

2023 JAHRES ABSCHLUSS

HGB Finanzbericht

alstria office REIT-AG, Hamburg

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

INHALTSÜBERSICHT

A. JAHRESABSCHLUSS

I. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

II. BILANZ

III. ANHANG

B. BILANZEID

C. BESTÄTIGUNGSVERMERK

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

alstria office REIT- AG, Hamburg

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

Amtsgericht Hamburg HRB 99204

	2023	2022
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	163.997.810,33	156.268.818,52
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-868.402,31	576.781,66
3. Gesamtleistung	163.129.408,02	156.845.600,18
4. Sonstige betriebliche Erträge	27.582.622,35	129.880.412,26
5. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-32.357.608,22	-32.075.018,72
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-19.638.096,42	-21.263.556,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 324.641,42; Vorjahr TEUR 401)	-2.573.735,91	-2.481.169,95
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-22.211.832,33 -61.570.917,74	-23.744.726,56 -47.304.575,32
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-42.110.150,22	-42.142.264,83
9. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00; Vorjahr TEUR 0)	18.171,45	0,00
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.490.687,12; Vorjahr TEUR 3.364)	3.490.687,12	3.363.696,32
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.008.440,13	4.046.251,55
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-190.691.169,00	-69.686.277,18
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-59.577.279,56	-48.629.573,96
14. Ergebnis nach Steuern	-197.289.628,00	30.553.523,74
15. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-197.289.628,00	30.553.523,74
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	71.443.993,65	303.359.762,75
17. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	0,00
18. Bilanzverlust/-gewinn	-125.845.634,35	333.913.286,49

A.II. Bilanz alstria office REIT-AG

alstria office REIT-AG, Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Amtsgericht Hamburg HRB 99204

Aktiva	31.12.2023		31.12.2022		Passiva	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	519.964,22	389.378,25			178.561.572,00	178.291.272,00
II. Sachanlagen					81.110.665,94	80.840.365,94
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.720.080.667,91	1.659.037.235,54			-125.845.634,35	333.913.286,49
2. Technische Anlagen	2.979,68	16.481,94			133.826.603,59	593.044.924,43
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	551.133,27	594.622,97			33.952.816,64	37.515.292,71
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	123.478.615,60	167.995.870,77			33.952.816,64	37.515.292,71
	1.844.113.396,46	1.827.644.211,22				
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	309.248.225,66	532.838.098,93			0,00	279.050,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	75.000.000,00	104.768.807,71			1.081.897.784,66	1.433.908.940,97
3. Beteiligungen	0,00	103.105,26			1.144.828.762,49	901.233.689,49
4. Sonstige Ausleihungen	94.432.299,85	94.432.299,85			25.142.383,34	24.681.326,61
	478.680.525,51	732.142.311,75			2.573.434,05	1.792.169,35
	2.323.313.886,19	2.560.175.901,22			138.411,57	160.623,03
B. Umlaufvermögen					54.027.723,58	91.467.210,19
I. Vorräte						
Unfertige Leistungen	22.199.250,25	23.067.652,56			2.308.608.499,69	2.453.523.009,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					594.948,21	817.461,07
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.903.577,61	3.497.571,31				
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.013.930,25	158.703.427,83				
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.395.223,38	1.269.922,23				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	18.312.731,24	163.470.921,37				
	105.390.175,19	335.383.106,61				
	145.902.156,68	521.921.680,54				
	7.766.825,26	2.803.106,09				
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.476.982.868,13	3.084.900.687,85			2.476.982.868,13	3.084.900.687,85

alstria office REIT-AG, Hamburg

A. III. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

INHALTSVERZEICHNIS

A.	III. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	3
1.	Allgemeine Hinweise	6
1.1.	Gesellschaftsrechtliche Grundlagen und angewandte Vorschriften	6
1.2.	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	7
1.2.1.	Immaterielle Vermögensgegenstände	7
1.2.2.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten.....	7
1.2.3.	Übrige Sachanlagen.....	8
1.2.4.	Finanzanlagen	8
1.2.5.	Unfertige Leistungen	8
1.2.6.	Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und liquide Mittel.....	8
1.2.7.	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	8
1.2.8.	Rückstellungen	9
1.2.9.	Verbindlichkeiten und ähnliche Verpflichtungen.....	9
1.2.10.	Passive Rechnungsabgrenzungsposten.....	9
2.	Erläuterungen zur Bilanz.....	9
2.1.	Anlagevermögen	9
2.2.	Finanzanlagen.....	10
2.3.	Unfertige Leistungen	12
2.4.	Forderungen	12
2.5.	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten.....	12
2.6.	Eigenkapital.....	14
2.7.	Rückstellungen.....	15
2.8.	Verbindlichkeiten	16
3.	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	19
3.1.	Gesamtleistung	19
3.2.	Sonstige betriebliche Erträge	20
3.3.	Materialaufwand.....	21

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

3.4.	Personalaufwand	21
3.5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	22
3.6.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.....	22
3.7.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22
3.8.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	23
3.9.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.....	23
4.	Sonstige Angaben	23
4.1.	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	23
4.2.	Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats.....	24
4.3.	Honorar für Prüfungs- und Beratungsleistungen	24
4.4.	Aktien	24
4.5.	Dividende	25
4.6.	Aufsichtsrat	25
4.7.	Vorstand	27
4.8.	Mitarbeiter.....	27
4.9.	Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	27
4.10.	Konzernverhältnisse.....	30
5.	Angaben gemäß WpHG (Wertpapierhandelsgesetz) bzw. MAR (Marktmissbrauchsverordnung).....	30
5.1.	Ad-hoc-Mitteilungen.....	30
5.2.	Mitteilung über Wertpapiertransaktionen	30
5.3.	Stimmrechtsmitteilung	30
6.	Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG.....	31
	Anlagenspiegel	27

1. ALLGEMEINE HINWEISE

1.1. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ANGEWANDTE VORSCHRIFTEN

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

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

Die Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, (nachfolgend „Alexandrite“ oder die „Bieterin“) hat am 13. Dezember 2021 ihre Entscheidung veröffentlicht, den Aktionären der alstria office REIT-AG anzubieten, ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien der alstria office REIT-AG im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots zu erwerben. Bis zum Ende der Annahmefrist, am 3. Februar 2022 wurde dabei die Gesamtzahl, der für die Mindestannahmeschwelle zu berücksichtigenden alstria-Aktien überschritten und belief sich auf 91,63 % des Grundkapitals. Die Gesamtzahl, der für die Mindestannahmeschwelle zu berücksichtigenden alstria-Aktien, wurde bereits am 11. Januar 2022 erstmals erreicht. Dies entsprach einem Anteil von 50,50 % des Grundkapitals. Damit war die Gesellschaft erstmalig am 11. Januar 2022 in den Konzernabschluss der obersten Muttergesellschaft der Alexandrite, der Brookfield Corporation (vormals Brookfield Asset Management Inc.), Toronto, Kanada (nachfolgend „Brookfield“), einzubeziehen. Die Brookfield Corporation stellt den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis der Gesellschaften der Brookfield-Gruppe auf. Der Brookfield-Konzernabschluss ist auf der Homepage unter www.brookfield.com veröffentlicht. Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2023, waren Brookfield 95,37 % der Anteile an der Gesellschaft zuzuordnen, so dass ein beherrschender Einfluss auf die alstria office REIT-AG angenommen werden kann. Damit wird die alstria office REIT-AG zum Stichtag als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss von Brookfield einbezogen.

