen für Versicherungsprämien.

2.7. Eigenkapital

2.7.1. Gezeichnetes Kapital

Zum Vorjahresstichtag betrug das gezeichnete Kapital TEUR 177.416.497.

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen im zweiten Quartal des Geschäftsjahres führte zu der Ausgabe von 176.925 neuen Aktien unter der teilweisen Nutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals. Zum 31. Dezember 2019 beläuft sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG daher auf TEUR 177.593.

Das Grundkapital ist eingeteilt in 177.593.422 auf den Inhaber lautende Stammaktien in Form von Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00.

2.7.2. Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Kapital 2018 der Gesellschaft über TEUR 33.950 wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 durch das genehmigte Kapital 2019 ersetzt. Das genehmigte Kapital 2019 gibt dem Vorstand die Möglichkeit, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 21. Mai 2024 (einschließlich) um bis zu insgesamt TEUR 35.483 zu erhöhen.

2.7.3. Bedingtes Kapital

Zur Gewährung von Aktien an die Arbeitnehmer der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften im Rahmen der Wandlung von Wandelgenussscheinen ist das Grundkapital der Gesellschaft bedingt erhöht. Zum 31. Dezember 2019 betrug das bedingte Kapital TEUR 1.179. Dieses teilte sich auf in das bedingte Kapital III 2015 (TEUR 179) sowie das bedingte Kapital III 2017 (TEUR 1.000).

Im Berichtsjahr wurde das bedingte Kapital III 2015 in Höhe von TEUR 177 genutzt.

2.7.4. Kapitalrücklage

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

Im Berichtsjahr wurde der freien Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB ein Betrag von TEUR 52.939 entnommen und in den Bilanzgewinn eingestellt. Eine Zuführung von TEUR 177 resultierte aus der Wandlung von Wandelgenussrechten im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms.

Veränderung der Kapitalrücklage im Geschäftsjahr:

in TEUR	2019	2018
Stand zum 1. Januar	1.264.722	1.036.964
Zuführung aus Wandlung von Anteilen an der Wandelanleihe	0	65.512
Zuführung aus Wandlungsrechten im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms	177	144
Zuführung aus Kapitalerhöhung gegen Aktien	0	177.748
Entnahme zur Einstellung in den Bilanzgewinn	-52.939	-15.646
Stand zum 31. Dezember	1.211.960	1.264.722

2.8. Rückstellungen

Die Rückstellungen (TEUR 21.490; Vorjahr: TEUR 21.806) wurden für ausstehende Rechnungen (TEUR 11.798), anteilsbasierte Vergütungen (TEUR 2.941), Prozesskosten (TEUR 2.784), Boni (TEUR 2.340), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 525), Aufwendungen für Steuerberatung (TEUR 354), Kosten für die Abschlussprüfung (TEUR 349) sowie weitere sonstige Rückstellungen (TEUR 400) gebildet.

Vom Gesamtbetrag der Rückstellung weisen Rückstellungen mit einem Betrag von TEUR 1.226 eine Laufzeit von über einem und weniger als fünf Jahren auf. Die übrigen Rückstellungen sind kurzfristig. Es wurden keine Abzinsungen auf Rückstellungen vorgenommen.

D. Anhang alstria office REIT-AG

2.9. Verbindlichkeiten

Übersicht über die Verbindlichkeiten in TEUR:

31. Dezember 2019	Bis zu 1 Jahr	Mehr als 1 Jahr	Davon zwischen 1 und 5 Jahre	Davon mehr als 5 Jahre	Gesamt
1. Beteiligungskapital	205	252	252	0	457
2. Anleihen	338.671	1.075.000	325.000	750.000	1.413.671
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	84	98.553	34.000	64.553	98.637
4. Erhaltene Anzahlungen	21.312	0	0	0	21.312
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	945	0	0	0	945
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	48.623	0	0	0	48.623
7. Sonstige Verbindlichkeiten	43.673	80.907	40.907	40.000	124.580
<i>(davon aus Steuern)</i>	0	0	0	0	0
Summe	453.513	1.254.712	400.159	854.553	1.708.225

31. Dezember 2018	Bis zu 1 Jahr	Mehr als 1 Jahr	Davon zwischen 1 und 5 Jahre	Davon mehr als 5 Jahre	Gesamt
1. Beteiligungskapital	143	241	241	0	384
2. Anleihen	11.344	1.001.800	326.800	675.000	1.013.144
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153	104.053	0	104.053	104.206
4. Erhaltene Anzahlungen	20.613	0	0	0	20.613
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	864	0	0	0	864
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	65.528	0	0	0	65.528
7. Sonstige Verbindlichkeiten	15.616	117.145	58.645	58.500	132.761
<i>(davon aus Steuern)</i>	0	0	0	0	0
Summe	114.261	1.223.239	385.686	837.553	1.337.500

2.9.1. Anleihen

Im Geschäftsjahr 2017 wurde eine Unternehmensanleihe über einen Gesamtnennbetrag von EUR 350 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 15. November 2026 platziert. Die Anleihe verfügt über einen Kupon von 1,5 % p.a. und valutiert zum Bilanzstichtag in unveränderter Höhe.

