



alstria

# Jahresabschluss

HGB Finanzbericht

20  
20

## **INHALTSÜBERSICHT**

### **I. JAHRESABSCHLUSS**

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

#### **B. BILANZ**

#### **C. ANHANG**

### **II. BILANZEID**

### **III. BESTÄTIGUNGSVERMERK**

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

## alstria office REIT- AG, Hamburg

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Amtsgericht Hamburg HRB 99204

	2020	2019
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	128.243.401,59	116.859.161,13
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.580.150,30	105.282,12
3. Gesamtleistung	129.823.551,89	116.964.443,25
4. Sonstige betriebliche Erträge	20.307.657,40	29.735.881,38
5. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-24.424.442,13	-23.678.067,78
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-15.790.715,68	-16.271.715,89
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 339.556,86; Vorjahr TEUR 313)	-2.192.278,09	-2.002.092,34
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-17.982.993,77 -36.953.930,94	-18.273.808,23 -35.357.769,27
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-31.605.713,39	-42.146.924,70
9. Erträge aus Beteiligungen	27.459.620,79	38.559.276,95
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 5.334.389,16; Vorjahr TEUR 7.255)	5.334.389,16	7.254.787,43
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	509.622,32	505.938,95
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-5.795,53	-67.614,62
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-30.014.457,51	-31.178.607,44
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>42.447.508,29</b>	<b>42.317.535,92</b>
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>42.447.508,29</b>	<b>42.317.535,92</b>
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	10.875.486,34	9.743.421,56
18. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	51.677.005,37	52.939.042,52
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<b>105.000.000,00</b>	<b>105.000.000,00</b>

B. Bilanz alstria office REIT-AG

alstria office REIT-AG, Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Amtsgericht Hamburg HRB 99204

Aktiva

Passiva

	31.12.2020	31.12.2019		31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR		EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	54.544,33	229.945,36	I. Gezeichnetes Kapital (bedingtes Kapital EUR 18.550.675,00; Vorjahr TEUR 1.179)	177.792.747,00	177.593.422,00
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	1.160.482.001,04	1.211.959.681,41
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.384.964.331,53	1.345.833.505,17	IV. Bilanzgewinn (davon Gewinnvortrag EUR 10.875.486,34; Vorjahr TEUR 9.743)	105.000.000,00	105.000.000,00
2. Technische Anlagen	91.505,18	177.947,30		<b>1.443.274.748,04</b>	<b>1.494.553.103,41</b>
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	955.346,72	1.032.902,06	<b>B. Rückstellungen</b>		
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	33.091.225,81	99.767.832,37	1. Sonstige Rückstellungen	21.175.547,56	21.490.943,42
	<b>1.419.102.409,24</b>	<b>1.446.812.186,90</b>		<b>21.175.547,56</b>	<b>21.490.943,42</b>
III. Finanzanlagen			<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	891.762.710,37	899.223.911,59	1. Beteiligungskapital	514.225,00	457.200,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	193.802.910,55	244.927.910,55	2. Anleihen	1.433.964.383,56	1.413.671.308,75
3. Beteiligungen	103.105,26	135.504,85	3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.637.375,59	98.636.586,77
4. Sonstige Ausleihungen	38.864.098,01	38.864.098,01	4. Erhaltene Anzahlungen	21.816.277,16	21.311.602,90
	<b>1.124.532.824,19</b>	<b>1.183.151.425,00</b>	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.573.928,25	944.939,08
	<b>2.543.689.777,76</b>	<b>2.630.193.557,26</b>	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	56.103.710,74	48.623.226,38
<b>B. Umlaufvermögen</b>			7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern EUR 1.960.642,29 ; Vorjahr TEUR 0)	90.536.612,34	124.580.282,88
I. Vorräte				<b>1.703.146.512,64</b>	<b>1.708.225.146,76</b>
Unfertige Leistungen	19.320.698,77	17.740.548,47	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.057.152,66</b>	<b>343.905,53</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.606.820,12	1.924.694,87			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	163.331.136,19	108.203.399,96			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	814.590,42	1.034.688,13			
	<b>165.752.546,73</b>	<b>111.162.782,96</b>			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	440.518.795,39	464.830.719,23			
	<b>625.592.040,89</b>	<b>593.734.050,66</b>			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>372.142,25</b>	<b>685.491,20</b>			
	<b>3.169.653.960,90</b>	<b>3.224.613.099,12</b>		<b>3.169.653.960,90</b>	<b>3.224.613.099,12</b>

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

### **D. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>D. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 .....</b>	<b>1</b>
1. ALLGEMEINE HINWEISE .....	1
1.1. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ANGEWANDTE VORSCHRIFTEN.....	1
1.2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN .....	2
2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ.....	3
2.1. ANLAGEVERMÖGEN .....	3
2.2. FINANZANLAGEN .....	4
2.3. VORRÄTE .....	6
2.4. FORDERUNGEN .....	6
2.5. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN .....	7
2.6. EIGENKAPITAL .....	7
2.7. RÜCKSTELLUNGEN .....	9
2.8. VERBINDLICHKEITEN .....	10
2.9. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE .....	12
3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	13
3.1. GESAMTLEISTUNG .....	13
3.2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE .....	13
3.3. MATERIALAUFWAND .....	14
3.4. PERSONALAUFWAND .....	14
3.5. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN .....	15
3.6. ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS .....	15
3.7. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE .....	15
3.8. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN .....	15
3.9. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG .....	16
4. SONSTIGE ANGABEN .....	16
4.1. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG .....	16
4.2. VERGÜTUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS .....	16
4.3. HONORAR FÜR PRÜFUNGS- UND BERATUNGSLEISTUNGEN .....	17
4.4. AKTIEN.....	17
4.5. DIVIDENDE.....	17
4.6. AUFSICHTSRAT.....	18
4.7. VORSTAND .....	19
4.8. MITARBEITER.....	19
4.9. MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMM.....	19
4.10. KONZERNVERHÄLTNISSE.....	20

## C. Anhang alstria office REIT-AG

5.	ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW. MAR (MARKTMISSBRAUCHSVERORDNUNG) .....	21
5.1.	AD-HOC-MITTEILUNGEN .....	21
5.2.	MITTEILUNG ÜBER WERTPAPIERTRANSAKTIONEN .....	22
5.3.	STIMMRECHTSMITTEILUNG .....	30
6.	ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG .....	30

Anlagenspiegel





## 1. ALLGEMEINE HINWEISE

### 1.1. Gesellschaftsrechtliche Grundlagen und angewandte Vorschriften

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

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

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

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

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

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

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

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

Der Jahresabschluss umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020.

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 zehn Jahre.

### 1.2.2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten

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

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

### 1.2.3. Übrige Sachanlagen

Die übrigen Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert und im Falle einer begrenzten Nutzungsdauer über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer pro rata temporis (drei bis 13 Jahre) planmäßig linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, 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 (Caps) ausgewiesen. Die Anschaffungskosten werden linear über die Laufzeit der Finanzderivate verteilt und zeitanteilig als Zinsaufwand erfasst. Solange die Finanzderivate als geschlossene Position in einem Sicherungszusammenhang mit den variablen Zinsaufwendungen stehen, unterliegen diese Aktiva keiner Abwertung auf einen ggf. niedrigeren Marktwert.