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

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

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

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

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

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

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

Der Jahresabschluss umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023.

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

1.2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

1.2.1. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

1.2.2. GRUNDSTÜCKE, GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE UND BAUTEN

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten - und soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bilanziert. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt für Gebäude 33,3 bis 50 Jahre. Bei bebauten Grundstücken erfolgt die Aufteilung der Anschaffungskosten auf Basis eines von einem unabhängigen Gutachter erstellten Wertgutachtens. Außerplanmäßige 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. Mit Beginn der Berichtsperiode wird der Marktwert für Objekte mit zukünftig geplanten Investitionen wie folgt angepasst: Sofern in den kommenden fünf Jahren Investitionen geplant sind, wird für diese der Mehrwert der Investitionen entsprechend des dem Gutachten zugrunde liegenden Yields berechnet und dem Zeitwert hinzugefügt. Wäre diese Methode bereits in der Vorperiode angewendet worden, hätten sich keine Veränderungen ergeben.

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

1.2.3. ÜBRIGE SACHANLAGEN

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

1.2.4. FINANZANLAGEN

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

1.2.5. UNFERTIGE LEISTUNGEN

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

1.2.6. FORDERUNGEN, SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND LIQUIDE MITTEL

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

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert angesetzt.

1.2.7. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

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

1.2.8. RÜCKSTELLUNGEN

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

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

1.2.9. VERBINDLICHKEITEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN

Anleihen und andere Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.2.10. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

2. 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.

In der Berichtsperiode wurde ein Objekt veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten des Objekts in Hamburg, erfolgte im ersten Quartal des Geschäftsjahres. Die Veräußerungen erfolgten zu einem Verkaufspreis von TEUR 26.584. Bei einem Buchwertabgang von insgesamt TEUR 13.265 ergab sich ein Buchgewinn von TEUR 13.319. Aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung wurden im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäude von TEUR 14.112 vorgenommen.

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

2.2. FINANZANLAGEN

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

	Kapital- antei	Eigenkapital	Perioden ergebniss 2023
	%	in TEUR	in TEUR
Direkt gehaltener Anteilsbesitz			
BEEHIVE solutions GmbH, Hamburg	100	39	-58
alstria solutions GmbH, Hamburg	100	561	-17
alstria Englische Planke GP GmbH, Hamburg (am 17.07. auf die alstria verschmolzen)	100	-	-
alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH, Hamburg (am 17.07. auf die alstria verschmolzen)	100	-	-
alstria Prime Portfolio GP GmbH, Hamburg	100	-7	-23
alstria Portfolio 1 GP GmbH, Hamburg	100	12	-3
alstria Prime Portfolio GP 2 GmbH, Hamburg	100	302	31
alstria Portfolio 3 GP GmbH, Hamburg	100	97	4
alstria Portfolio 4 GP GmbH (vormals alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH), Hamburg	100	15	-4
alstria Portfolio 5 GP GmbH (vormals alstria Steinstraße 5 GP GmbH), Hamburg	100	3	-6
alstria office Portfolio 3 GmbH & Co. KG, Hamburg (seit 21.11.2023)	100	25	0
alstria office Portfolio 4 GmbH & Co. KG, Hamburg (seit 21.11.2023)	100	25	0
alstria office Portfolio 5 GmbH & Co. KG, Hamburg (seit 21.11.2023)	100	25	0
alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG, Hamburg	89	442.020	8.646
beehive GmbH & Co. KG, Hamburg	100	-4.961	-836
First Pine GmbH & Co. KG	100	2.666	-17
Kaisergalerie Geneal Partner GmbH i.L., Hamburg (am 18.12.2023 gelöscht)	49	-	-
Mittelbar über die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG gehaltener Anteilsbesitz			
alstria office PP Holding I GmbH & Co. KG, Hamburg	89	212.132	901
alstria office Kampstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	3.252	218
alstria office Berliner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	16.970	1.736
alstria office Hanns-Klemm-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	12.584	1.231
alstria office Maarweg GmbH & Co. KG, Hamburg	89	9.422	673
alstria office Heerdter Lohweg GmbH & Co. KG, Hamburg	89	32.970	-2

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

	Kapital- anteil	Eigenkapital	Perioden ergebniss 2023
	%	in TEUR	in TEUR
alstria office Solmsstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	34.057	2.309
alstria office PP Holding II GmbH & Co. KG, Hamburg	89	289.941	21
alstria office Wilhelminenstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	11.965	-774
alstria office Hauptstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	11.826	893
alstria office Mergenthaler Allee GmbH & Co. KG, Hamburg	89	1.393	107
alstria office Am Hauptbahnhof GmbH & Co. KG, Hamburg	89	12.143	643
alstria office Kastor GmbH & Co. KG, Hamburg	89	62.207	46
alstria office Heidenkampsweg GmbH & Co. KG, Hamburg	89	10.876	663
alstria office An den Dominikanern GmbH & Co. KG, Hamburg	89	22.519	1.704
alstria office Carl-Schurz-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	6.728	-288
alstria office Pempelfurtstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	15.287	1.069
alstria office Frauenstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	10.385	-48
alstria office Olof-Palme-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	11.191	1.208
alstria office Region Nord GmbH & Co. KG, Hamburg	89	15.307	484
alstria office Region Süd GmbH & Co. KG, Hamburg	89	12.508	483
alstria office Region Mitte GmbH & Co. KG, Hamburg	89	9.971	-546
alstria office PP Holding III GmbH & Co. KG, Hamburg (am 10.05.2023 auf die Gesellschafterin angewachsen)	89	-	-
alstria office Vaihinger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg, (am 10.05.2023 auf die Gesellschafterin angewachsen)	89	-	-

Zum Bilanzstichtag hielt die alstria über 89,1 % der Anteile am Kommanditkapital der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG (im Folgenden als alstria office Prime bezeichnet). Im Berichtsjahr beschloss die Gesellschafterversammlung der alstria office Prime eine Ausschüttung. Die Ausschüttung stellte in Höhe von TEUR 33.067 eine Einlagenrückgewähr dar, die den Beteiligungsansatz entsprechend minderte. Darüber hinaus wurde der Beteiligungsansatz um TEUR 190.594 auf den beizulegenden Zeitwert von TEUR 305.427 abgeschrieben.

Im Berichtsjahr wurden die Vermögensgegenstände und Schulden der alstria Englische Planke GP GmbH sowie die der alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH durch Verschmelzung auf ihre Gesellschafterin, die alstria office REIT-AG, übertragen. Es ergaben sich hierdurch keine wesentlichen Veränderungen der Ertrags- oder Vermögenslage. Ferner wurde im Berichtsjahr eine Tochtergesellschaft, die Fluxus Innovations S.C.Sp, veräußert. Die Tochtergesellschaft Kaisergalerie General Partner GmbH i.L. wurde liquidiert und im Berichtsjahr gelöscht.