Eine Unternehmensanleihe valutiert, unverändert zum Vorjahr, mit einem Gesamtbetrag von TEUR 326.800. Die Anleihe ist mit einem Kupon von 2,25 % p.a. ausgestattet und ist zum 24. März 2021 fällig.

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

Schließlich wurde im Berichtsjahr eine Anleihe mit einer Valuta von TEUR 400.000 platziert. Die Anleihe wird mit einem Zinssatz von 0,5% p.a. verzinst und verfügt über eine Laufzeit von sechs Jahren.

Für die Unternehmensanleihen wurden zum Bilanzstichtag Zinsverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 11.871 abgegrenzt. Im Berichtsjahr ergaben sich Zinsaufwendungen von zusammen TEUR 20.037.

2.9.2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Im Vorjahr hat die alstria ein revolvingendes Darlehen mit einer Kreditlinie von TEUR 100.000 aufgenommen. Die Kreditlinie wurde im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen. Es ergaben sich Bereitstellungsgebühren in Höhe von TEUR 367.

Ein weiteres Darlehen valutiert zum Bilanzstichtag in Höhe des Vorjahresbetrages von TEUR 47.223. In der Berichtsperiode ergaben sich Zinsaufwendungen von TEUR 381, hiervon wurden abgegrenzte Zinsen in Höhe von TEUR 1 in den Zinsverbindlichkeiten erfasst.

Daneben valutiert ein Darlehen zum 31. Dezember 2019 mit einem Betrag von TEUR 34.000. Es wurden während des Berichtsjahres TEUR 5.500 an Tilgungen geleistet. Aus dem Darlehen entstanden Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 304, von denen TEUR 1 als Zinsverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag abgegrenzt wurden.

Schließlich valutiert ein Darlehen zum Bilanzstichtag mit einem Betrag von TEUR 17.330. In der Berichtsperiode entstanden hieraus Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 77, hiervon wurden zum Bilanzstichtag EUR 187,75 als Zinsverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag abgegrenzt.

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

2.9.3. Erhaltene Anzahlungen

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

2.9.4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

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

2.9.5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten ein Schuldscheindarlehen mit einem Volumen von insgesamt TEUR 114.000. Das Schuldscheindarlehen ist in drei Tranchen aufgeteilt:

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

Aus den Darlehen entstanden Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 2.501. Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.647 wurden in den Verbindlichkeiten abgegrenzt.

Darüber hinaus enthalten die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.907 Verpflichtungen aus Sicherheits- und Gewährleistungseinhalten, Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinlagen von Mietern in Höhe von TEUR 3.800 sowie kreditorische Debitoren in Höhe von TEUR 877.

2.10. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Bestellobligo beliefen sich auf TEUR 25.899 (2018: TEUR 22.493).

Zum 31. Dezember 2018 ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 6.408. Hiervon haben Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 469 eine Restlaufzeit von unter einem Jahr, Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 1.014 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren und TEUR 4.924 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Zu einem Darlehensvertrag zwischen einem Kreditinstitut und der alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, die Finanzierung des Erwerbs von vier Objekten betreffend, hat die alstria eine Garantieerklärung in Höhe der Darlehenssumme abgegeben. Das Darlehen valutiert zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 45.900.

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

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

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1. Umsatzerlöse

Die Gesamtleistung in Höhe von TEUR 116.964 setzt sich aus den Umsatzerlösen, bestehend aus Mieteinnahmen und Betriebskosten, die sich aus der Abrechnung mit den Mietern ergeben, sowie der Bestandsveränderung in Zusammenhang mit den unfertigen Leistungen zusammen.

3.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge zeigt die folgende Tabelle:

in TEUR	2019	2018
Zuschreibungen zu Finanzanlagevermögen	18.528	49.224
Zuschreibungen zu Sachanlagevermögen	3.010	2.997
Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen	2.580	2.287
Wandelgenussrechte Sachbezug	2.084	1.506
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	807	463
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	792	23.733
Auflösung von Rückstellungen	623	623
Erträge aus Versicherungsleistungen	430	540
Erträge aus der Anwachsung von Tochterunternehmen	0	16.118
Sonstiges	882	1.283
	29.736	98.774

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

Die Zuschreibungen zu Sachanlagevermögen resultieren aus der Wertaufholung auf Immobilien. Diese ergeben sich aus dem Anstieg der Marktwerte.