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

### 1.2.8. Rückstellungen

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

### 1.2.9. Verbindlichkeiten und ähnliche Verpflichtungen

Anleihen und andere Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

### 1.2.10. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 2.1. Anlagevermögen

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

Im Berichtsjahr wurden vier bebaute Grundstücke der Gesellschaft veräußert. Der Buchwert der betroffenen Objekte betrug zusammen TEUR 48.273. Bei Veräußerungspreisen von insgesamt TEUR 62.100 ergaben sich Veräußerungsgewinne in Höhe von TEUR 13.827. Die Veräußerungsgewinne

## C. Anhang alstria office REIT-AG

werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurde ein Objekt erworben und mit Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt TEUR 7.784 aktiviert. Aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung wurden im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäude von TEUR 1.720 vorgenommen.

### 2.2. Finanzanlagen

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

	Kapital- anteil	Eigenkapital	
		31. Dezember 2020	Periodenergebnis 2020
	%	in TEUR	in TEUR
<b>Direkt gehaltener Anteilsbesitz</b>			
alstria Bamlerstraße GP GmbH, Hamburg	100	7	-3
alstria Englische Planke GP GmbH, Hamburg	100	11	-3
alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH, Hamburg	100	13	-8
alstria Halberstädter Straße GP GmbH, Hamburg	100	7	-4
alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH, Hamburg	100	5	-2
alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH, Hamburg	100	12	-3
alstria Prime Portfolio GP GmbH, Hamburg	100	16	-4
alstria Portfolio 1 GP GmbH, Hamburg	100	13	-4
alstria Prime Portfolio 2 GP GmbH, Hamburg	100	158	26
alstria Portfolio 3 GP GmbH, Hamburg	100	41	-131
alstria solutions GmbH, Hamburg	100	1.431	9
alstria Steinstraße 5 GP GmbH, Hamburg	100	11	-3
alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	100	52.513	2.979
alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, Hamburg	100	5.466	682
alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg	100	91.940	2.827
alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100	905	622
alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg	100	30.062	-3.697
alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG, Hamburg	94	740.508	-3.821
alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg	100	25.846	2.178
beehive GmbH & Co. KG, Hamburg	100	-2.200	-688
Kaisergalerie General Partner GmbH i.L., Hamburg	49	662	-486

## C. Anhang alstria office REIT-AG

	Eigenkapital		
	Kapital- anteil	31. Dezember 2020	Periodenergebnis 2020
	%	in TEUR	in TEUR
<b>Mittelbar über alstria solutions GmbH gehaltener Anteilsbesitz</b>			
Fluxus Innovations S.C.Sp, Luxemburg, Luxemburg	100	939	0
<b>Mittelbar über die alstria office Prime Portfolio GmbH &amp; Co. KG gehaltener Anteilsbesitz</b>			
alstria office PP Holding I GmbH & Co. KG, Hamburg	94	212.386	21
alstria office Kampstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	2.795	-230
alstria office Berliner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	13.961	-131
alstria office Hanns-Klemm-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	8.815	1.309
alstria office Maarweg GmbH & Co. KG, Hamburg	94	8.700	-1.487
alstria office Heerdter Lohweg GmbH & Co. KG, Hamburg	94	34.117	-2.811
alstria office Solmsstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	31.436	-3.412
alstria office PP Holding II GmbH & Co. KG, Hamburg	94	289.004	5.603
alstria office Wilhelminenstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	12.717	-378
alstria office Hauptstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	9.380	622
alstria office Mergenthaler Allee GmbH & Co. KG, Hamburg	94	1.575	-1.612
alstria office Am Hauptbahnhof GmbH & Co. KG, Hamburg	94	9.239	702
alstria office Kastor GmbH & Co. KG, Hamburg	94	59.277	777
alstria office Heidenkampsweg GmbH & Co. KG, Hamburg	94	9.551	416
alstria office An den Dominikanern GmbH & Co. KG, Hamburg	94	16.228	2.070
alstria office Carl-Schurz-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	7.662	-394
alstria office Pempelfurtstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	14.210	-26
alstria office Frauenstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	7.924	34
alstria office Olof-Palme-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	7.905	332
alstria office Region Nord GmbH & Co. KG, Hamburg	94	13.873	413
alstria office Region Süd GmbH & Co. KG, Hamburg	94	11.700	4.520
alstria office Region Mitte GmbH & Co. KG, Hamburg	94	9.981	-305
alstria office PP Holding III GmbH & Co. KG, Hamburg	94	1.582	-9
alstria office Vaihinger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	7.342	1.863

## C. Anhang alstria office REIT-AG

Im Berichtsjahr wurden 1.831 Kommanditanteile der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG (im Folgenden als alstria office Prime bezeichnet) zu TEUR 9 erworben, sodass die alstria zum 31. Dezember 2020 über 94,0 % der Anteile am Kommanditkapital der alstria office Prime verfügt. Im Berichtsjahr beschloss die Gesellschafterversammlung der alstria office Prime eine Ausschüttung. Die Ausschüttung stellte in Höhe von TEUR 7.464 eine Einlagenrückgewähr dar, die den Beteiligungsansatz entsprechend minderte.

Im Berichtsjahr wurde die alstria office Josef-Wulff-Straße GmbH & Co. KG sowie die alstria office Stiftsplatz GmbH & Co. KG durch Anwachsung auf ihre Gesellschafterin, die alstria office PP Holding II GmbH & Co. KG, übertragen.

Die Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg hat im Geschäftsjahr die Anteile an ihrer Komplementärin an ihre Kommanditisten verkauft. Durch Austritt der Kommanditisten ist die Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, zu Buchwerten auf ihre Komplementärin angewachsen.

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

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

Ein Darlehen an die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG valutierte zum Vorjahresstichtag mit TEUR 212.963. Im Berichtsjahr wurde ein Betrag in Höhe von insgesamt TEUR 51.125 getilgt, sodass zum Stichtag eine Valuta von TEUR 161.838 verbleibt. Im Geschäftsjahr ergaben sich Zinserträge aus der Ausleihung in Höhe von TEUR 4.454.

Die Darlehen an Tochterunternehmen der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG valutierten unverändert zum Vorjahresstichtag mit TEUR 31.965. Im Geschäftsjahr ergaben sich Zinserträge aus der Ausleihung in Höhe von TEUR 881.

Schließlich wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 38.864 mit einem Zinssatz von 0,27 % p.a. und einer Laufzeit bis zum 30. Dezember 2032 an eine Stiftung gewährt. Es ergaben sich hieraus Zinserträge von TEUR 105.

### 2.3. Vorräte

Es handelt sich um umlagefähige Betriebskosten, die im Jahr 2020 geleistet wurden. Die Abrechnungen für das Jahr 2020 wurden noch nicht vollständig abgeschlossen, die Kosten wurden insoweit zum Bilanzstichtag unter den Vorräten ausgewiesen.

### 2.4. Forderungen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 55.127 auf einen Saldo von TEUR 163.331 zum Bilanzstichtag. Davon entfielen TEUR 9.918

## C. Anhang alstria office REIT-AG

(Vorjahr: TEUR 167) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die übrigen Forderungen entfielen auf Gewinnanteile an einem Tochterunternehmen (TEUR 34.924; Vorjahr TEUR 34.920), sowie sonstige Forderungen aus der konzerninternen Zahlungsmittelverrechnung (TEUR 118.489; Vorjahr TEUR 73.116). Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestanden wie im Vorjahr nicht.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Bilanzstichtag TEUR 815 (Vorjahr: TEUR 1.035). Sie enthalten vornehmlich unterwegs befindliche Zahlungsmittel mit einem Betrag von TEUR 310, TEUR 222 aus Forderungen gegen Mitarbeiter sowie einen Betrag von TEUR 131, der debitorische Kreditoren betrifft.