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

Mit der alstria office Portfolio 3 GmbH & Co. KG, der alstria office Portfolio 4 GmbH & Co. KG sowie der alstria office Portfolio 5 GmbH & Co. KG wurden im Berichtsjahr drei neue Gesellschaften gegründet, hierzu wurde Kommanditkapital in Höhe von insgesamt TEUR 75 in das Eigenkapital der Gesellschaften eingelegt.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen enthalten ein Darlehen an die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG. Das Darlehen valutierte zum Vorjahresstichtag mit TEUR 104.769. Im Berichtsjahr wurde ein Betrag in Höhe von insgesamt TEUR 29.769 getilgt, sodass zum Stichtag eine Valuta von TEUR 75.000 verbleibt. Im Geschäftsjahr ergaben sich Zinserträge aus der Ausleihung in Höhe von TEUR 3.491.

Schließlich besteht ein Darlehen unverändert zum Vorjahr mit einer Valuta von TEUR 94.432. Das Darlehen mit einem Zinssatz von 3,47 % p.a. hat eine Laufzeit bis zum 28. Februar 2032. Es ergaben sich hieraus Zinserträge von TEUR 3.322.

2.3. UNFERTIGE LEISTUNGEN

Es handelt sich um umlagefähige Betriebskosten, die im Jahr 2023 geleistet wurden. Die Abrechnungen für das Jahr 2023 wurden noch nicht vollständig abgeschlossen, die Kosten wurden insoweit zum Bilanzstichtag unter den Vorräten ausgewiesen.

2.4. FORDERUNGEN

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen verminderten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 150.689 auf einen Saldo von TEUR 8.014 zum Bilanzstichtag. Die Forderungen stellen Forderungen aus der konzerninternen Zahlungsmittelverrechnung dar (TEUR 8.014; Vorjahr TEUR 120.910). Im Vorjahr entfielen weitere TEUR 991 auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.395 (Vorjahr: TEUR 1.270). Sie enthalten vornehmlich TEUR 605 debitorische Kreditoren, TEUR 319 unterwegs befindliche Zahlungsmittel sowie TEUR 282 an Zinsforderungen.

Die Forderungen verfügen über eine Fälligkeit von unter einem Jahr.

2.5. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 7.767; im Vorjahr: TEUR 2.803) handelt es sich im Wesentlichen um Prämien für derivative Finanzinstrumente (TEUR 7.398), die über ihre Laufzeit abgegrenzt werden. Die Auflösung dieses Rechnungsabgrenzungspostens wurde in Höhe von TEUR 878 (im Vorjahr: TEUR 129) im Zinsaufwand erfasst.

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen 12 Zinsswaps/Caps. Ziel ist es, eine Absicherung gegen die aus der Geschäfts- und Finanzierungstätigkeit der Gesellschaft resultierenden Zinsrisiken herzustellen. Die folgende Übersicht zeigt die Zusammensetzung der derivativen Finanzinstrumente der alstria office REIT-AG zum Bilanzstichtag:

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

Produkt	Nennwert in TEUR	Ausübungspreis pro Jahr	Ende der Laufzeit	Beizulegender Zeitwert in TEUR	Buchwert in TEUR
Cap	40.000	3,5000 - 2,5000	31.08.2028	663	1.283
Cap	10.000	3,5000 - 2,5000	31.08.2028	165	321
Cap	35.000	3.50000	30.06.2028	323	965
Swap	50.000	3.00000	30.06.2028	-1.256	313
Cap	47.000	3.50000	26.04.2030	795	1.334
Swap	67.500	3.23000	29.03.2030	-3.561	604
Cap	22.500	3.50000	29.03.2030	372	638
Swap	22.450	1,92400	30.09.2028	389	0
Swap	60.000	1,92400	30.09.2028	1.039	0
Swap	500.000	1,75000	30.09.2027	10.174	1.940
Swap	50.000	4,0330 - 2,5000	31.08.2028	-1.912	0
Swap	107.000	2,97400	29.08.2027	-2.367	0
					7.398

Der Cap mit einem Nennwert von TEUR 40.000 sowie der Cap mit einem Nennwert von TEUR 10.000 decken 100 % der Zinszahlungen einer Tranche von TEUR 50.000 eines Darlehens über insgesamt EUR 100 Mio. gegenüber der HCoB Hamburg Commercial Bank AG und bilden mit diesem eine Bewertungseinheit.

Der Cap mit einem Nennwert von TEUR 35.000 sowie der Swap mit einem Nennwert von TEUR 50.000 decken 100 % der Zinszahlungen einer Tranche von TEUR 85.000 eines Darlehens über insgesamt EUR 100 Mio. gegenüber der Landesbank Baden-Württemberg und bilden mit diesem eine Bewertungseinheit.

Der Cap mit einem Nennwert von TEUR 47.000 deckt 100% der Zinszahlungen eines Darlehens von TEUR 47.000 gegenüber der Landesbank Hessen-Thüringen und bildet mit diesem eine Bewertungseinheit.

Der Swap mit einem Nennwert von TEUR 67.500 sowie der Cap mit einem Nennwert von TEUR 22.500 decken 100 % der Zinszahlungen eines Darlehens von TEUR 90.000 gegenüber der Berlin Hyp Bank und bilden mit diesem eine Bewertungseinheit.

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

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

Der Swap mit einem Nennwert von TEUR 50.000 deckt 100 % der Zinszahlungen eines Darlehens (Vivaldi) gegenüber der Hamburg Commercial Bank und bildet mit diesem eine Bewertungseinheit.

Der Swap mit einem Nennwert von TEUR 107.000 deckt 100 % der Zinszahlungen eines Darlehens gegenüber der Societe General Bank (Rhein) und bildet mit diesem eine Bewertungseinheit.

2.6. EIGENKAPITAL

2.6.1. GEZEICHNETES KAPITAL

Zum Vorjahresstichtag betrug das gezeichnete Kapital TEUR 178.291.

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen im zweiten Quartal des Geschäftsjahres führte zu der Ausgabe von 270.300 neuen Aktien unter der teilweisen Nutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals. Zum 31. Dezember 2023 beläuft sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG daher auf TEUR 178.562.

Das Grundkapital ist eingeteilt in 178.561.572 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.

2.6.2. GENEHMIGTES KAPITAL

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

2.6.3. BEDINGTES KAPITAL

Das Grundkapital der Gesellschaft ist zur Gewährung von Wandelgenussrechten an die Mitarbeiter der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften sowie zur Ausgabe von auf den Inhaber lautenden Wandel- oder Optionsanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen bedingt erhöht. Zum 31. Dezember 2023 betrug das bedingte Kapital TEUR 17.480. Dieses teilte sich auf in das Bedingte Kapital I 2020 (TEUR 16.750) und das Bedingte Kapital III 2020 (TEUR 730).

Im Berichtsjahr wurde das Bedingte Kapital III 2020 in Höhe von TEUR 270 genutzt. Es verbleibt ein Betrag von TEUR 17.480.

2.6.4. RÜCKKAUF EIGENER AKTIEN

Die Hauptversammlung am 4. Mai 2023 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 3. Mai 2028 (einschließlich) eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der alstria befinden oder alstria gemäß §§ 71a ff. AktG zuzuordnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Der Erwerb der Aktien kann über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Angebots oder durch Einsatz von Derivaten (Put- oder Call-Optionen oder eine Kombination aus beidem) erfolgen.