Die Erträge aus Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen resultieren aus Ausgleichszahlungen für die Übernahme von Renovierungsmaßnahmen durch alstria, zu deren Durchführung sich die Mieter bei Abschluss des Mietvertrages verpflichtet hatten.

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

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

Die Erträge aus der Veräußerung von Sachanlagen betreffen im Wesentlichen den Verkauf von einem Objekt (siehe Abschnitt 2.1).

3.3. Materialaufwand

Die Zusammensetzung des Materialaufwands zeigt folgende Tabelle:

in TEUR	2019	2018
Betriebskosten	13.835	13.819
Grundsteuern	4.183	4.242
Instandhaltung	3.057	3.220
Versicherungen	1.243	868
Weiterbelastete Kosten	1.269	806
Reparaturen	81	132
Übrige	10	11
Gesamt	23.678	23.098

Der Materialaufwand umfasst geleistete Aufwendungen für auf die Mieter umlegbare Betriebskosten, die im Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit anfallen, wie Heizkosten, Reinigungskosten, Grundsteuern etc., sowie Aufwendungen für Renovierungen und Reparaturen. Soweit der Materialaufwand auf umlegbare Betriebskosten entfällt, werden diese als unfertige Leistungen aktiviert. Die Aufwendungen für Grundsteuern belaufen sich zusammen mit den unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesenen nicht umlegbaren Grundsteuern auf insgesamt TEUR 4.183 (im Vorjahr: TEUR 4.249).

3.4. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Berichtsperiode beträgt TEUR 18.274 (Vorjahr: TEUR 15.899). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr von TEUR 2.375 resultiert vornehmlich auf dem Anstieg der durchschnittlichen Anzahl der Mitarbeiter sowie dem Anstieg der anteilsbasierten Vergütungen aufgrund des im Vergleich zum Vorjahresstichtag höheren Aktienkurses.

3.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2019	2018
Grundstücksbetriebskosten	30.135	26.417
Rechts- und Beratungskosten	4.463	4.283
Allgemeine Verwaltungskosten	1.076	871
Mieten und Mietnebenkosten	904	858
IT Kosten	828	550
Aufsichtsratsvergütung	525	525
Reisekosten	513	593
Prüfungshonorar, Prüfung und Prüfungsnahe Dienstleistungen	467	441
Konferenzen und Marketing Aufwand	459	408
Wertberichtigungen auf Forderungen	373	791
Telekommunikation und Portokosten	315	331
Fahrzeugkosten	313	260
Versicherungen	231	282
Verkaufsnebenkosten	26	924
Abschreibung von derivativen Finanzinstrumenten	0	276
Sonstiges	1.519	1.427
	42.147	39.237

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

Die Rechts- und Beratungskosten enthalten neben Beratungs- und Rechtsberatungskosten (TEUR 4.305) auch Aufwendungen für Steuerberatung (TEUR 158).

Die allgemeinen Verwaltungskosten enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Bank- Börsen- und Depotkosten (TEUR 536), Personalberatung (TEUR 347), Kosten im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung (TEUR 19) sowie sonstige Bürokosten (TEUR 174).

3.6. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 7.255 (im Vorjahr: TEUR 10.839) resultieren aus Zinserträgen auf Darlehen, die an Tochtergesellschaften gewährt wurden.

3.7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge in Höhe von TEUR 506 ergeben sich aus Zinsen auf Bankguthaben.

3.8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen des Berichtsjahres für die Finanzierung belaufen sich auf TEUR 31.179 (Vorjahr TEUR 24.896), davon entfallen Beträge in Höhe von TEUR 20.037 auf Zinsen im Zusammenhang mit Unternehmensanleihen, TEUR 2.502 Zinsen auf ein Schuldscheindarlehen, TEUR 762 Zinsen auf übrige

D. Anhang alstria office REIT-AG

Darlehen, TEUR 7.066 auf Transaktionsnebenkosten, TEUR 131 auf die ratiertliche Auflösung abgegrenzter Prämien von derivativen Finanzinstrumenten (siehe Abschnitt 2.5) sowie TEUR 22 auf sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen.

3.9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Da die Gesellschaft seit der Umwandlung in eine REIT-AG steuerbefreit ist, entstand für den Veranlagungszeitraum 2019 kein Steueraufwand aus Körperschaft- oder Gewerbesteuer.

4. SONSTIGE ANGABEN

4.1. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 11. Februar wurde ein Vertrag über den Verkauf einer Immobilie in Ratingen geschlossen.

4.2. Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats

4.2.1. Vorstand

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

in TEUR	2019	2018
Kurzfristig fällige Leistungen	1.282	1.277
Anteilsbasierte Vergütungen	800	800
Leistungen für die Zeit nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	160	160
Gesamt	2.242	2.237

Zum Stichtag bestehen Rückstellungen für Vorstandsvergütung von TEUR 450 (Vorjahr: TEUR 433).

