

The year '2021' is rendered in a large, white, outlined font, centered horizontally across the middle of the page. The background features a low-angle shot of a brick building on the left and a modern glass skyscraper on the right, both reaching towards a clear blue sky.

JAHRES ABSCHLUSS

HGB Finanzbericht

alstria office REIT-AG, Hamburg

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

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“ veröffentlicht.

B. Bilanz alstria office REIT-AG

alstria office REIT-AG, Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Amtsgericht Hamburg HRB 99204

Aktiva

Passiva

	31.12.2021	31.12.2020		31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	159.829,29	54.544,33	I. Gezeichnetes Kapital (bedingtes Kapital EUR 18.310.675,00; Vorjahr TEUR 18.551)	178.032.997,00	177.792.747,00
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	80.582.090,94	1.160.482.001,04
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.467.491.120,84	1.384.964.331,53	IV. Bilanzgewinn (davon Gewinnvortrag EUR 10.769.844,09; Vorjahr TEUR 10.875)	1.060.000.000,00	105.000.000,00
2. Technische Anlagen	29.984,16	91.505,18		1.318.615.087,94	1.443.274.748,04
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	805.483,96	955.346,72	B. Rückstellungen		
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	39.405.233,09	33.091.225,81	1. Sonstige Rückstellungen	30.159.451,16	21.175.547,56
	1.507.731.822,05	1.419.102.409,24		30.159.451,16	21.175.547,56
III. Finanzanlagen			C. Verbindlichkeiten		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	828.080.985,42	891.762.710,37	1. Beteiligungskapital	541.075,00	514.225,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	171.733.561,23	193.802.910,55	2. Anleihen	1.433.964.383,54	1.433.964.383,56
3. Beteiligungen	103.105,26	103.105,26	3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	104.166.690,90	98.637.375,59
4. Sonstige Ausleihungen	38.864.098,01	38.864.098,01	4. Erhaltene Anzahlungen	21.858.285,20	21.816.277,16
	1.038.781.749,92	1.124.532.824,19	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.386.618,76	1.573.928,25
	2.546.673.401,26	2.543.689.777,76	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	64.375.214,04	56.103.710,74
B. Umlaufvermögen			7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern EUR 1.223.729,48 ; Vorjahr TEUR 1.961)	89.401.571,66	90.536.612,34
I. Vorräte				1.715.693.839,10	1.703.146.512,64
Unfertige Leistungen	19.365.533,38	19.320.698,77	D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.484.239,29	2.057.152,66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.092.520,41	1.606.820,12			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	226.115.896,38	163.331.136,19			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	294.619,06	814.590,42			
	228.503.035,85	165.752.546,73			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	270.942.637,79	440.518.795,39			
	518.811.207,02	625.592.040,89			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	468.009,21	372.142,25			
	3.065.952.617,49	3.169.653.960,90		3.065.952.617,49	3.169.653.960,90

alstria office REIT- AG, Hamburg

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Amtsgericht Hamburg HRB 99204

	2021	2020
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	131.163.920,24	128.243.401,59
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	44.834,61	1.580.150,30
3. Gesamtleistung	131.208.754,85	129.823.551,89
4. Sonstige betriebliche Erträge	11.708.610,13	20.307.657,40
5. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-25.365.558,97	-24.424.442,13
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-21.308.638,20	-15.790.715,68
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 352.602,57; Vorjahr TEUR 340)	-2.304.032,30	-2.192.278,09
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-23.612.670,50 -39.455.332,79	-17.982.993,77 -36.953.930,94
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-37.113.565,64	-31.605.713,39
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00	27.459.620,79
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 4.777.645,49; Vorjahr TEUR 5.334)	4.777.645,49	5.334.389,16
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.057.263,67	509.622,32
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-31.439.021,15	-5.795,53
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-22.676.129,28	-30.014.457,51
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
15. Ergebnis nach Steuern	-30.910.004,19	42.447.508,29
16. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-30.910.004,19	42.447.508,29
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	10.769.844,09	10.875.486,34
18. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	1.080.140.160,10	51.677.005,37
19. Bilanzgewinn	1.060.000.000,00	105.000.000,00

alstria office REIT-AG, Hamburg

D. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

INHALTSVERZEICHNIS

D. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021	1
1. ALLGEMEINE HINWEISE	1
1.1. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ANGEWANDTE VORSCHRIFTEN	1
1.2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	2
2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ	4
2.1. ANLAGEVERMÖGEN	4
2.2. FINANZANLAGEN	4
2.3. UNFERTIGE LEISTUNGEN	7
2.4. FORDERUNGEN	7
2.5. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	7
2.6. EIGENKAPITAL	8
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	20
4.8. MITARBEITER	20