Die Forderungen verfügen über eine Fälligkeit von unter einem Jahr.

### 2.5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 372; im Vorjahr: TEUR 685) handelt es sich im Wesentlichen um abgegrenzte Aufwendungen für Versicherungen (TEUR 197), um abgegrenzte Aufwendungen für die Rating Agentur (TEUR 66) sowie um Prämien für derivative Finanzinstrumente (TEUR 48), die über ihre Laufzeit abgegrenzt werden. Die Auflösung dieses Rechnungsabgrenzungspostens wurden in Höhe von TEUR 134 (im Vorjahr: TEUR 131) im Zinsaufwand erfasst.

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen einen Zinscap. 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:

Produkt	Nennwert in TEUR	Ausübungspreis pro Jahr	Ende der Laufzeit	Beizulegender Zeitwert in EUR	Buchwert in TEUR
Cap	44.168	3.0000	30.04.2021	1,00	48
<b>Gesamt</b>				1,00	48

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

Der Cap mit einem Nennwert von TEUR 44.168 deckt 100 % eines Darlehens gegenüber der UniCredit Bank zur Finanzierung zweier Objekte und bildet mit diesem eine Bewertungseinheit. Es ergaben sich in der Berichtsperiode Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 134 durch seine ratiertliche Auflösung. Der Buchwert beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 48.

### 2.6. Eigenkapital

#### 2.6.1. Gezeichnetes Kapital

Zum Vorjahresstichtag betrug das gezeichnete Kapital EUR 177.593.422.

## C. Anhang alstria office REIT-AG

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen im zweiten Quartal des Geschäftsjahres führte zu der Ausgabe von 199.325 neuen Aktien unter der teilweisen Nutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals. Zum 31. Dezember 2020 beläuft sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG daher auf TEUR 177.793.

Das Grundkapital ist eingeteilt in 177.792.747 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

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 29. September 2020 wurde das Genehmigte Kapital 2019 der Gesellschaft in Höhe von TEUR 35.483 durch das Genehmigte Kapital I 2020 erneuert und durch das Genehmigte Kapital II 2020 und das Genehmigte Kapital III 2020 ergänzt. Das Genehmigte Kapital I 2020 ermächtigt den Vorstand, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 28. September 2025 um bis zu insgesamt TEUR 35.199 zu erhöhen. Das Genehmigte Kapital II 2020 ermächtigt den Vorstand, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 1. Juli 2021 um bis zu insgesamt TEUR 260 zur Ausgabe von Aktien an die Mitglieder des Vorstands gegen Sacheinlage zu erhöhen. Das Genehmigte Kapital III 2020 ermächtigt den Vorstand, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 1. Juli 2021 um bis zu insgesamt TEUR 60 zur Ausgabe von Aktien an die Mitglieder des Aufsichtsrats gegen Sacheinlage zu erhöhen.

### 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 2020 betrug das bedingte Kapital TEUR 18.551. Dies teilte sich auf in das Bedingte Kapital I 2020 (TEUR 16.750), das Bedingte Kapital III 2017 (TEUR 801) und das Bedingte Kapital III 2020 (TEUR 1.000).

Im Berichtsjahr wurde das Bedingte Kapital III 2017 in Höhe von TEUR 199 genutzt.

### 2.6.4. Kapitalrücklage

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

Im Berichtsjahr wurde der freien Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB ein Betrag von TEUR 51.677 entnommen und in den Bilanzgewinn eingestellt. Eine Zuführung von TEUR 199 resultierte aus der Wandlung von Wandelgenussrechten im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms.



## C. Anhang alstria office REIT-AG

Veränderung der Kapitalrücklage im Geschäftsjahr:

in TEUR	2020	2019
Stand zum 1. Januar	1.211.960	1.264.722
Zuführung aus Wandlungsrechten im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms	199	177
Zuführung aus dem Jahresüberschuss (Vorjahr Entnahme aus der Kapitalrücklage)	-51.677	-52.939
Stand zum 31. Dezember	1.160.482	1.211.960

### 2.7. Rückstellungen

Die Rückstellungen (TEUR 21.176; Vorjahr: TEUR 21.491) wurden für ausstehende Rechnungen (TEUR 13.117), Prozesskosten (TEUR 2.849), Boni (TEUR 2.323), anteilsbasierte Vergütungen (TEUR 1.301), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 525), Aufwendungen für Steuerberatung (TEUR 388), Kosten für die Abschlussprüfung (TEUR 339) sowie weitere sonstige Rückstellungen (TEUR 335) gebildet.

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

## C. Anhang alstria office REIT-AG

### 2.8. Verbindlichkeiten

Übersicht über die Verbindlichkeiten in TEUR:

31. Dezember 2020	Bis zu 1 Jahr	Mehr als 1 Jahr	Davon zwischen 1 und 5 Jahre	Davon mehr als 5 Jahre	Gesamt
1. Beteiligungskapital	262	252	252	0	514
2. Anleihen	8.964	1.425.000	725.000	700.000	1.433.964
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	84	98.553	34.000	64.553	98.637
4. Erhaltene Anzahlungen	21.816	0	0	0	21.816
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.574	0	0	0	1.574
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	56.104	0	0	0	56.104
7. Sonstige Verbindlichkeiten	9.582	80.955	40.955	40.000	90.537
<i>(davon aus Steuern)</i>	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>98.386</b>	<b>1.604.760</b>	<b>800.207</b>	<b>804.553</b>	<b>1.703.146</b>

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

### 2.8.1. Anleihen

Eine Unternehmensanleihe valutierte zum Vorjahresstichtag, mit einem Gesamtbetrag von TEUR 326.800. Die Anleihe war mit einem Kupon von 2,25 % p.a. ausgestattet und zum 24. März 2021 fällig. Sie wurde am 28. Dezember 2020 vorzeitig zurückgeführt.

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

Im Geschäftsjahr 2017 wurde eine Unternehmensanleihe über einen Gesamtnennbetrag von EUR 350 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 15. November 2027 platziert. Die Anleihe verfügt über einen Kupon von 1,5 % p.a. und valuiert zum Bilanzstichtag in unveränderter Höhe.

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

Schließlich wurde im Geschäftsjahr 2020 eine Anleihe mit einer Valuta von TEUR 350.000 platziert. Die Anleihe wird mit einem Zinssatz von 1,5 % p.a. verzinst und verfügt über eine Laufzeit von fünf Jahren.

Für die Unternehmensanleihen wurden zum Bilanzstichtag Zinsverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 8.964 abgegrenzt. Im Berichtsjahr ergaben sich Zinsaufwendungen von zusammen TEUR 24.142.

### 2.8.2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Im Geschäftsjahr 2018 hat die alstria ein revolvingendes Darlehen mit einer Kreditlinie von TEUR 100.000 aufgenommen. Die Kreditlinie wurde im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 100.000 in Anspruch genommen und vor dem Bilanzstichtag zurückgeführt. Es ergaben sich Zinsen in Höhe von TEUR 182 sowie Bereitstellungsgebühren in Höhe von TEUR 254, von denen TEUR 83 in den Verbindlichkeiten abgegrenzt wurden.

Ein weiteres Darlehen valuiert zum Bilanzstichtag in Höhe des Vorjahresbetrages von TEUR 47.223. In der Berichtsperiode ergaben sich Zinsaufwendungen von TEUR 350, hiervon wurden abgegrenzte Zinsen in Höhe von TEUR 1 in den Zinsverbindlichkeiten erfasst.

Daneben valuiert ein Darlehen zum 31. Dezember 2020 unverändert mit einem Betrag von TEUR 34.000. Aus dem Darlehen entstanden Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 294, von denen TEUR 1 als Zinsverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag abgegrenzt wurden.