4.2.2. Aufsichtsrat

Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2019 auf TEUR 525 (Vorjahr: TEUR 525).

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

4.3. Honorar für Prüfungs- und Beratungsleistungen

Am 22. Mai 2019 wählte die Hauptversammlung KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Ludwig-Erhard-Straße 11-17, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019. Im Berichtsjahr ergaben sich die folgenden Aufwendungen:

Prüfungshonorar	2019
Abschlussprüfungsleistungen	448
<i>davon aus Vorjahr</i>	23
Andere Bestätigungsleistungen	81
Steuerliche Beratungsleistungen	0
Sonstige Leistungen	0
Gesamt	529

Die Nichtprüfungsleistungen betreffen im Wesentlichen die Erteilung eines Comfort Letters und die prüferische Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichts.

Für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses unmittelbar verantwortliche Wirtschaftsprüfer sind Haiko Schmidt und René Drotleff. Beide haben diese Funktion erstmals für das Geschäftsjahr 2018 wahrgenommen.

4.4. Aktien

Das Grundkapital ist eingeteilt in 177.593.422 nennwertlose Stückaktien.

4.5. Dividende

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vorzuschlagen, den Bilanzgewinn der alstria office REIT-AG des Geschäftsjahrs 2019 folgendermaßen zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,52 für jede am Tag der Hauptversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigte Stückaktie. Die Zahlung dieser Dividende ist abhängig von der Zustimmung der Hauptversammlung am 23. April 2020. Die vorgeschlagene Dividende von EUR 0,52 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2019 entspricht einer Gesamtausschüttung von rund EUR 92,3 Mio., basierend auf der Anzahl der am Bilanzstichtag für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigten Aktien.

Weiterhin beabsichtigt der Vorstand in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat, der Hauptversammlung vorzuschlagen, die Dividende um EUR 0,01 auf EUR 0,53 je dividendenberechtigter Stückaktie zu erhöhen (Dividendenerhöhung) , oder - im Falle der Ablehnung dieses Beschlussvorschlags - diese Mittel zur Investition in bestimmte definierte nachhaltige Projekte zu verwenden („Grüne Projekte“).

Für den Fall der Annahme der Dividendenerhöhung um EUR 0,01 auf EUR 0,53 je dividendenberechtigter Stückaktie entspricht die Gesamtausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 rund EUR 94,1 Mio.,

D. Anhang alstria office REIT-AG

basierend auf der Anzahl der am Bilanzstichtag für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigten Aktien.

4.6. Aufsichtsrat

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

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 2019 dargestellt:

Dr. Johannes Conradi Vorsitzender	Hamburg, Deutschland Elbphilharmonie und Laeiszhalle Betriebsgesellschaft mbH HamburgMusik gGmbH	Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer LLP Mitglied des Beirats Mitglied des Aufsichtsrats
Richard Mully stellv. Vorsitzender	Cobham (Surrey), Großbritannien Arlington Business Parks LLC, UK Great Portland Estates plc, UK TPG Europe LLC, UK	Director, Starr Street Limited Director Non-Executive Chairman Senior Advisor
Dr. Bernhard Düttmann 1. April bis 17. Oktober 1. Januar bis 31. März bis 31. Dezember 2019	Meerbusch, Deutschland CECONOMY AG CECONOMY AG Vossloh AG	Vorstandsvorsitzender CECONOMY AG / Selbständiger Unternehmensberater Mitglied des Aufsichtsrats Finanzvorstand Mitglied des Aufsichtsrats
Stefanie Frensch	Berlin, Deutschland	Mitglied des Vorstands, Familienstiftung Becker & Kries
Benoît Hérault	Uzès, Frankreich Batipart Immo Long Terme, Spanien Shaftsbury Fund Management, Luxemburg Batipart Immo Long Terme, Luxemburg Westbrock Real Estate, USA	Managing Director, Chambres de l'Artémise S.à r.l. Independent Director Independent Director Senior Advisor Senior Advisor
Marianne Voigt	Berlin, Deutschland BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DISQ Deutsches Institut für Service-Qualität GmbH & Co. KG	Geschäftsführer, bettermarks GmbH Mitglied des Aufsichtsrats Mitglied des Beirats

4.7. Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2019 wie folgt zusammen:

Olivier Elamine	Hamburg, Deutschland	Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft
	COIMA RES S.p.A. SIIQ Urban Campus Group SAS	Non-Executive Director Member of the advisory board
Alexander Dexne	Hamburg, Deutschland	Finanzvorstand der Gesellschaft

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

4.8. Mitarbeiter

Im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 beschäftigte die Gesellschaft ohne die Vorstandsmitglieder im Durchschnitt 149 Mitarbeiter (2018: im Durchschnitt 134 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden als vierter Teil der Summe der Mitarbeiteranzahl zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2019 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 159 Mitarbeiter (31. Dezember 2018: 144 Mitarbeiter):