C. Anhang alstria office REIT-AG

4.9.	MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMM	20
4.10.	KONZERNVERHÄLTNISSE.....	22
5.	ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW. MAR (MARKTMISSBRAUCHSVERORDNUNG)	22
5.1.	AD-HOC-MITTEILUNGEN	22
5.2.	MITTEILUNG ÜBER WERTPAPIERTRANSAKTIONEN	23
5.3.	STIMMRECHTSMITTEILUNG.....	27
6.	ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG.....	28

Anlagenspiegel

1. ALLGEMEINE HINWEISE

1.1. Gesellschaftsrechtliche Grundlagen und angewandte Vorschriften

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

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

Die Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, (nachfolgend „Alexandrite“ oder die „Bieterin“) hat am 13. Dezember 2021 ihre Entscheidung veröffentlicht, den Aktionären der alstria office REIT-AG anzubieten, ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien der alstria office REIT-AG im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots zu erwerben. Bis zum Ende der Annahmefrist, am 17. Januar 2022 wurde dabei die Gesamtzahl, der für die Mindestannahmeschwelle zu berücksichtigenden alstria-Aktien überschritten und belief sich auf 71,49% des Grundkapitals. Die Gesamtzahl, der für die Mindestannahmeschwelle zu berücksichtigenden alstria-Aktien wurde bereits am 11. Januar 2022 erstmals erreicht. Dies entsprach einem Anteil von 50,50 % des Grundkapitals. Damit war die Gesellschaft erstmalig am 11. Januar 2022 in den Konzernabschluss der obersten Muttergesellschaft der Alexandrite, der Brookfield Asset Management Inc., Toronto, Kanada (nachfolgend „Brookfield“), einzubeziehen. Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2021, waren der Alexandrite 46,17% der Anteile an der Gesellschaft zuzuordnen. Damit wird die alstria office REIT-AG zum Stichtag als Beteiligung in den Konzernabschluss von Brookfield einbezogen.

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

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

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

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

C. Anhang alstria office REIT-AG

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 2021.

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 Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten EUR 1.000 nicht übersteigen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

1.2.4. Finanzanlagen

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

1.2.5. Unfertige Leistungen

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

1.2.6. Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und liquide Mittel

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

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert angesetzt.

1.2.7. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind die Ausgaben vor dem Bilanzstichtag aktiviert, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Außerdem werden hier die fortgeführten Anschaffungskosten für die von der Gesellschaft gehaltenen Finanzderivate (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.

Bis zum Ende der Berichtsperiode wurden vier Tranchen der beschriebenen Stock Awards gewährt. Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 2. Dezember 2021 wurde festgelegt, dass die im Geschäftsjahr 2018 gewährten Stock Awards nicht durch Aktien der Gesellschaft auszugleichen sind, sondern durch Barausgleich. Es handelt sich um eine Änderung der Vergütungsbedingungen der Stock Awards, in deren Folge sich die Vergütung von einem Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente in eine solche durch Barauszahlung ändert. Die dafür erforderlichen Werte sind als Verpflichtungen unter den sonstigen Rückstellungen auszuweisen. Aufgrund dieses Beschlusses wird auch für die weiteren bestehenden Stock Awards, die in den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 gewährt wurden, davon ausgegangen, dass sie infolge einer Änderung der Vertragsbedingungen eine Wandlung durch Barausgleich erfolgen wird. Daher werden auch für diese Stock Awards Rückstellungen gebildet.

1.2.9. Verbindlichkeiten und ähnliche Verpflichtungen

Anleihen und andere Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.2.10. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

2.1. Anlagevermögen

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

Im Berichtsjahr wurde ein Vertrag zur Veräußerung eines bebauten Grundstücks in Hamburg unterzeichnet. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird voraussichtlich im ersten Quartal 2022 stattfinden. Die Veräußerung erfolgt zu einem Verkaufspreis von TEUR 9.100. Darüber hinaus wurden zwei Objekte erworben und mit Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt TEUR 85.814 aktiviert. Aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung wurden im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäude von TEUR 2.480 vorgenommen. Demgegenüber wurden auf Grund eines Anstiegs des Marktpreises in der Berichtsperiode eine Wertaufholung von TEUR 1.640 auf den beizulegenden Zeitwert durchgeführt.