Schließlich valuiert ein Darlehen zum Bilanzstichtag unverändert mit einem Betrag von TEUR 17.330. In der Berichtsperiode entstanden hieraus Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 65.

Die Darlehen sind in Höhe ihrer Valuta von TEUR 98.553 im Wesentlichen durch Grundbesitz der alstria office REIT-AG besichert. Des Weiteren räumte die alstria office REIT-AG den Kreditgebern zur Absicherung der Darlehen die Abtretung von Forderungen aus Miet- und Grundstückskaufvereinbarungen

sowie Versicherungsforderungen und derivativen Finanzinstrumenten sowie Pfandrechten an Bankkonten ein.

### 2.8.3. 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 ursprünglich insgesamt TEUR 114.000. Das Schuldscheindarlehen war in drei Tranchen aufgeteilt:

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

Aus den Darlehen entstanden Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 2.140. Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.276 wurden in den Verbindlichkeiten abgegrenzt.

Darüber hinaus enthalten die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.564 Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinlagen von Mietern, Verpflichtungen aus Sicherheits- und Gewährleistungseinhalten in Höhe von TEUR 3.955, Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.961 sowie kreditorsche Debitoren in Höhe von TEUR 1.540.

## 2.9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Bestellobligo beliefen sich auf TEUR 32.264 (Vorjahr: TEUR 25.899).

Zum 31. Dezember 2020 ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 6.748. Hiervon haben Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 674 eine Restlaufzeit von unter einem Jahr, Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 1.555 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren und TEUR 4.520 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

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

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

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

Zum Ende des Geschäftsjahres wurde ein Vertrag über den Kauf eines Objektes in Frankfurt mit einem Kaufpreis von TEUR 30.300 unterschrieben.

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

### 3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

#### 3.1. Gesamtleistung

Die Gesamtleistung in Höhe von TEUR 129.824 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	2020	2019
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	13.827	792
Erträge aus Sachbezug (Wandelgenussrechte)	1.900	2.084
Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen	1.192	2.580
Erträge aus Abstandszahlungen und Pönalen	806	0
Erträge aus Versicherungsleistungen	684	430
Erträge aus sonstige Weiterbelastungen	636	807
Zuschreibungen zu Sachanlagevermögen	0	3.009
Zuschreibungen zu Finanzanlagevermögen	0	18.528
Sonstiges	1.263	1.505
	<b>20.308</b>	<b>29.736</b>

Die Erträge aus der Veräußerung von Immobilien betreffen im Wesentlichen den Verkauf von vier Objekten (siehe Abschnitt 2.1).

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

### 3.3. Materialaufwand

Die Zusammensetzung des Materialaufwands zeigt folgende Tabelle:

in TEUR	2020	2019
Betriebskosten	14.453	13.835
Grundsteuern	4.442	4.183
Instandhaltung	2.945	3.057
Weiterbelastete Kosten	1.207	1.243
Versicherungen	1.314	1.269
Reparaturen	56	81
Übrige	8	10
<b>Summe</b>	<b>24.424</b>	<b>23.678</b>

Der Materialaufwand umfasst geleistete Aufwendungen für auf die Mieter umlegbare Betriebskosten, die im Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit anfallen, wie Heizkosten, Reinigungskosten, Grundsteuern etc., sowie Aufwendungen für Renovierungen und Reparaturen. Soweit der Materialaufwand auf umlegbare Betriebskosten entfällt, werden diese als unfertige Leistungen aktiviert. Die Aufwendungen für Grundsteuern belaufen sich zusammen mit den unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesenen nicht umlegbaren Grundsteuern auf insgesamt TEUR 4.442 (im Vorjahr: TEUR 4.183).

### 3.4. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Berichtsperiode beträgt TEUR 17.983 (Vorjahr: TEUR 18.274). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr von TEUR 291 resultiert vornehmlich aus geringeren Aufwendungen für die aktienbasierten Vergütungsprogramme (TEUR -1.224). Diesem steht ein Anstieg der Löhne und zugehöriger Sozialabgaben (TEUR +958) aufgrund einer höheren durchschnittlichen Anzahl der Mitarbeiter gegenüber.

### 3.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2020	2019
Grundstücksbetriebskosten	18.938	30.135
Wertberichtigungen auf Forderungen	3.128	373
Rechts- und Beratungskosten	2.104	4.463
Mieten und Mietnebenkosten	1.179	904
Verkaufsnebenkosten	874	26
IT Kosten	851	828
Allgemeine Verwaltungskosten	811	1.076
Prüfungshonorar, Prüfung und Prüfungsnaher Dienstleistungen	554	467
Aufsichtsratsvergütung	525	525
Telekommunikation und Portokosten	385	315
Versicherungen	301	231
Fahrzeugkosten	291	313
Konferenzen und Marketing Aufwand	252	459
Reisekosten	171	513
Sonstiges	1.242	1.519
	<b>31.606</b>	<b>42.147</b>

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

Die Wertberichtigungen auf Forderungen entfallen in Höhe von TEUR 1.746 auf Abwertung von Forderungen gegen ein Tochterunternehmen sowie mit TEUR 1.154 auf pauschale Wertberichtigungen.

Die Rechts- und Beratungskosten enthalten neben Beratungs- und Rechtsberatungskosten (TEUR 1.978) auch Aufwendungen für Steuerberatung (TEUR 126).

Die Mieten und Mietnebenkosten enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Anmietung von Büros von Tochterunternehmen (TEUR 800).

### 3.6. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 5.334 (im Vorjahr: TEUR 7.255) resultieren aus Zinserträgen auf Darlehen, die an Tochtergesellschaften gewährt wurden.

### 3.7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge in Höhe von TEUR 510 ergeben sich aus Zinsen auf Bankguthaben.

### 3.8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen des Berichtsjahres für die Finanzierung belaufen sich auf TEUR 30.014 (Vorjahr TEUR 31.179), davon entfallen Beträge in Höhe von TEUR 24.142 auf Zinsen im Zusammenhang mit Unternehmensanleihen, TEUR 2.140 Zinsen auf ein Schuldscheindarlehen, TEUR 891 Zinsen auf übrige

## C. Anhang alstria office REIT-AG

Darlehen, TEUR 2.393 auf Transaktionsnebenkosten, TEUR 134 auf die ratierte Auflösung abgegrenzter Prämien von derivativen Finanzinstrumenten (siehe Abschnitt 2.5) sowie TEUR 129 auf sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen.

### 3.9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Da die Gesellschaft seit der Umwandlung in eine REIT-AG steuerbefreit ist, entstand für den Veranlagungszeitraum 2020 kein Steueraufwand aus Körperschaft- oder Gewerbesteuer.

## 4. SONSTIGE ANGABEN

### 4.1. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag ergaben sich nicht.

### 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	2020	2019
Kurzfristig fällige Leistungen	1.255	1.282
<b>Anteilsbasierte Vergütungen</b>	<b>800</b>	<b>800</b>
Leistungen für die Zeit nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	181	160
<b>Gesamt</b>	<b>2.236</b>	<b>2.242</b>

Zum Stichtag bestehen Rückstellungen für Vorstandsvergütung von TEUR 433 (Vorjahr: TEUR 450). Der Vergütungsbericht (vgl. Anlage zum zusammengefassten Lagebericht) enthält detaillierte Informationen zu den Prinzipien, nach denen die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats bestimmt wird, sowie Angaben über die Höhe der Bezüge. Die Anzahl der unter den variablen Vergütungselementen ausgegebenen und zum 31. Dezember 2020 noch ausstehenden virtuellen Aktien betrug 240.809.