2.6.5. KAPITALRÜCKLAGE

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

Im Berichtsjahr wurde der freien Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB ein Betrag von TEUR 270 aus der Wandlung von Wandelgenussrechten im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms zugeführt.

Veränderung der Kapitalrücklage im Geschäftsjahr:

in TEUR	2023	2022
Stand zum 1. Januar	80.840	80.582
Zuführung aus Wandlungsrechten im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms	270	258
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0	0
Stand zum 31. Dezember	81.110	80.840

2.6.6. AUSSCHÜTTUNGSPFLICHTIGER GEWINN NACH REITG

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

Der Ausschüttungspflichtige Gewinn entwickelte sich im Berichtsjahr daher wie folgt:

in TEUR	2023
Jahresfehlbetrag	-197.290
Rücklage aus Vorjahr (50% der Veräußerungserlöse des Geschäftsjahre 2022)	18.667
Auflösung der Rücklage durch Verteilung auf Investitionen in das Immobilienvermögen (insgesamt TEUR 90.713)	-18.667
Ausschüttungserhöhend aufzulösende Rücklage	0
Verbleibender Überschuss	-197.290
davon 90% auszuschütten	0

Da sich, auch nach Auflösung der Rücklagen, kein Jahresüberschuss ergibt, besteht keine Ausschüttungspflicht nach REITG.

2.7. RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen (TEUR 33.952; Vorjahr: TEUR 37.515) wurden für ausstehende Rechnungen (TEUR 20.164; Vorjahr: TEUR 25.745), für Bankgebühren im Zusammenhang mit der Aufnahme eines Darlehens (Market-Flex Prämie), wie im Vorjahr, von TEUR 3.800, anteilsbasierte Vergütungen (TEUR 4.215, Vorjahr: TEUR 1.802), Boni (TEUR 2.442; Vorjahr: TEUR 2.340), Rechtsberatkungskosten (TEUR 659; Vorjahr TEUR 1.204), Kosten für die Abschlussprüfung (TEUR 301; Vorjahr: TEUR 311), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 119; Vorjahr: TEUR 500), sowie weitere sonstige Rückstellungen (TEUR 2.472) gebildet.

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

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

2.8. VERBINDLICHKEITEN

Übersicht über die Verbindlichkeiten in TEUR:

	Bis zu	Mehr als	Davon	Davon	
31. Dezember 2023	1 Jahr	1 Jahr	zwischen 1	mehr als	Gesamt
			und 5 Jahre	5. JAHRE	
1. Beteiligungskapital	0	0	0	0	0
2. Anleihen	3.898	1.078.000	1.078.000	0	1.081.898
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	829	1.144.000	257.000	887.000	1.144.829
4. Erhaltene Anzahlungen	25.142	0	0	0	25.142
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.573	0	0	0	2.573
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	138	0	0	0	138
7. Sonstige Verbindlichkeiten	14.028	40.000	40.000	0	54.028
<i>(davon aus Steuern)</i>	554	0	0	0	554
Summe	46.608	2.262.000	1.375.000	887.000	2.308.608

	Bis zu	Mehr als	Davon	Davon	
31. Dezember 2022	1 Jahr	1 Jahr	zwischen 1	mehr als	Gesamt
			und 5 Jahre	5. JAHRE	
1. Beteiligungskapital	279,05	0	0	0	279
2. ANLEIHEN	333.909	1.100.000	1.100.000	0	1.433.909
3. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	171	901.063	804.063	97.000	901.234
4. ERHALTENE ANZAHLUNGEN	24.681	0	0	0	24.681
5. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	1.792	0	0	0	1.792
6. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	161	0	0	0	161
7. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	45.036	46.431	46.431	0	91.467
<i>(davon aus Steuern)</i>	0	0	0	0	0
Summe	406.029	2.047.494	1.950.494	97.000	2.453.523

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

2.8.1. ANLEIHEN

Die folgende Tabelle stellt die Unternehmensanteile dar, die die alstria zum Bilanzsticht hält:

Verbindlichkeit	Quartal der Ausgabe	Fälligkeit	Kupon in %	Inanspruchnahme zum 31.12.2023 in TEUR
Unternehmensanleihe II	<i>zurückgezahlt</i>	12.04.2023	-	0
Unternehmensanleihe III	<i>IV 2017</i>	15.11.2027	1,5000	328.000
Unternehmensanleihe IV	<i>III 2019</i>	26.09.2025	0,5000	400.000
Unternehmensanleihe V	<i>II 2020</i>	23.06.2026	1,5000	350.000
Gesamt				1.078.000

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr Anteile an der Unternehmensanleihe III von TEUR 22.000 unter ihrem Ausgabewert zurückgekauft. Es entstand hierbei ein Ertrag von TEUR 6.380.

Für die Unternehmensanleihen wurden zum Bilanzstichtag Zinsverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 3.898 abgegrenzt. Im Berichtsjahr ergaben sich Zinsaufwendungen von zusammen TEUR 14.383.

Teile der Unternehmensanleihen, die alstria im Kapitalmarkt platziert hat sind seit dem Geschäftsjahr 2022 von Brookfield-Gesellschaften über den Kapitalmarkt erworben worden. Zum 31. Dezember 2023 betraf dies die folgenden Wertpapiere:

Anleihe	ISIN	Nominalwert der Anteile
		TEUR
Bond III	XS1717584913	87.500
Bond IV	XS2053346297	100.000
Bond V	XS2191013171	55.900
		243.400

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

2.8.2. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die folgende Tabelle enthält eine Übersicht der Darlehen, die die alstria zum Stichtag in Anspruch genommen hat.

Verbindlichkeit	Quartal der Ausgabe	Fälligkeit	Kupon in %	Inanspruchnahme zum 31.12.2023 in TEUR	Zinsaufwand des Berichtsjahres in TEUR	Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten zum 31.12.2023 in TEUR
Grundschildar-lehen #1	II 2016/ IV 2022	28.06.2024	3M-EURI- BOR	150.000	6.099	59
Grundschildar-lehen #2	II 2016/ II 2023	31.03.2026	3M-EURI- BOR	90.000	3.608	38
Grundschildar-lehen #3	III 2018/ III 2022	29.09.2028	3M-EURI- BOR	97.000	4.174	40
Grundschildar-lehen #4	III 2022	30.09.2027	3M-EURI- BOR	500.000	23.868	226
Grundschildar-lehen #5	III 2022	29.08.2024	3M-EURI- BOR	107.000	4.837	46
Grundschildar-lehen #6	III 2023	30.06.2028	3M-EURI- BOR	100.000	937	101
Grundschildar-lehen #7	IV 2023	31.08.2028	3M-EURI- BOR	100.000	3.645	46
					47.167	

In 2018 hat die alstria ein revolvingendes Darlehen mit einer Kreditlinie von TEUR 200.000 aufgenommen. Die Kreditlinie wurde im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen. Es ergaben sich Bereitstellungsgbühren in Höhe von TEUR 428, von denen TEUR 5 in den Verbindlichkeiten abgegrenzt wurden.

Das Grundschildar-lehen 2 wurde um TEUR 42.937 auf TEUR 90.000 erhöht, die Grundschildar-lehen 6 und 7 wurden in der Berichtsperiode neu aufgenommen.