2.2. Finanzanlagen

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

	Eigenkapital		
	Kapital- anteil	31. Dezember 2021	Periodenergebnis 2021
	%	in TEUR	in TEUR
Direkt gehaltener Anteilsbesitz			
alstria Bamlerstraße GP GmbH, Hamburg	100	7	0
alstria Englische Planke GP GmbH, Hamburg	100	11	1

C. Anhang alstria office REIT-AG

	Eigenkapital		
	Kapital- anteil	31. Dezember 2021	Periodenergebnis 2021
	%	in TEUR	in TEUR
alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH, Hamburg	100	13	1
alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH, Hamburg	100	12	1
alstria Prime Portfolio GP GmbH, Hamburg	100	25	9
alstria Portfolio 1 GP GmbH, Hamburg	100	15	2
alstria Prime Portfolio 2 GP GmbH, Hamburg	100	194	36
alstria Portfolio 3 GP GmbH, Hamburg	100	81	40
alstria solutions GmbH, Hamburg	100	1.501	-21
alstria Steinstraße 5 GP GmbH, Hamburg	100	12	1
alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	100	56.289	3.776
alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, Hamburg	100	6.168	702
alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg	100	95.242	3.302
alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100	1.156	252
alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg	100	30.620	558
alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG, Hamburg	94	686.229	-17.122
alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg	100	27.495	1.963
beehive GmbH & Co. KG, Hamburg	100	-3.257	-1.057
First Pine GmbH & Co. KG, Hamburg	100	2.638	36
Kaisergalerie General Partner GmbH i.L., Hamburg	49	221	-49
Mittelbar über alstria solutions GmbH gehaltener Anteilsbesitz			
Fluxus Innovations S.C.Sp, Luxemburg, Luxemburg	100	939	0
Mittelbar über die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG gehaltener Anteilsbesitz			
alstria office PP Holding I GmbH & Co. KG, Hamburg	94	211.247	-776
alstria office Kampstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	2.837	42
alstria office Berliner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	16.135	2.173
alstria office Hanns-Klemm-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	10.236	1.421
alstria office Maarweg GmbH & Co. KG, Hamburg	94	8.151	-549
alstria office Heerdter Lohweg GmbH & Co. KG, Hamburg	94	32.867	-1.250

C. Anhang alstria office REIT-AG

	Kapital- anteil	Eigenkapital	
		31. Dezember 2021	Periodenergebnis 2021
	%	in TEUR	in TEUR
alstria office Solmsstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	27.605	-3.831
alstria office PP Holding II GmbH & Co. KG, Hamburg	94	289.100	96
alstria office Wilhelminenstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	12.825	108
alstria office Hauptstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	10.200	820
alstria office Mergenthaler Allee GmbH & Co. KG, Hamburg	94	1.311	-264
alstria office Am Hauptbahnhof GmbH & Co. KG, Hamburg	94	10.382	1.143
alstria office Kastor GmbH & Co. KG, Hamburg	94	61.120	1.843
alstria office Heidenkampsweg GmbH & Co. KG, Hamburg	94	10.140	589
alstria office An den Dominikanern GmbH & Co. KG, Hamburg	94	19.177	2.949
alstria office Carl-Schurz-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	6.675	-1.024
alstria office Pempelfurtstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	14.331	121
alstria office Frauenstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	10.458	2.534
alstria office Olof-Palme-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	8.916	1.011
alstria office Region Nord GmbH & Co. KG, Hamburg	94	14.344	471
alstria office Region Süd GmbH & Co. KG, Hamburg	94	11.826	125
alstria office Region Mitte GmbH & Co. KG, Hamburg	94	10.167	186
alstria office PP Holding III GmbH & Co. KG, Hamburg	94	1.647	65
alstria office Vaihinger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	94	8.141	798

Zum Bilanzstichtag hielt die alstria über 94,0 % der Anteile am Kommanditkapital der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG (im Folgenden als alstria office Prime bezeichnet). Im Berichtsjahr beschloss die Gesellschafterversammlung der alstria office Prime eine Ausschüttung. Die Ausschüttung stellte in Höhe von TEUR 34.923 eine Einlagenrückgewähr dar, die den Beteiligungsansatz entsprechend minderte. Darüber hinaus wurde der Beteiligungsansatz um TEUR 31.439 auf den beizulegenden Marktwert von TEUR 666.262 abgeschrieben.

Im Berichtsjahr wurde die alstria Halberstädter Straße GP GmbH sowie die alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH durch Verschmelzung auf ihre Gesellschafterin, die alstria office REIT-AG, übertragen.