	Anzahl Mitarbeiter	
	Durchschnitt 2019	31. Dezember 2019
Immobilienverwaltung und -entwicklung	81	89
Finanzen und Recht	37	38
Übrige Aufgaben	31	32
Gesamt	149	159

4.9. Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

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

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 2015 durch Beschluss der Hauptversammlung geschaffenen bedingten Kapitals III 2015 können

D. Anhang alstria office REIT-AG

maximal 500.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 500.000,00 ausgegeben werden. Bis zum Stichtag waren davon Zertifikate in Höhe von EUR 320.675 ausgegeben. Im Jahr 2017 beschloss die Hauptversammlung die Einrichtung von weiterem für die Wandlung von 1.000.000 Zertifikaten mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 1 000.000,00 vorgesehenen bedingten Kapital III 2017. Hierfür wurden bis zum Bilanzstichtag 458.450 Zertifikate gewährt.

Die Zertifikate werden als nicht übertragbare Rechte ausgegeben. Sie sind weder verkäuflich noch verpfändbar oder in einer anderen Weise anrechenbar.

Die Höchstlaufzeit pro Zertifikat beträgt fünf Jahre.

Während der Laufzeit ermächtigt jedes Zertifikat zu einer der Dividendenzahlung je Aktie für ein Geschäftsjahr entsprechenden Ausschüttung. Wird das Zertifikat kürzer als ein gesamtes Geschäftsjahr gehalten, so wird dieser Ertragsanteil zeitanteilig reduziert.

Jedes Zertifikat wird zum zweiten, dritten, vierten oder fünften Jahrestag des Ausgabedatums in eine nennwertlose Aktie der Gesellschaft umgewandelt, vorausgesetzt, dass der Aktienkurs der Gesellschaft dann an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen den Ausgabepreis um 5 % oder mehr überstiegen hat (Marktbedingung). Für 204.825 Zertifikate, die am 27. April 2018 gewährt wurden und 252.375 Zertifikate, die am 23. Mai 2019 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2019 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.

4.10. Konzernverhältnisse

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

5. ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW. MAR (MARKTMISSBRAUCHSVERORDNUNG)

5.1. Ad-hoc-Mitteilungen

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

Datum	Anlass
14.01.2019	Portfoliobewertung wird für das Jahr 2018 zu einem positiven GuV-Effekt von rund EUR 400 Mio. führen
30.07.2019	Portfoliowert steigt im ersten Halbjahr 2019 um rund EUR 200 Mio.
13.01.2020	Portfoliowert steigt per 31. Dezember 2019 auf ca. EUR 4,4 Mrd.

5.2. 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 EUR	in Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstandsvorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	28.08.2019; UTC + 2	14,95	6.727,50
Olivier Elamine	Vorstandsvorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	28.08.2019; UTC + 2	14,95	6.727,50
Olivier Elamine	Vorstandsvorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	28.08.2019; UTC + 2	14,95	6.727,50
Olivier Elamine	Vorstandsvorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	28.08.2019; UTC + 2	14,95	2.242,50

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 28.08.2019 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 14,95; Aggregiertes Volumen: EUR 22.425,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis EUR	in Volumen in EUR
Stefanie Frensch	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	28.08.2019; UTC + 2	15,03	22.545,00

Aggregierte Informationen für die von Frau Frensch am 28.08.2019 getätigte Transaktion:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 15,03; Aggregiertes Volumen: EUR 22.545,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis EUR	in Volumen in EUR
Benoît Héroult	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	Frankfurt	28.08.2019; UTC + 2	14,98	10.486,00
Benoît Héroult	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	Frankfurt	28.08.2019; UTC + 2	14,98	28.462,00
Benoît Héroult	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	Frankfurt	28.08.2019; UTC + 2	14,98	28.462,00
Benoît Héroult	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	Frankfurt	28.08.2019; UTC + 2	14,98	14.980,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Héroult am 28.08.2019 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 14,98; Aggregiertes Volumen: EUR 82.390,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis EUR	in Volumen in EUR
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	28.08.2019; UTC + 2	15,00	109.290,00
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	28.08.2019; UTC + 2	14,99	40.682,86

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dexne am 28.08.2019 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 14,997; Aggregiertes Volumen: EUR 149.972,86

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

D. Anhang alstria office REIT-AG

Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	Auf-Kauf	XETRA	30.08.2019; UTC + 2	14,99	18.902,39
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	Auf-Kauf	XETRA	30.08.2019; UTC + 2	15,00	76.650,00
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	Auf-Kauf	XETRA	30.08.2019; UTC + 2	15,01	84.491,29