Die Darlehen sind in Höhe ihrer Valuta von TEUR 1.144.000 im Wesentlichen durch Grundschilden 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 Grundstückskaufvereinbarun-gen sowie Versicherungsforderungen und derivativen Finanzinstrumenten sowie Pfandrechten an Bankkonten ein.

2.8.3. ERHALTENE ANZAHLUNGEN

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

2.8.4. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

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

2.8.5. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten ein Schuldscheindarlehen mit einem Volumen von insgesamt TEUR 40.000. Das Schuldscheindarlehen war in zwei Tranchen aufgeteilt:

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

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 einem Kupon von 2,270 % p.a. wurde zu ihrem Laufzeitende am 6. Mai 2023 zurückgeführt

Aus den Darlehen entstanden Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.396. Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 718 wurden in den Verbindlichkeiten abgegrenzt.

Darüber hinaus enthalten die sonstigen Verbindlichkeiten Verpflichtungen aus Sicherheits- und Gewährleistungseinbehalten in Höhe von TEUR 7.040, in Höhe von TEUR 3.910 Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinlagen von Mietern, sowie kreditorische Debitoren in Höhe von TEUR 1.486. Schließlich ergeben sich zum Stichtag Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 551.

2.8.6. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Bestellobligo beliefen sich auf TEUR 80.658 (Vorjahr: TEUR 90.638).

Zum 31. Dezember 2023 ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 6.468. Hiervon haben Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 770 eine Restlaufzeit von unter einem Jahr, Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 1.550 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren und TEUR 4.148 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

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

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

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1. GESAMTLEISTUNG

Die Gesamtleistung in Höhe von TEUR 163.129 (im Vorjahr TEUR 156.846) setzt sich aus den Umsatzerlösen, bestehend aus Mieteinnahmen und Betriebskostenumlagen, die sich aus der Abrechnung mit den Mietern ergeben, sowie der Bestandsveränderung in Zusammenhang mit den unfertigen Leistungen zusammen. Bei den Umsätzen handelt es sich ausschließlich um Inlandsumsätze.

3.2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge zeigt die folgende Tabelle:

in TEUR	2023	2022
Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen	13.319	57.436
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten und Pönalen	10.690	2.732
Erträge aus Versicherungsleistungen	1.301	726
Wandelgenussrechte Sachbezug	1.047	1.264
Erträge aus Zuschüssen	864	6.419
Auflösung von Rückstellungen	259	4
Zuschreibungen zu Sachanlagevermögen	0	915
Erträge aus der Überlassung von Mitarbeitern	0	86
Erträge aus der Anwachsung von Tochterunternehmen	0	59.836
Sonstiges	102	462
	27.583	129.880

Die Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen enthalten den Gewinn aus der Veräußerung eines Objekts von TEUR 13.319 (siehe Abschnitt 2). In der Vorperiode wurden 3 Objekte veräußert.

Erträge aus Weiterbelastungen und Pönalen enthalten Aufwendungen der Gesellschaft, die durch Mieter veranlasst wurden und die durch alstria, an diese weiterbelastet wurden sowie Abstandszahlungen. Sie enthalten insbesondere außerordentliche Erträge aus der Weiterbelastung von Mietsonderwünschen in Höhe von TEUR 8.214.

Versicherungsleistungen enthalten Entschädigungszahlungen der Versicherer nach eingetretenem Schadensereignis.

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

Die Erträge aus der Anwachsung von Tochterunternehmen im Vorjahr entstanden durch die Anwachsung von 6 Tochtergesellschaften, die Objekte hielten.

3.3. MATERIALAUFWAND

Die Zusammensetzung des Materialaufwands zeigt folgende Tabelle:

in TEUR	2023	2022
Betriebskosten	19.196	18.950
Grundsteuern	4.937	5.455
Instandhaltung	3.059	3.199
Weiterbelastete Kosten	2.611	2.284
Versicherungen	2.500	2.133
Reparaturen	42	41
Übrige	13	13
Summe	32.358	32.075

Der Materialaufwand umfasst geleistete Aufwendungen für auf die Mieter umlegbare Betriebskosten, die im Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit anfallen, wie Heizkosten, Reinigungskosten, Grundsteuern etc., sowie Aufwendungen für Renovierungen und Reparaturen. Soweit der Materialaufwand auf umlegbare Betriebskosten entfällt, werden diese als unfertige Leistungen aktiviert. Die Aufwendungen für Grundsteuern belaufen sich zusammen mit den unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesenen nicht umlegbaren Grundsteuern auf insgesamt TEUR 5.003 (im Vorjahr: TEUR 5.468).

3.4. PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand der Berichtsperiode beträgt TEUR 22.212 (Vorjahr: TEUR 23.745). Bei Gehältern von TEUR 19.638 ergaben sich Sozialabgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung in Höhe von TEUR 2.574.

3.5. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2023	2022
Grundstücksbetriebskosten	23.081	22.468
Kosten für Mietsonderwünsche (außerordentlich)	8.214	0
Rechts- und Beratungskosten	2.753	2.881
Wertberichtigungen auf Forderungen	1.080	1.774
IT-Kosten	953	987
Mieten und Mietnebenkosten	749	605
Allgemeine Verwaltungskosten	723	982
Prüfungshonorar, Prüfung und Prüfungsnahe Dienstleistungen	651	568
Konferenzen und Marketing-Aufwand	585	479
Fahrzeugkosten	504	426
Versicherungen	477	516
Reisekosten	416	322
Telekommunikation und Portokosten	353	332
Verluste aus der Anwachsung von Tochtergesellschaften	174	173
Aufsichtsratsvergütung	124	508
Spenden	0	493
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	6.778
Sonstiges	1.273	1.851
	42.110	42.142

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

Die Rechts- und Beratungskosten enthalten neben Beratungs- und Rechtsberatungskosten (TEUR 2.328) auch Aufwendungen für Steuerberatung (TEUR 345) sowie weitere Beratungskosten (TEUR 80).

Kosten für Mietsonderwünsche enthalten außerordentliche Aufwendungen für die Installation von Mietsonderwünschen.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen entfallen in Höhe von TEUR 801 auf Abwertung von Forderungen gegen ein Tochterunternehmen sowie mit TEUR 279 auf pauschale Wertberichtigungen.

3.6. ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 3.491 (im Vorjahr: TEUR 3.364) resultieren aus Zinserträgen auf Darlehen, die an Tochtergesellschaften gewährt wurden.

3.7. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die Zinserträge in Höhe von TEUR 7.309 resultieren aus Zinsen auf Bankguthaben, weitere TEUR 6.380 resultieren aus dem Rückkauf von Tranchen der Unternehmensanleihe (Bond III) unter ihrem Ausgabewert durch die Gesellschaft (siehe Abschnitt 2.8.1). alstria erwarb eigene Unternehmensanleihen

mit einem Nominalwert von TEUR 22.000 für TEUR 15.620. Schließlich resultieren TEUR 3.322 aus der Begebung eines Darlehens an Dritte.