#### 4.2.2. Aufsichtsrat

Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2020 auf TEUR 525 (Vorjahr: TEUR 525).

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



#### 4.3. Honorar für Prüfungs- und Beratungsleistungen

Am 29. September 2020 wählte die Hauptversammlung KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Ludwig-Erhard-Straße 11-17, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020. Im Berichtsjahr ergaben sich die folgenden Aufwendungen:

Prüfungshonorar in TEUR	2020	2019
Abschlussprüfungsleistungen	467	448
<i>davon aus Vorjahr</i>	<i>-12</i>	<i>23</i>
Andere Bestätigungsleistungen	87	81
Steuerliche Beratungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>554</b>	<b>529</b>

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

#### 4.4. Aktien

Das Grundkapital ist eingeteilt in 177.792.747 nennwertlose Stückaktien.

#### 4.5. Dividende

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vorzuschlagen, den Bilanzgewinn der alstria office REIT-AG des Geschäftsjahrs 2020 folgendermaßen zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,53 für jede am Tag der Hauptversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigte Stückaktie. Die Zahlung dieser Dividende ist abhängig von der Zustimmung der Hauptversammlung am 6. Mai 2021. Die vorgeschlagene Dividende von EUR 0,53 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2020 entspricht einer Gesamtausschüttung von rund EUR 94,2 Mio., basierend auf der Anzahl der am Bilanzstichtag für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigten Aktien.

#### 4.6. Aufsichtsrat

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

In der untenstehenden Übersicht sind die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft und ihre Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen während des Geschäftsjahres 2020 dargestellt:

<b>Dr. Johannes Conradi</b> Vorsitzender	<b>Hamburg, Deutschland</b>  Elbphilharmonie und Laeiszhalle Betriebsgesellschaft mbH Flughafen Hamburg GmbH HamburgMusik gGmbH	<b>Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer ParGmbH</b>  Mitglied des Beirats  Mitglied des Aufsichtsrats Mitglied des Aufsichtsrats
Seit 18.05.2020		
<b>Richard Mully</b> stellv. Vorsitzender	<b>Cobham (Surrey), Großbritannien</b>  Great Portland Estates plc, UK	<b>Director, Starr Street Limited</b>  Non-Executive Chairman
<b>Dr. Bernhard Düttmann</b>	<b>Meerbusch, Deutschland</b>	<b>Vorstandsvorsitzender CECONOMY AG (Retail Media Group) / Selbständiger Unternehmensberater</b>
<b>Stefanie Frensch</b>	<b>Berlin, Deutschland</b>	<b>Mitglied des Vorstands, Familienstiftung Becker &amp; Kries</b>
<b>Benoît Hérault</b>	<b>Uzès, Frankreich</b>	<b>Chief Executive Officer Elaia Investment Spain, SOCIMI, S.A. (Batipart Group), Spanien (seit 01.02.2020)</b>
	Shaftesbury Fund Management, Luxemburg	Independent Director
	Batipart Immo Long Terme, Luxemburg (Batipart Group)	Independent Director
<b>Marianne Voigt</b>	<b>Berlin, Deutschland</b>  BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	<b>Geschäftsführer, bettermarks GmbH</b>  Mitglied des Aufsichtsrats

#### 4.7. Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2020 wie folgt zusammen:

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

#### 4.8. Mitarbeiter

Im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 beschäftigte die Gesellschaft ohne die Vorstandsmitglieder im Durchschnitt 158 Mitarbeiter (2019: im Durchschnitt 149 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden als zwölfter Teil der Summe der Mitarbeiteranzahl zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 31. Dezember 2020 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 159 Mitarbeiter (31. Dezember 2019: 159 Mitarbeiter):

	Anzahl Mitarbeiter	
	Durchschnitt 2020	31. Dezember 2020
Immobilienverwaltung und -entwicklung	88	87
Finanzen und Recht	37	40
Übrige Aufgaben	33	32
<b>Gesamt</b>	<b>158</b>	<b>159</b>

#### 4.9. Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

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

Die wesentlichen Konditionen des Programms können wie folgt zusammengefasst werden:

Der nominale Wert jedes Zertifikats beträgt EUR 1,00 und ist bei Ausgabe zahlbar. Im Rahmen des im Jahr 2017 durch Beschluss der Hauptversammlung geschaffenen bedingten Kapitals III 2017 können maximal 1.000.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 1.000.000,00 ausgegeben werden. Bis zum Stichtag waren davon Zertifikate in Höhe von EUR 732.925 ausgegeben. Im Jahr 2020 beschloss die Hauptversammlung die Einrichtung von weiterem für die Wandlung von

## C. Anhang alstria office REIT-AG

1.000.000 Zertifikaten mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 1.000.000,00 vorgesehenen bedingten Kapital III 2020. Hierfür wurden bis zum Bilanzstichtag noch keine Zertifikate gewährt.

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

Die Höchstlaufzeit pro Zertifikat beträgt fünf Jahre.

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

Jedes Zertifikat wird zum zweiten, dritten, vierten oder fünften Jahrestag des Ausgabedatums in eine nennwertlose Aktie der Gesellschaft umgewandelt, vorausgesetzt, dass der Aktienkurs der Gesellschaft dann an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen den Ausgabepreis um 5 % oder mehr überstiegen hat (Marktbedingung). Für 240.250 Zertifikate, die am 23. Mai 2019 gewährt wurden und 252.375 Zertifikate, die am 30. September 2020 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2020 erfüllt.

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

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

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

<b>Anzahl Zertifikate</b>				
<b>Ausgabedatum</b>	<b>27.04.2018</b>	<b>23.05.2019</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>Gesamt</b>
<b>01.01.2020</b>	<b>204.825</b>	<b>252.375</b>	<b>0</b>	<b>457.200</b>
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	-5.500	-12.125	0	-17.625
Gewandelt	-199.325	0	0	-199.325
Neu ausgegeben	0	0	273.975	273.975
<b>31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>240.250</b>	<b>273.975</b>	<b>514.225</b>

### 4.10. Konzernverhältnisse

Die alstria office REIT-AG erstellt einen Konzernabschluss, der im Bundesanzeiger veröffentlicht wird. Die Mehrheit der Aktien der alstria office REIT-AG befindet sich im Streubesitz. Keine natürliche oder

juristische Person hat einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft. Die alstria office REIT-AG ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns und stellt den Konzernabschluss zugleich für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen auf.

## 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
13.01.2020	Portfoliowert steigt per 31. Dezember 2019 auf ca. EUR 4,4 Mrd.
	Information über die geschäftliche Situation der alstria nach Ausbruch des Corona-Virus Mieter kündigen mit einem monatlichen Mietvolumen von rund EUR 1 Mio. Nichtzahlung ihrer Miete an EUR 121 Mio. freie Liquidität nach fest geplanten Investitionen und Schuldentrückzahlung
30.03.2020	Rücknahme des aktuellen Dividendenvorschlags
16.06.2020	alstria begibt eine Unternehmensanleihe zum Nennbetrag von EUR 350 Mio.
10.08.2020	Dividendenvorschlag von EUR 0,52 (plus EUR 0,01 "grüne Dividende") für das Geschäftsjahr 2019
03.11.2020	Vorzeitige Kündigung der festverzinslichen Schuldverschreibungen 2015 der alstria (ISIN: XS1323052180) zum 24. Dezember 2020
13.01.2021	Portfoliowert steigt zum 31. Dezember 2020 um ca. EUR 150 Mio. auf ca. EUR 4,6 Mrd.