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dr. Conradi am 30.08.2019 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 15,004; Aggregiertes Volumen: EUR 180.043,68

5.3. Stimmrechtsmitteilung

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG: In der nachfolgenden Tabelle sind Beteiligungen an der Gesellschaft enthalten, die zum Bilanzstichtag 2019 bestanden und uns nach § 33 Abs. 1 WpHG (§ 21 Abs. 1 WpHG a. F.) mitgeteilt sowie nach § 40 Abs. 1 WpHG (§ 26 Abs. 1 WpHG a. F.) veröffentlicht wurden. Darüber hinaus sind solche Beteiligungen berücksichtigt, die bis zum Tag der Aufstellung des Abschlusses bestanden, uns nach § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt und nach § 40 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind. Mitteilungen nach § 20 Abs. 1 und 4 AktG sowie nach § 33 Abs. 2 WpHG hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum nicht erhalten.

Aktionär, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %) ¹⁾	Anzahl Aktien	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3 % oder mehr Stimmrechte von
1 Brookfield Asset Management Inc., Toronto, Kanada	2,94	5.229.658	02.01.2019	Ja	-
2 SAS Rue la Boétie, Paris, Frankreich	5,18	9.189.324	13.05.2019	Ja	Predica Prevoyance Dialogue du Crédit Agricole
3 Stichting Pensioenfonds ABP, Heerlen, Niederlande	3,04	5.396.674	17.09.2019	Ja	APG Asset Management N.V.
4 BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT France S.A.S., Paris, Frankreich	3,01	5.346.585	10.12.2019	Ja	-
5 Ministry of Finance on behalf of the State of Norway, Oslo, Norwegen	3,73 ³⁾	6.620.384 ³⁾	31.01.2020	Ja	Norges Bank (3,69%)
6 Government of Singapore, acting by and through the Ministry of Finance, Singapur, Singapur	4,89	8.675.868	31.01.2020	Ja	GIC Private Limited (3.16%)
7 BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Holding S.A., Paris Frankreich	0,00	0	04.02.2020	Nein	-
8 BlackRock, Inc., Wilmington, Delaware, USA	5,05 ³⁾	8.965.448 ³⁾	07.02.2020	Ja	-

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

²⁾ Enthält 0,04 % Finanzinstrumente gem. § 38 Abs. 1 Nr. 1 WpHG (entspricht 68.309 Stimmrechten).

³⁾ Enthält 0,05 % Finanzinstrumente gem. § 38 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 WpHG (entspricht 90.943 Stimmrechten).

6. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG

Die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG (Aktiengesetz) bezüglich der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, die von einer Kommission des Deutschen Justizministeriums erarbeitet wurden, ist vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben 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 Konzernklärung zur Unternehmensführung gemäß § 315 d HGB.

Hamburg, 18. Februar 2020

Olivier Elamine

Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne

Finanzvorstand

Entwicklung des Anlagevermögens 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2019 EUR	Kumulierte Abschreibungen				31.12.2019 EUR	Buchwerte	
	1.1.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR		1.1.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Zuschreibungen EUR		31.12.2019 EUR	31.12.2019 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	2.475.056	139.971	0	0	2.615.027	2.130.775	254.307	0	0	2.385.081	229.945	344.281
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.598.907.490	51.026.585	10.939.328	8.364	1.639.003.112	263.991.527	34.798.746	2.611.344	3.009.323	293.169.606	1.345.833.505	1.334.915.963
2. Technische Anlagen	2.139.789	0	0	0	2.139.789	1.875.400	86.442	0	0	1.961.842	177.947	264.389
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.193.763	115.978	0	0	2.309.740	1.058.564	218.274	0	0	1.276.838	1.032.902	1.135.199
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	54.086.697	45.689.499	0	-8.364	99.767.832	0	0	0	0	0	99.767.832	54.086.697
	1.657.327.740	96.832.062	10.939.328	0	1.743.220.473	266.925.491	35.103.463	2.611.344	3.009.323	296.408.287	1.446.812.187	1.390.402.249
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	950.517.893	0	1.783.395	0	948.734.498	68.006.024	32.527	0	18.527.964	49.510.587	899.223.912	882.511.869
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	393.796.176	0	148.868.265	0	244.927.911	0	0	0	0	0	244.927.911	393.796.176
3. Beteiligungen	2.036.416	0	1.856.501	0	179.915	9.322	35.088	0	0	44.410	135.505	2.027.094
4. Sonstige Ausleihungen	36.566.799	2.297.299	0	0	38.864.098	0	0	0	0	0	38.864.098	36.566.799
	1.382.917.284	2.297.299	152.508.161	0	1.232.706.421	68.015.346	67.615	0	18.527.964	49.554.996	1.183.151.425	1.314.901.938
	3.042.720.079	99.269.332	163.447.490	0	2.978.541.922	337.071.612	35.425.384	2.611.344	21.537.288	348.348.364	2.630.193.557	2.705.648.467

II. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der alstria office REIT-AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Der Lagebericht enthält als ungeprüft gekennzeichnete, nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Diese Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts. Der Lagebericht enthält als ungeprüft gekennzeichnete, nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf diese Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen.