3.8. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsaufwendungen des Berichtsjahres für die Finanzierung belaufen sich auf TEUR 59.577 (Vorjahr TEUR 48.630), davon entfallen Zinsbeträge in Höhe von TEUR 47.167 auf übrige Darlehen, TEUR 14.383 auf Zinsen im Zusammenhang mit Unternehmensanleihen, TEUR 9.052 auf Zinsen aus Derivaten, TEUR 4.598 auf Transaktionsnebenkosten, TEUR 1.396 Zinsen auf ein Schuldscheindarlehen, TEUR 878 auf die ratiertliche Auflösung abgegrenzter Prämien von derivativen Finanzinstrumenten (siehe Abschnitt 2.5) sowie TEUR 207 auf sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen.

Von den Zinsen aus Unternehmensanleihen entfielen TEUR 1.549 auf Anteile, die alstria im Kapitalmarkt platziert hat und die im Geschäftsjahr 2022 von Brookfield-Gesellschaften über den Kapitalmarkt erworben wurden.

3.9. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Da die Gesellschaft seit der Umwandlung in eine REIT-AG steuerbefreit ist, entstand für den Veranlagungszeitraum 2023 kein Steueraufwand aus Körperschaft- oder Gewerbesteuer.

4. SONSTIGE ANGABEN

4.1. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Aufstellung dieses Konzernabschlusses wurden Anteile an ausstehenden Unternehmensanleihen in folgenden Umfang getätigt:

Anleihe	ISIN	Nach dem 31.12.2023 erworbene Anteile	Nominalwert der Anteile TEUR
Bond III	XS1717584913	16.600.000	16.600
Bond IV	XS52053346297	16.200.000	16.200
Bond V	XS2191013171	12.300.000	12.300
		45.100.000	45.100

Überdies erfolgte im Februar 2024 die Auszahlung von TEUR 111.720 eines am 22. Dezember 2023 mit der DZ HYP AG über insgesamt TEUR 120.000 vereinbarten Darlehens an die Gesellschaft. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 28. Dezember 2029 und ist variable auf Basis des 3-Monats-EURIBOR verzinst.

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	2023	2022
Kurzfristig fällige Leistungen	992	1.427
Stock Options	500	900
Leistungen für die Zeit nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	88	161
Gesamt	1.580	2.488

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

4.2.2. AUFSICHTSRAT

Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2023 auf TEUR 110 (Vorjahr: TEUR 491).

4.3. HONORAR FÜR PRÜFUNGS- UND BERATUNGSLEISTUNGEN

Am 4. Mai 2023 wählte die Hauptversammlung Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Damm-torstraße 12, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023. Im Berichtsjahr ergaben sich die folgenden Aufwendungen:

Prüfungshonorar in TEUR	2023	2022
Abschlussprüfungsleistungen	589	456
<i>davon aus Vorjahr</i>	26	0
Andere Bestätigungsleistungen	59	48
Steuerliche Beratungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	0
Gesamt	648	504

Die Nichtprüfungsleistungen des Geschäftsjahres 2023 betreffen im Wesentlichen die prüferische Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichts, freiwillige Abschlussprüfungen und die prüferische Durchsicht von Quartalsberichten.

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

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

4.4. AKTIEN

Das Grundkapital ist eingeteilt in 178.561.572 nennwertlose Stückaktien.

4.5. DIVIDENDE

Der Vorstand beabsichtigt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat, in Ermangelung eines Bilanzgewinns der alstria office REIT-AG, der Hauptversammlung vorzuschlagen, auf die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2023 zu verzichten. Für den Fall, dass sich im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2024 signifikante Veränderungen hinsichtlich der frei verfügbaren Liquidität der Gesellschaft ergeben, behalten sich Vorstand und Aufsichtsrat vor, der Hauptversammlung einen abweichenden Dividendenvorschlag zu unterbreiten. Die Zahlung einer Dividende ist abhängig von der Zustimmung der Hauptversammlung.

4.6. AUFSICHTSRAT

Nach Änderung der des § 9 der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus vier Mitgliedern (vormals 6), 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 2023 dargestellt:

Name	Wohnort	Beruf
Information zum alstria Mandat	Externes Mandat	Funktion
Brad Hyler Vorsitzender	London, Großbritannien	Managing Partner, Brookfield Asset Management, Großbritannien
	Edyn Apart Hotels (Brookfield Gruppe), Großbritannien	Mitglied des Board of Directors (non-executive)
	Experimental Group (Brookfield Gruppe), Frankreich	Mitglied des Board of Directors (non-executive)
	Temprano Capital (Brookfield Gruppe), Spanien	Vorsitzender des Board of Directors (non-executive)
Jan Sucharda stellv. Vorsitzender	Toronto, Kanada	Managing Partner, Brookfield Property Group, Kanada
	Brookfield India Real Estate Trust (Brookfield Gruppe), Indien	Director (non-executive)

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

	Canary Wharf Group Investment Holdings plc, Großbritannien	Director (non-executive)
Richard Powers Mitglied seit 04.05.2023	London, Großbritannien	Managing Partner, Brookfield Asset Management, Großbritannien
Becky Worthington	Berkshire, Großbritannien	Chief Financial Officer, Canary Wharf Group, Großbritannien
Dr. Frank Pörschke Mitglied bis 31.05.2023	Hamburg, Deutschland	Chief Executive Officer, P3 Logistic Parks s.r.o. (GIC group), Tschechien
	Aug. Prien Bauunternehmung (GmbH & Co. KG), Deutschland	Mitglied des Aufsichtsrats
Elisabeth Stheeman Mitglied bis 31.05.2023	Walton-On-Thames (Surrey), Großbritannien	Aufsichtsrat bei diversen Gesellschaften
	Edinburgh Investment Trust PLC, Großbritannien	Non-Executive Director, Board of Directors
	W. P. Carey Inc., Vereinigte Staaten von Amerika	Mitglied des Board of Directors (non-executive)
Karl Wambach Mitglied bis 04.05.2023	Berlin, Deutschland	Geschäftsführer, Brookfield Deutschland

4.7. VORSTAND

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2023 wie folgt zusammen:

Olivier Elamine	Hamburg, Deutschland	Vorstand der Gesellschaft
	Urban Campus Group SAS	Non-Executive Director Member of the advisory board

4.8. MITARBEITER

Im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 beschäftigte die Gesellschaft ohne die Vorstandsmitglieder im Durchschnitt 175 Mitarbeiter (2022: im Durchschnitt 173 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden als zwölfter Teil der Summe der Mitarbeiteranzahl zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 31. Dezember 2023 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen vom Vorstand, 181 Mitarbeiter (31. Dezember 2022: 178 Mitarbeiter):

	Anzahl Mitarbeiter	
	Durchschnitt 2023	31. Dezember 2023
Immobilienverwaltung und -entwicklung	111	116
Finanzen und Compliance	41	42
Übrige Aufgaben	23	23
Gesamt	175	181

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 galten im Sinne dieses mittlerweile, in der Berichtsperiode, beendeten Programms nicht als Mitarbeiter. Mit seinem Beschluss legte der Aufsichtsrat die Einzelheiten des Wandelgenusssrechtsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung der Aktionäre am 15. März 2007 erteilten Befugnis fest. Das Wandelgenusssrechtsprogramm wurde im Jahr 2012 durch den Aufsichtsrat mit geringfügigen Anpassungen und in Übereinstimmung mit der Genehmigung durch die Hauptversammlung vom 24. April 2012 erneuert.