## C. Anhang alstria office REIT-AG

### 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	Vorstands-vorsitzen-der	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	02.03.2020; UTC + 1	17,20	6.020,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzen-der	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	02.03.2020; UTC + 1	17,20	4.988,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzen-der	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	02.03.2020; UTC + 1	17,20	6.020,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzen-der	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	02.03.2020; UTC + 1	17,20	17.372,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 02.03.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 17,20; Aggregiertes Volumen: EUR 34.400,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzen-der	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	12.03.2020; UTC + 1	14,75	6.637,50
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzen-der	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	12.03.2020; UTC + 1	14,75	6.637,50
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzen-der	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	12.03.2020; UTC + 1	14,75	8.850,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 12.03.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 14,75; Aggregiertes Volumen: EUR 22.125,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzen-der	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	13.03.2020; UTC + 1	14,31	1.431,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzen-der	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	13.03.2020; UTC + 1	14,31	6.439,50
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzen-der	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	13.03.2020; UTC + 1	14,30	6.435,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 13.03.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 14,3055; Aggregiertes Volumen: EUR 14.305,50

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzen-der	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	16.03.2020; UTC + 1	12,90	7.288,50
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzen-der	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	16.03.2020; UTC + 1	12,90	2.386,50
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzen-der	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	16.03.2020; UTC + 1	13,00	3.900,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzen-der	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	16.03.2020; UTC + 1	13,00	5.850,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 16.03.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 12,95; Aggregiertes Volumen: EUR 19.425,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzen-der	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	17.03.2020; UTC + 1	12,30	6.150,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 17.03.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 12,30; Aggregiertes Volumen: EUR 6.150,00

## C. Anhang alstria office REIT-AG

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des sichtsrats	Auf-Kauf	XETRA	17.03.2020; UTC + 1	12,24	25.259,08
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des sichtsrats	Auf-Kauf	XETRA	17.03.2020; UTC + 1	12,23	47.545,78
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des sichtsrats	Auf-Kauf	XETRA	17.03.2020; UTC + 1	12,22	25.381,40
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des sichtsrats	Auf-Kauf	XETRA	17.03.2020; UTC + 1	12,21	22.800,44
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des sichtsrats	Auf-Kauf	XETRA	17.03.2020; UTC + 1	12,20	18.042,20
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des sichtsrats	Auf-Kauf	XETRA	17.03.2020; UTC + 1	12,19	25.636,17
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des sichtsrats	Auf-Kauf	XETRA	17.03.2020; UTC + 1	12,18	13.588,64
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des sichtsrats	Auf-Kauf	XETRA	17.03.2020; UTC + 1	12,25	5.223,51

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dr. Conradi am 17.03.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 12,2318; Aggregiertes Volumen: EUR 183.477,22

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzen-der	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	18.03.2020; UTC + 1	10,75	4.300,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzen-der	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	18.03.2020; UTC + 1	10,75	6.450,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 18.03.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 10,75; Aggregiertes Volumen: EUR 10.750,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzen-der	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.03.2020; UTC + 1	10,00	4.000,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 19.03.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 10,00; Aggregiertes Volumen: EUR 4.000,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Richard Mully	Mitglied des sichtsrats	Auf-Kauf	XETRA	19.03.2020; UTC + 0	9,997928	49.989,64

Aggregierte Informationen für die von Herrn Mully am 19.03.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 9,997928; Aggregiertes Volumen: EUR 49.989,64

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Stefanie Frensch	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	31.03.2020; UTC + 2	13,23	6.337,17

Aggregierte Informationen für die von Frau Frensch am 31.03.2020 getätigte Transaktion:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,23; Aggregiertes Volumen: EUR 6.337,17

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Benoît Hérault	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	Frankfurt	31.03.2020; UTC + 2	13,00	13.000,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Hérault am 31.03.2020 getätigte Transaktion:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,00; Aggregiertes Volumen: EUR 13.000,00

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

## C. Anhang alstria office REIT-AG

Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	XETRA	30.09.2020; UTC + 2	11,59	5.111,19
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	XETRA	30.09.2020; UTC + 2	11,57	31.343,13
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	XETRA	30.09.2020; UTC + 2	11,56	14.172,56
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	XETRA	30.09.2020; UTC + 2	11,58	65.125,92

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dr. Conradi am 30.09.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 11,57528; Aggregiertes Volumen: EUR 115.752,80

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.11.2020; UTC + 1	11,70	5.054,40
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.11.2020; UTC + 1	11,76	5.080,32
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.11.2020; UTC + 1	11,77	5.084,64
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.11.2020; UTC + 1	11,75	5.076,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.11.2020; UTC + 1	12,66	5.469,12
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.11.2020; UTC + 1	12,66	5.469,12
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.11.2020; UTC + 1	12,38	5.348,16
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.11.2020; UTC + 1	12,38	5.348,16

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 09.11.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 12,1325; Aggregiertes Volumen: EUR 41.929,92

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	10.11.2020; UTC + 1	12,78	4.996,98
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	10.11.2020; UTC + 1	12,89	5.039,99
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	10.11.2020; UTC + 1	12,75	6.375,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	10.11.2020; UTC + 1	12,60	6.300,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	10.11.2020; UTC + 1	12,50	5.400,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	10.11.2020; UTC + 1	12,86	5.028,26

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 10.11.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 12,7218; Aggregiertes Volumen: EUR 33.140,23

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	13,71	5.045,28
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	13,69	5.037,92
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	14,02	5.103,28
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	13,99	5.148,32
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	13,98	5.144,64
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	13,92	5.122,56
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	13,93	5.126,24
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	13,85	6.925,00



## C. Anhang alstria office REIT-AG

Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	13,84	5.093,12
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	13,80	6.900,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	13,69	5.037,92

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 16.11.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,8543; Aggregiertes Volumen: EUR 59.684,28

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	17.11.2020; UTC + 1	13,69	6.845,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	17.11.2020; UTC + 1	13,69	6.845,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	17.11.2020; UTC + 1	13,64	6.820,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	17.11.2020; UTC + 1	13,60	6.800,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	17.11.2020; UTC + 1	13,60	6.800,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	17.11.2020; UTC + 1	13,52	4.907,76
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	17.11.2020; UTC + 1	13,54	6.770,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	17.11.2020; UTC + 1	13,53	4.911,39
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	17.11.2020; UTC + 1	13,57	4.925,91
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	17.11.2020; UTC + 1	13,60	4.936,80

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 17.11.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,6033; Aggregiertes Volumen: EUR 60.561,86

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	18.11.2020; UTC + 1	13,75	2.750,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	18.11.2020; UTC + 1	13,70	5.480,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	18.11.2020; UTC + 1	13,75	1.787,50

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 18.11.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,7226; Aggregiertes Volumen: EUR 10.017,50

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	18.11.2020; UTC + 1	13,75	5.046,25
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	18.11.2020; UTC + 1	13,74	5.042,58
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	18.11.2020; UTC + 1	13,75	5.046,25
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	18.11.2020; UTC + 1	13,71	5.031,57
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	18.11.2020; UTC + 1	13,71	5.031,57
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	18.11.2020; UTC + 1	13,70	4.973,10
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	18.11.2020; UTC + 1	13,70	20.550,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	18.11.2020; UTC + 1	13,71	4.976,73
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	18.11.2020; UTC + 1	13,76	5.049,92
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	18.11.2020; UTC + 1	13,78	20.670,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 18.11.2020 getätigten Transaktionen:

## C. Anhang alstria office REIT-AG

Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,7345; Aggregiertes Volumen: EUR 81.417,97

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	18.11.2020 UTC + 1	13,70	6.576,00
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	18.11.2020 UTC + 1	13,70	171.524,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dexne am 18.11.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,70; Aggregiertes Volumen: EUR 178.100,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,78	27.560,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,60	2.720,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,62	4.984,92
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,64	6.820,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,60	4.977,60
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,62	2.724,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,58	2.716,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,58	2.716,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,63	2.726,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,56	2.712,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,51	4.944,66

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 19.11.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,6726; Aggregiertes Volumen: EUR 65.601,18

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.11.2020; UTC + 1	13,68	6.156,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.11.2020; UTC + 1	13,60	6.120,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.11.2020; UTC + 1	13,68	1.368,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.11.2020; UTC + 1	13,68	6.156,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.11.2020; UTC + 1	13,60	1.360,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.11.2020; UTC + 1	13,60	6.120,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.11.2020; UTC + 1	13,55	420,05
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.11.2020; UTC + 1	13,55	6.097,50
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.11.2020; UTC + 1	13,55	934,95
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.11.2020; UTC + 1	13,55	6.097,50

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 19.11.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,61; Aggregiertes Volumen: EUR 40.830,00

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

### C. Anhang alstria office REIT-AG

Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	19.11.2020 UTC + 1	13,60	18.536,80
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	19.11.2020 UTC + 1	13,65	17.130,75
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	19.11.2020 UTC + 1	13,64	83.613,20
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	19.11.2020 UTC + 1	13,61	4.151,05
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	19.11.2020 UTC + 1	13,62	16.126,08
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	19.11.2020 UTC + 1	13,63	75.442,05
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	19.11.2020 UTC + 1	13,66	35.802,86
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	19.11.2020 UTC + 1	13,67	21.967,69

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dexne am 19.11.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,6385; Aggregiertes Volumen: EUR 272.770,48

## C. Anhang alstria office REIT-AG

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	20.11.2020 UTC + 1	13,55	12.547,30
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	20.11.2020 UTC + 1	13,52	1.608,88
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	20.11.2020 UTC + 1	13,56	19.065,36
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	20.11.2020 UTC + 1	13,53	4.167,24
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	20.11.2020 UTC + 1	13,57	48.485,61
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	20.11.2020 UTC + 1	13,54	9.044,72

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dexne am 20.11.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,5599; Aggregiertes Volumen: EUR 94.919,11

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	20.11.2020; UTC + 1	13,49	4.950,83
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	20.11.2020; UTC + 1	13,45	6.725,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	20.11.2020; UTC + 1	13,50	6.750,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	20.11.2020; UTC + 1	13,54	2.708,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	20.11.2020; UTC + 1	13,50	4.954,50
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	20.11.2020; UTC + 1	13,50	6.750,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	20.11.2020; UTC + 1	13,55	6.775,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	20.11.2020; UTC + 1	13,58	6.790,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 20.11.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,5129; Aggregiertes Volumen: EUR 46.403,33

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	20.11.2020; UTC + 1	13,50	6.075,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	20.11.2020; UTC + 1	13,50	675,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	20.11.2020; UTC + 1	13,50	6.075,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	20.11.2020; UTC + 1	13,50	675,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	20.11.2020; UTC + 1	13,45	6.052,50

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 20.11.2020 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,4845; Aggregiertes Volumen: EUR 19.552,50

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,76	2.752,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,70	4.110,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,65	4.777,50
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,60	4.080,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,66	2.732,00

## C. Anhang alstria office REIT-AG

Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,65	6.825,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,66	2.732,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,66	2.732,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,65	6.825,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,65	13.650,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,67	2.734,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,61	2.722,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,60	1.972,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 23.11.2020 getätigten Transaktionen:  
 Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,6539; Aggregiertes Volumen: EUR 58.643,50

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	23.11.2020; UTC + 1	13,60	1.360,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	23.11.2020; UTC + 1	13,60	4.760,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	23.11.2020; UTC + 1	13,60	6.120,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	23.11.2020; UTC + 1	13,60	680,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	23.11.2020; UTC + 1	13,60	3.400,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 23.11.2020 getätigten Transaktionen:  
 Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,60; Aggregiertes Volumen: EUR 16.320,00

### 5.3. Stimmrechtsmitteilung

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG: In der nachfolgenden Tabelle sind Beteiligungen an der Gesellschaft enthalten, die zum Bilanzstichtag 2020 bestanden und uns nach § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt sowie nach § 40 Abs. 1 WpHG veröffentlicht wurden. Ebenfalls in der Tabelle enthalten sind solche im Berichtszeitraum veröffentlichten Mitteilungen über nicht mehr bestehende Beteiligungen. Darüber hinaus sind solche Beteiligungen berücksichtigt, die bis zum Tag der Aufstellung des Abschlusses bestanden, uns nach § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt und nach § 40 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind. Mitteilungen nach § 20 Abs. 1 und 4 AktG sowie nach § 33 Abs. 2 WpHG hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum nicht erhalten.

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

Aktionär, Sitz	Stimmrechte		Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten	
	(neu) % <sup>1)</sup>	(in Anzahl Aktien		Enthält 3% oder mehr	Stimmrechte von
1 BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT France S.A.S., Paris, Frankreich	3,01	5.346.585	10.12.2019	Ja	-
2 BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Holding S.A., Paris, Frankreich	0,00 <sup>2)</sup>	0	04.02.2020	Nein	-
3 Stichting Pensioenfonds ABP, Heerlen, Niederlande	2,7073	4.807.907	02.06.2020	Ja	-
4 DWS Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	2,71	4.814.466	07.07.2020	Ja	-
5 Ministry of Finance on behalf of the State of Norway, Oslo, Norwegen	3.06 <sup>3)</sup>	5.441.147	13.07.2020	Ja	-
6 SAS Rue la Boétie, Paris, Frankreich	5,08	9.024.181	10.09.2020	Ja	Predica Prevoyance Dialogue du Crédit Agricole (3,41%)
7 Schroders plc, London, Großbritannien	3,13 <sup>4)</sup>	5.561.574	09.12.2020	Ja	-
8 Government of Singapore, acting by and through the Ministry of Finance, Singapur, Singapur	2,97	5.283.742	14.01.2021	Ja	-
9 BlackRock, Inc., Wilmington, Delaware, USA	6,98 <sup>5)</sup>	12.408.125	05.02.2021	Ja	-

kapital des Emittenten.

<sup>2)</sup> Die Stimmrechtsmitteilung enthält zudem die Angabe, dass die BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT France S.A. am 04.02.2020 einen Anteil von 3,96% Stimmrechten hält.

<sup>3)</sup> Enthält 0,19% Finanzinstrumente gem. § 38 Abs. 1 Nr. 1 WpHG (entspricht 337.871) Stimmrechten).

<sup>4)</sup> Enthält 0,08% Finanzinstrumente gem. § 38 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 WpHG (entspricht 140.628 Stimmrechten).

<sup>5)</sup> Enthält 0,41% Finanzinstrumente gem. § 38 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 WpHG (entspricht 722.546 Stimmrechten).