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

II. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Werthaltigkeit der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten

Zu der Werthaltigkeit der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten (Immobilien) verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang (Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“) zur Bewertung des Sachanlagevermögens.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der alstria office REIT-AG werden zum 31. Dezember 2019 unter den Sachanlagen Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten in Höhe von EUR 1.346 Mio ausgewiesen.

Der Anteil dieses Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf 42 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten - vermindert um planmäßige Abschreibungen - angesetzt. Unterschreitet der beizulegende Wert der Immobilien die fortgeführten Anschaffungskosten voraussichtlich dauernd, sind außerplanmäßige Abschreibungen erforderlich. Bei Wegfall der Gründe für die Wertminderungen werden entsprechend Zuschreibungen vorgenommen.

Die Gesellschaft überprüft die Werthaltigkeit der Immobilien anhand ihrer beizulegenden Werte, die auf Basis des sogenannten „Hardcore and Top Slice“-Verfahren ermittelt werden. Bewertungsstichtag war der 31. Dezember 2019.

II. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Ermittelt wurden die beizulegenden Werte durch den akkreditierten, externen und unabhängigen Gutachter Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main.

In die Bewertung der Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Werte führen. Die wesentlichen Bewertungsparameter für die Bewertung der Immobilien sind die aktuellen und zukünftigen Marktmieten, die Leerstandszeiten sowie die Kapitalisierungsraten.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass sowohl aufgrund eines fehlerhaften oder unvollständigen von der alstria office REIT-AG zur Verfügung gestellten Datenbestands als auch durch bestehende Schätzunsicherheiten sowie fehlerhafte Ermessensausübungen in Bezug auf die relevanten Bewertungsparameter die Bewertung der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Immobilien durch die externen Gutachter nicht angemessen ist und daher ein bestehender Wertminderungsbedarf nicht erkannt wird.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen, der Angemessenheit der gewählten Annahmen und Parameter sowie der Objektivität und Bewertungsergebnisse des Immobiliengutachters.

Unter Einbezug unserer eigenen Immobilienbewertungsspezialisten haben wir uns von der Angemessenheit und der Funktionsfähigkeit der implementierten Kontrollen im Zusammenhang mit den bewertungsrelevanten Stammdaten überzeugt.

Wir haben das interne Kontrollsystem zur Beurteilung der von den externen Gutachtern ermittelten beizulegenden Werte gewürdigt und implementierte Kontrollen getestet. Weiterhin haben wir uns von der Qualifikation und Objektivität, der von der alstria office REIT-AG für die Bewertung der Immobilien beauftragten, externen Gutachter überzeugt und die in ihren Gutachten angewandte Bewertungsmethodik hinsichtlich ihrer Angemessenheit beurteilt.

Zudem haben wir im Rahmen unserer aussagebezogenen Prüfungshandlungen geprüft, ob die den externen Gutachtern zur Verfügung gestellte Datengrundlage vollständig und richtig war, sodass diese eine angemessene Basis für die Bewertung dargestellt hat.

Die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen haben wir anhand einer risikoorientierten Auswahl von Immobilien beurteilt. Insbesondere haben wir die bei der Bestimmung der immobilien-spezifischen aktuellen und zukünftigen Marktmieten, Leerstandszeiten sowie der Kapitalisierungsraten herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der Immobilien auf ihre Angemessenheit hin beurteilt.

Zudem haben wir geprüft, ob die Buchwerte der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Immobilien von den im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung durch die externen Gutachter ermittelten beizulegenden Werten gedeckt sind.

II. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendeten Datengrundlagen sind angemessen. Die im Rahmen der Bewertung verwendeten Annahmen und Parameter sind sachgerecht.

Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen

Wir verweisen auf die Ausführungen im Anhang (Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“) zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der alstria office REIT-AG werden zum 31. Dezember 2019 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 899 Mio ausgewiesen. Der Anteil dieses Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 28 % und hat somit wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Bei Wegfall der Gründe für die Wertminderungen werden entsprechend Zuschreibungen vorgenommen.