Aufgrund der im vorigen Abschnitt beschriebenen mangelnden Visibilität der alstria-Aktie infolge der Übernahme durch Brookfields wurde auch das Wandelgenusssrechtsprogramm nicht mehr fortgeführt und durch ein neues Mitarbeiterbeteiligungsprogramm ersetzt (siehe unten).

Die wesentlichen Konditionen des Wandelgenusssrechtsprogramms können wie folgt zusammengefasst werden:

Der nominale Wert jedes Zertifikats beträgt EUR 1,00 und war bei Ausgabe zahlbar.

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

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

Die Höchstlaufzeit pro Zertifikat beträgt fünf Jahre.

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

Jedes Zertifikat wurde 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 hatte (Marktbedingung). Für 279.050 Zertifikate, die am 7. Mai 2021 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2022 erfüllt.

Wurde das Zertifikat in eine Aktie gewandelt, zahlte der Bezugsberechtigte für jedes umgewandelte Zertifikat einen zusätzlichen Umwandlungspreis an die Gesellschaft. Der Umwandlungspreis entsprach dem gesamten anteiligen Grundkapital derjenigen Aktien, zu deren Bezug ein Zertifikat berechnete, und war 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 wurde, sobald der Grenzwert (Barrier) erreicht wurde. Das Modell berücksichtigte die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der Optionen unterlag.

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

Anzahl Zertifikate	
Ausgabedatum	07.05.2021
1. Januar 2023	279.050
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	-8.750
Gewandelt	-270.300
31. Dezember 2023	0

Der für die Wandlung der 270.300 im Geschäftsjahr gewandelten Zertifikate aus dem Jahr 2021 relevante XETRA-Aktienkurs betrug am Wandlungstag EUR 5,8900 je Aktie. Die gesamten Aufwendungen aus Wandelgenussscheinen beliefen sich im Jahr 2023 auf TEUR 520 (vgl. Abschnitt 5.4).

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

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

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

Die erwartete Volatilität wurde auf Basis der impliziten Volatilität der alstria-Aktie ermittelt. Infolge der oben beschriebenen Beendigung des Wandelgenussrechtsprogramms wurden ab dem Geschäftsjahr 2022 keine neuen Wandelgenussrechte mehr gewährt. Dafür wurde ein neues langfristiges Vergütungssystem durch den Vorstand generiert.

Die Mitarbeiter erhalten im Rahmen des „alstria Collective Employee Scheme“ ebenfalls Zertifikate (sogenannte ACES). Die ACES haben eine Laufzeit von zwei Jahren, ihre Wertentwicklung ist an bestimmte budgetbasierte Kennzahlen gekoppelt. Am Ende der Laufzeit erfolgt eine Auszahlung in bar, wobei die Wertentwicklung und die Höhe der Auszahlung in Abhängigkeit von der Entwicklung der zugrundeliegenden Kennzahlen zwischen 0% und 115% liegen kann. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der den Mitarbeitern gewährten ACES mit einem Nennwert von je EUR 1,00:

Anzahl ACES	Gewährt in 2023	Gewährt in 2022 ¹⁾	Gesamt
Am ersten Januar des Geschäftsjahres 2023 bestehende, in 2023 und 2022 gewährte ACES	2.641.070	3.071.500	5.712.570
Stand zum 31. Dez.	2.853.751	2.522.319	5.376.070
Zeitanteilige Berücksichtigung zum 31. Dezember 2023	49,9%	100,0%	n/a
Zielerreichungsgrad zum 31. Dezember 2023	100%	80%	n/a
Rückstellung zum 31. Dezember 2023 in EUR	1.422.966	2.017.855	3.440.821

¹⁾ Jahr der Ausgabe, Werte in der Tabelle betreffen 2023.

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

Die Rückstellungen aus langfristigen Vergütungsbestandteilen der Mitarbeiter (ACES) belaufen sich zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 3.441 (31. Dezember 2022: TEUR 1.374). Die Aufwendungen aus diesen Vergütungsbestandteilen betragen im Geschäftsjahr 2023 TEUR 1.531 nach TEUR 1.374 im Geschäftsjahr 2022.

4.10. KONZERNVERHÄLTNISSE

Im Jahr 2022 wurde alstria von der Brookfield Corporation, Toronto/Kanada über deren Tochtergesellschaft Alexandrite Lake Lux Holdings S.á. r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg (im Folgenden „Alexandrite“ oder „Übernehmerin“) übernommen. Gemäß der zuletzt veröffentlichten Stimmrechtsmitteilung hielt Brookfield Ende 2023 direkt und indirekt 95,4% der Aktien der alstria office REIT-AG, wobei keine Brookfield-Tochtergesellschaft einen Stimmrechtsanteil von 10% überschritt. Der Geschäftsbericht der Brookfield Corporation, Toronto/Kanada wird auf der Webseite der Gesellschaft www.brookfield.de veröffentlicht.

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
12.01.2024	Externe Bewertung des Portfolios zum 31. Dezember 2023 ergibt Wert von rund EUR 4 Mrd.
13.10.2023	alstria office REIT-AG beabsichtigt, bis Ende 2023 Kapital in Höhe von EUR 250 Mio. durch eine Sonderdividende an die Aktionäre zurückzugeben und erhöht die FFO-Prognose für das Jahr 2023
10.01.2023	Portfoliowert zum 31. Dezember 2022 bei EUR 4,6 Milliarden

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 in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstandsvorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	18.12.2023; UTC - 5	2,3625	70.000,88

Aggregierte Informationen:
Gewichteter Durchschnittskurs: EUR 2,3625; Aggregiertes Volumen: EUR 70.000,88

5.3. STIMMRECHTSMITTEILUNG

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG:

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum eine Mitteilung nach § 33 Abs. 1 WpHG erhalten und nach § 40 Abs. 1 WpHG veröffentlicht:

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

Aktionär, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %) ¹⁾	Anzahl Aktien	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3 % oder mehr Stimmrechte von
Brookfield Corporation, Toronto, Kanada	95,39 ²⁾	170.291.615	19.12.2023	Ja	Lapis Luxembourg Holdings S.à r.l., (10,01%) ²⁾ Alexandrite Lake Lux Holdings I S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings II S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings III S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings IV S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings V S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings VI S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings VII S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings VIII S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings IX S.à r.l. (9,27%)

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

²⁾ Enthält 0,02% Stimmrechte verbunden mit Finanzinstrumenten gem. § 38 Abs. 1 Nr. 1 WpHG (entspricht 29.630 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 in Form einer zusammengefassten Konzernklärung 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, 1. März 2024