### 6. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG

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

C. Anhang alstria office REIT-AG

Hamburg, 19. Februar 2021

**Olivier Elamine**

Vorstandsvorsitzender

**Alexander Dexne**

Finanzvorstand

## Entwicklung des Anlagevermögens 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2020 EUR	Kumulierte Abschreibungen				31.12.2020 EUR	Buchwerte	
	1.1.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR		1.1.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Zuschreibungen EUR		31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	2.615.027	48.983	0	0	2.664.010	2.385.081	224.384	0	0	2.609.465	54.544	229.945
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.639.003.112	12.181.720	71.736.601	111.660.332	1.691.108.562	293.169.606	36.410.922	23.436.297	0	306.144.231	1.384.964.332	1.345.833.505
2. Technische Anlagen	2.139.789	0	0	0	2.139.789	1.961.842	86.442	0	0	2.048.284	91.505	177.947
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.309.740	154.628	0	0	2.464.368	1.276.838	232.183	0	0	1.509.021	955.347	1.032.902
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	99.767.832	44.983.725	0	-111.660.332	33.091.226	0	0	0	0	0	33.091.226	99.767.832
	1.743.220.473	57.320.073	71.736.601	0	1.728.803.946	296.408.287	36.729.547	23.436.297	0	309.701.536	1.419.102.409	1.446.812.187
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	948.734.498	0	7.455.406	0	941.279.093	49.510.587	5.796	0	0	49.516.382	891.762.710	899.223.912
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	244.927.911	0	51.125.000	0	193.802.911	0	0	0	0	0	193.802.911	244.927.911
3. Beteiligungen	179.915	0	32.400	0	147.515	44.410	0	0	0	44.410	103.105	135.505
4. Sonstige Ausleihungen	38.864.098	0	0	0	38.864.098	0	0	0	0	0	38.864.098	38.864.098
	1.232.706.421	0	58.612.805	0	1.174.093.616	49.554.996	5.796	0	0	49.560.792	1.124.532.824	1.183.151.425
	<b>2.978.541.922</b>	<b>57.369.056</b>	<b>130.349.406</b>	<b>0</b>	<b>2.905.561.571</b>	<b>348.348.364</b>	<b>36.959.726</b>	<b>23.436.297</b>	<b>0</b>	<b>361.871.793</b>	<b>2.543.689.778</b>	<b>2.630.193.557</b>



## II. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

### II. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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, 19. Februar 2021

**alstria office REIT-AG**

Der Vorstand

**Olivier Elamine**  
Vorstandsvorsitzender

**Alexander Dexne**  
Finanzvorstand

### III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

#### Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

##### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der alstria office REIT-AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

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

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts. Der zusammengefasste Lagebericht enthält als ungeprüft gekennzeichnete, nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf diese Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des 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 Art. 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungseleistungen nach Art. 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum 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 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

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

## DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der alstria office REIT-AG werden zum 31. Dezember 2020 unter den Sachanlagen Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten in Höhe von EUR 1.385,0 Mio ausgewiesen.

Der Anteil dieses Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf 42,9 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft. Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten – vermindert um planmäßige Abschreibungen – angesetzt. Unterschreitet der beizulegende Wert der Immobilien die fortgeführten Anschaffungskosten voraussichtlich dauernd, sind außerplanmäßige Abschreibungen erforderlich. Bei Wegfall der Gründe für die Wertminderungen werden entsprechend Zuschreibungen vorgenommen.

Die Gesellschaft überprüft die Werthaltigkeit der Immobilien anhand ihrer beizulegenden Werte, die auf Basis des sogenannten „Hardcore and Top Slice“-Verfahrens ermittelt werden. Bewertungsstichtag war der 31. Dezember 2020.

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

Neben den von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Ist-Daten, die z. B. die vermietbare Fläche, den Leerstand, geplante Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen und die Ist-Miete beinhalten, fließen in die Ermittlung der beizulegenden Werte 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 resultierenden beizulegenden Werte führen. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Immobilien sind die aktuellen und zukünftigen Marktmieten sowie die Kapitalisierungsraten.

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

#### UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung der Angemessenheit der Bewertungsmethode, die Beurteilung der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Ist-Daten sowie die Beurteilung der Angemessenheit der gewählten Annahmen. Bei der Durchführung unserer aussagebezogener Prüfungshandlungen haben wir unsere Immobilienbewertungsspezialisten eingesetzt.

Wir haben zunächst in Gesprächen mit dem Vorstand, Vertretern der Unternehmensabteilungen (insbesondere Controlling und Group Accounting & Reporting) sowie dem vom Unternehmen beauftragten externen Sachverständigen ein Verständnis über die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsmethode, den Bewertungsprozess und die Tätigkeit des Sachverständigen erlangt. Anschließend haben wir uns davon überzeugt, dass die Kontrollen, mit denen die richtige und vollständige Erfassung von Ist-Daten und deren sachgerechte Bereitstellung an den unabhängigen Sachverständigen sichergestellt werden sollen, sachgerecht aufgebaut sind und wirksam durchgeführt wurden.

Wir haben im Rahmen unserer aussagebezogenen Prüfungshandlungen geprüft, ob die dem externen Gutachter zur Verfügung gestellte Datengrundlage vollständig und richtig war, sodass diese eine angemessene Basis für die Bewertung dargestellt hat. Hierzu haben wir u. a. für zufällig ausgewählte Mietflächen eine Abstimmung der aktuellen Mieterlisten des Unternehmens mit den zugrunde liegenden Verträgen durchgeführt.

Weiterhin haben wir uns von der Qualifikation und Objektivität des von der Gesellschaft für die Bewertung der Immobilien beauftragten, externen Gutachters überzeugt und die in seinem Gutachten angewandte Bewertungsmethodik hinsichtlich ihrer Angemessenheit beurteilt.

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

Wir haben die Entwicklung der verwendeten objektübergreifenden Bewertungsannahmen im Zeitablauf gewürdigt. Die sich aus den beizulegenden Zeitwerten und angesetzten Marktmieten ergebenden durchschnittlichen Vervielfältiger je Standort haben wir unter Berücksichtigung der jeweiligen Objekt- und Standorteigenschaften mit Vervielfältigern auf Basis von Berichten von Immobilienverbänden, Gutachterausschüssen, Transaktionsdatenbanken und anerkannten Immobilienexperten abgeglichen.

Wir haben zudem eine indikative Bandbreite angemessener Immobilienwerte für die risikoorientiert ausgewählten Objekte ermittelt und mit dem vom externen Gutachter ermittelten Werten abgeglichen.

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

#### UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die für die Bewertung der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten verwendeten Datengrundlagen sind angemessen. Die im Rahmen der Bewertung verwendeten Annahmen sind sachgerecht.

#### Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen

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

#### DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der alstria office REIT-AG werden zum 31. Dezember 2020 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 891,7 Mio ausgewiesen. Der Anteil dieses Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 28,1 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

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

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

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

#### UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

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

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

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

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

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

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

#### UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

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

#### Sonstige Informationen

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

- die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft und des Konzerns, auf die im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird, und
- die im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

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 sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

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

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.



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

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutendsten 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 Wiedergabe des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB**

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „JA2020alstriav10esef.xhtml“ (SHA256-Hashwert: 0a43041bb75e3d3b96ae830dad421712c142ed47e42dee9fb5602a8d3ca27620), die im geschützten Mandanten-Portal für den Emittenten abrufbar ist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

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

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.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Jahresabschluss und geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

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

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

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

#### **Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 29. September 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 29. September 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Abschlussprüfer der alstria office REIT-AG tätig.

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

### **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr René Drotleff.

Hamburg, den 19. Februar 2021

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmidt  
Wirtschaftsprüfer

Drotleff  
Wirtschaftsprüfer

# Building *Your* Future

**alstria office REIT-AG**

[www.alstria.de](http://www.alstria.de)

[info@alstria.de](mailto:info@alstria.de)

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

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

Danneckerstr. 37  
70182 **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