Die Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen ist komplex und beruht auf ermessensbehafteten Annahmen. Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen handelt es sich sowohl um bestandshaltende Gesellschaften, die teilweise auch als Zwischenholdinggesellschaften agieren, als auch nicht bestandshaltende Holdinggesellschaften, die wiederum bestandshaltende Gesellschaften halten. Wesentliche Werttreiber der beizulegenden Werte sind damit die beizulegenden Werte der von den Tochter- und Enkelgesellschaften gehaltenen Immobilien. Bezüglich der Ermittlung der beizulegenden Werte der Immobilien sowie der sich daraus ergebenden erheblichen Schätzunsicherheiten verweisen wir auf unsere Ausführungen zur „Werthaltigkeit der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten“.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen nicht werthaltig sind. Weiterhin besteht das Risiko für den Abschluss, dass bei Wegfall der Gründe für eine Wertminderung die notwendigen Zuschreibungen nicht oder nicht vollständig vorgenommen wurden.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Zur Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der alstria office REIT-AG haben wir uns insbesondere mit den wesentlichen Werttreibern der Anteile an verbundenen Unternehmen, den beizulegenden Werten der Immobilien, auseinandergesetzt.

Die Vorgehensweise in der Prüfung entspricht diesbezüglich der oben dargestellten Vorgehensweise bei der Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Immobilien.

II. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Wir haben uns durch Erläuterungen und Gespräche mit einem Mitglied des Vorstands und Vertretern der Bereiche Finance & Controlling und Group Accounting/Reporting sowie Würdigung der Dokumentationen ein Verständnis über den Prozess der Gesellschaft zur Beurteilung der Werthaltigkeit der gehaltenen Anteile an verbundenen Unternehmen verschafft. Dabei haben wir uns mit der Vorgehensweise der Gesellschaft zur Bestimmung von Zu- und Abschreibungsbedarf auseinandergesetzt und anhand der im Rahmen unserer Prüfung gewonnenen Informationen insbesondere eingeschätzt, ob Anhaltspunkte für von der Gesellschaft nicht identifizierten Abschreibungsbedarf bestehen.

Basierend auf den Ergebnissen der von der Gesellschaft durchgeführten Analyse sowie sonstigen Anhaltspunkten haben wir die Einschätzung der Gesellschaft bezüglich risikobehafteter Beteiligungen gewürdigt. Danach haben wir die von der Gesellschaft erstellten Unternehmensbewertungen unter Einbezug unserer eigenen Bewertungsspezialisten hinsichtlich der Angemessenheit der Bewertungsmethode sowie der wesentlichen Annahmen der Gesellschaft beurteilt. Dazu haben wir die erwarteten Zahlungsströme sowie die unterstellten langfristigen Wachstumsraten mit den Planungsverantwortlichen erörtert. Außerdem haben wir Abstimmungen mit der von der Gesellschaft erstellten dreijährigen Mittelfristplanung und dem vom Aufsichtsrat genehmigten Budget vorgenommen sowie die aus den Annahmen der Mittelfristplanung abgeleitete Planung für die anschließenden Jahre nachvollzogen. Darüber hinaus haben wir die Konsistenz der Annahmen mit externen Markteinschätzungen beurteilt.

Ferner haben wir uns von der bisherigen Prognosegüte der Gesellschaft überzeugt, indem wir Planungen früherer Geschäftsjahre mit den tatsächlich realisierten Ergebnissen verglichen und Abweichungen analysiert haben.

Die dem Kapitalisierungszinssatz zugrunde liegenden Annahmen und Parameter haben wir mit eigenen Annahmen und öffentlich verfügbaren Daten verglichen. Um der bestehenden Prognoseunsicherheit Rechnung zu tragen, haben wir darüber hinaus mögliche Veränderungen wesentlicher Planungs- und Bewertungsparameter auf den beizulegenden Wert untersucht (Sensitivitätsanalyse), indem wir alternative Szenarien berechnet und mit den Bewertungsergebnissen der Gesellschaft verglichen haben. Schließlich haben wir ausgehend vom verwendeten Bewertungsmodell des Mandanten die methodische Vorgehensweise und rechnerische Richtigkeit im Rahmen einer Kontrollrechnung untersucht.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen zugrunde liegenden Annahmen und Parameter sind sachgerecht. Die angewandten Bewertungsmethoden stimmen mit den Bewertungsgrundsätzen überein. Bei Wegfall der Gründe einer Wertminderung wurden die notwendigen Zuschreibungen vollständig vorgenommen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts:

- die Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im Lagebericht Bezug genommen wird, und

II. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

- die im Lagebericht enthaltenen lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum 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 sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

II. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und 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 - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges

II. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im 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 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 die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 22. Mai 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 22. Mai 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Abschlussprüfer der alstria office REIT-AG tätig.

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist

Herr René Drotleff.

Hamburg, den 18. Februar 2020

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

Drotleff
Wirtschaftsprüfer

III. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

III. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, 18. Februar 2020

alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

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

Danneckerstr. 37
70182 **Stuttgart**
+49 (0)711 / 33 5001-50

Platz der Einheit 1
60327 **Frankfurt/Main**
+49 (0)69 / 153 256-740

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