Olivier Elamine

Vorstand

Anlage zum Anhang

alstria office REIT AG, Hamburg

Entwicklung des Anlagevermögens 2023

	1.1.2023		31.12.2023		1.1.2023		31.12.2023		31.12.2023		31.12.2023	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	1.804.198	727.187	0	2.531.384	1.414.819	596.601	0	2.011.420	519.964	389.378		
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	2.128.230.716	17.437.892	18.196.370	2.242.089.612	469.193.481	57.747.125	4.931.661	0	522.008.944	1.720.080.668	1.659.037.235	
2. Technische Anlagen	2.139.789	0	0	2.139.789	2.123.307	13.502	0	0	2.136.810	2.980	16.482	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.757.245	122.119	10.519	1.868.845	1.162.622	160.434	5.345	0	1.317.712	551.133	594.623	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	167.995.871	73.153.375	0	126.531.872	0	3.053.256	0	0	3.053.256	123.478.616	167.995.871	
	2.300.123.622	90.713.385	18.206.889	2.372.630.118	472.479.411	60.974.317	4.937.006	0	528.516.722	1.844.113.396	1.827.644.211	
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	679.174.584	-32.882.403	50.000	646.242.181	146.336.485	190.691.169	33.699	0	336.993.955	309.248.226	532.838.099	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	104.768.808	0	29.768.808	75.000.000	0	0	0	0	0	75.000.000	104.768.808	
3. Beteiligungen	147.515	0	103.105	44.410	44.410	0	0	0	44.410	0	103.105	
4. Sonstige Ausleihungen	94.432.300	0	0	94.432.300	0	0	0	0	0	94.432.300	94.432.300	
	878.523.207	-32.882.403	29.921.913	815.718.890	146.380.895	190.691.169	33.699	0	337.038.365	478.680.526	732.142.312	
	3.180.451.027	58.558.168	48.128.802	3.190.880.393	620.275.125	252.262.087	4.970.706	0	867.566.507	2.323.313.886	2.560.175.901	

B. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

B. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, 01. März 2024

alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine

C. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft.

Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im Abschnitt „VIII.1. Erklärung zur Unternehmensführung für Konzern und alstria AG gemäß §§ 289f und 315d HGB“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird, den Nachhaltigkeitsbericht, auf den im Abschnitt „VI. Nachhaltigkeitsbericht“ im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird, und die in diesem Abschnitt dargestellten Kernelemente der Nachhaltigkeitsstrategie der alstria, den Abschnitt „V.1.2 Internes Kontrollsystem“ im zusammengefassten Lagebericht inklusive der dort enthaltenen Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems sowie den Abschnitt „V.1.3 Compliance Management System“ im zusammengefassten Lagebericht 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich

C. Bestätigungsvermerk

nicht auf die Inhalte der oben genannten zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung sowie des Nachhaltigkeitsberichts und des Abschnitts „VI. Nachhaltigkeitsbericht“. Ebenso erstreckt sich unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht nicht auf die Inhalte des Abschnitts „V.1.2. Internes Kontrollsystem“ und die dort enthaltene Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems sowie des Abschnitts „V.1.3 Compliance Management System“.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

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

C. Bestätigungsvermerk

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

- a. Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Jahresabschluss)
- b. Prüferisches Vorgehen

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

- a. Im Jahresabschluss der alstria office REIT-AG werden unter dem Bilanzposten „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten“ insgesamt bebaute Grundstücke (Immobilien) in Höhe von EUR 1.720,1 Mio. (69 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. In der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023 wurden keine Zuschreibungen auf in der Vergangenheit außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien erfasst. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von EUR 14,11 Mio. vorgenommen.

Die Bewertung der Immobilien erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten - und sofern abnutzbar - vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, sofern der beizulegende Zeitwert den Buchwert unterschreitet und der sich bei planmäßiger Abschreibung innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren ergebende hypothetische Buchwert ebenfalls unterschritten wird. Bei Wegfall des Grundes der Wertminderung wird eine Zuschreibung auf die fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien erfolgte nach dem „Discounted Cashflow“-Verfahren. Bewertungsstichtag war der 31. Dezember 2023. Ermittelt wurden die beizulegenden Zeitwerte durch den akkreditierten, externen Gutachter Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main. Neben den von der Gesellschaft ermittelten Ist-Daten, die z. B. die vermietbare Fläche, den Leerstand, geplante Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen und die Ist-Miete beinhalten, fließen in die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien weitere bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind.

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

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

C. Bestätigungsvermerk

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

2. Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen

- a. Zum 31. Dezember 2023 werden im Jahresabschluss der alstria office REIT-AG Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 309,2 Mio. (12 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Anteile an verbundenen Unternehmen wurden im Geschäftsjahr 2023 um EUR 190,7 Mio. erfolgswirksam abgeschrieben, Zuschreibungen sind nicht erfolgt.

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

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

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

- b. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns mit den Vorkehrungen und Maßnahmen zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Planungsprozesses auseinandergesetzt und mit Hilfe unserer internen Spezialisten aus dem Bereich Financial Advisory beurteilt, ob das für die Ermittlung der beizulegenden Werte herangezogene Bewertungsmodell die konzeptionellen Anforderungen berufsständischer Standards zutreffend abbildet und die Be-

C. Bestätigungsvermerk

rechnungen darin korrekt erfolgen. Wir haben überprüft, ob die durch die gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten erwarteten künftigen Zahlungsmittelflüsse und die angesetzten Kapitalkosten insgesamt eine sachgerechte Grundlage für die Bewertung darstellen. Bei unserer Einschätzung haben wir uns unter anderem auf einen Abgleich mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen sowie Erläuterungen der gesetzlichen Vertreter zu den wesentlichen Werttreibern und Prämissen der Planung gestützt. Wir haben beurteilt, ob die so ermittelten beizulegenden Werte dem jeweiligen Buchwert gegenübergestellt wurden, um einen etwaigen Wertberichtigungs- oder Zuschreibungsbedarf zu ermitteln.

Sonstige Informationen

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

- die mit der Konzernklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im Abschnitt „VIII.1. Erklärung zur Unternehmensführung für Konzern und alstria AG gemäß §§ 289f und 315d HGB“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird,
- den gesonderten Nachhaltigkeitsbericht, auf den im Abschnitt „VI. Nachhaltigkeitsbericht“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird,
- den Abschnitt „VI. Nachhaltigkeitsbericht“ im zusammengefassten Lagebericht,
- den Abschnitt „V.1.2 Internes Kontrollsystem“ im zusammengefassten Lagebericht inklusive der dort enthaltenen Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems,

C. Bestätigungsvermerk

- den Abschnitt „V.1.3 Compliance Management System“ im zusammengefassten Lagebericht,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB bzw. nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht.

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

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der

C. Bestätigungsvermerk

Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

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

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

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

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

C. Bestätigungsvermerk

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

C. Bestätigungsvermerk

kunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

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

Datei, die den SHA-256-Wert:

d63dd0e7bd1cc70bf5dd9ae8f61166570a32dfb94270d1f689ec00eee41c737b aufweist, enthalten und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in

C. Bestätigungsvermerk

allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - Verstößen gegen die Anforde-

C. Bestätigungsvermerk

rungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

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

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 4. Mai 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 2. Juni 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2022 als Abschlussprüfer der alstria office REIT-AG, Hamburg, tätig.

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

SONSTIGER SACHVERHALT - VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

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

C. Bestätigungsvermerk

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Annika Deutsch.

Hamburg, den 1. März 2024

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Annika Deutsch
Wirtschaftsprüferin

Maximilian Freiherr v. Perger
Wirtschaftsprüfer

BUILDING *YOUR* FUTURE

alstria office REIT-AG
www.alstria.de
info@alstria.de

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

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

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

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

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