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschaft First Pine GmbH & Co. KG als Tochtergesellschaft der alstria office REIT-AG (Kommanditistin) gegründet. Komplementärin der Gesellschaft ist die alstria Portfolio

C. Anhang alstria office REIT-AG

1 GP GmbH. Die alstria legte als Kommanditistin im Geschäftsjahr TEUR 2.638 als Kapital in die Gesellschaft ein.

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 161.838. Im Berichtsjahr wurde ein Betrag in Höhe von insgesamt TEUR 22.069 getilgt, sodass zum Stichtag eine Valuta von TEUR 139.769 verbleibt. Im Geschäftsjahr ergaben sich Zinserträge aus der Ausleihung in Höhe von TEUR 3.899.

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 879.

Schließlich wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 38.864 mit einem Zinssatz von 3,47 % p.a. und einer Laufzeit bis zum 30. Dezember 2032 an eine Stiftung gewährt. Es ergaben sich hieraus Zinserträge von TEUR 1.367.

2.3. Unfertige Leistungen

Es handelt sich um umlagefähige Betriebskosten, die im Jahr 2020 geleistet wurden. Die Abrechnungen für das Jahr 2021 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 62.785 auf einen Saldo von TEUR 226.116 zum Bilanzstichtag. Davon entfielen TEUR 10.302 (Vorjahr: TEUR 9.918) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die übrigen Forderungen entfielen auf Gewinnanteile an einem Tochterunternehmen (TEUR 34.924; Vorjahr TEUR 34.924), sowie sonstige Forderungen aus der konzerninternen Zahlungsmittelverrechnung (TEUR 180.890; Vorjahr TEUR 118.489). Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestanden wie im Vorjahr nicht.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Bilanzstichtag TEUR 294 (Vorjahr: TEUR 815). Sie enthalten vornehmlich TEUR 238 aus Forderungen gegen Mitarbeiter sowie einen Betrag von TEUR 33, der debitorische Kreditoren betrifft.

Die Forderungen verfügen über eine Fälligkeit von unter einem Jahr.

2.5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 468; im Vorjahr: TEUR 372) handelt es sich im Wesentlichen um abgegrenzte Aufwendungen für Versicherungen.

C. Anhang alstria office REIT-AG

Die derivativen Finanzinstrumente umfassten einen Zinscap. Ziel war 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	0,00	0

Der Cap mit einem Nennwert von TEUR 44.168 deckte 100 % eines Darlehens gegenüber der UniCredit Bank zur Finanzierung zweier Objekte und bildete mit diesem eine Bewertungseinheit. Es ergaben sich in der Berichtsperiode Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 48 durch seine ratierliche Auflösung. Der Cap lief Ende April des Berichtsjahres aus.

2.6. Eigenkapital

2.6.1. Gezeichnetes Kapital

Zum Vorjahresstichtag betrug das gezeichnete Kapital EUR 177.792.747.

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen im zweiten Quartal des Geschäftsjahres führte zu der Ausgabe von 240.250 neuen Aktien unter der teilweisen Nutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals. Zum 31. Dezember 2021 beläuft sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG daher auf TEUR 178.033.

Das Grundkapital ist eingeteilt in 178.032.997 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.

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 2021 betrug das Bedingte Kapital TEUR 18.310. Dies teilte sich auf in das Bedingte Kapital I 2020 (TEUR 16.750), das Bedingte Kapital III 2017 (TEUR 560) und das Bedingte Kapital III 2020 (TEUR 1.000).

Im Berichtsjahr wurde das Bedingte Kapital III 2017 in Höhe von TEUR 240 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 1.079.631 entnommen und in den Bilanzgewinn eingestellt. Eine Zuführung von TEUR 240 resultierte aus der Wandlung von Wandelgenussrechten im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms.

Veränderung der Kapitalrücklage im Geschäftsjahr:

in TEUR	2021	2020
Stand zum 1. Januar	1.160.482	1.211.960
Zuführung aus Wandlungsrechten im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms	240	199
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-1.080.140	-51.677
Stand zum 31. Dezember	80.582	1.160.482

2.7. Rückstellungen

Die Rückstellungen (TEUR 30.159; Vorjahr: TEUR 21.176) wurden für ausstehende Rechnungen (TEUR 19.710), anteilsbasierte Vergütungen (TEUR 4.497), Boni (TEUR 2.335), Rechtsberatungskosten (TEUR 1.369), Aufwendungen für Steuerberatung (TEUR 1.124), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 525), Kosten für die Abschlussprüfung (TEUR 362) sowie weitere sonstige Rückstellungen (TEUR 238) 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 2021	Bis zu 1 Jahr	Mehr als 1 Jahr	Davon zwischen 1 und 5 Jahre	Davon mehr als 5 Jahre	Gesamt
1. Beteiligungskapital	260	281	281	0	541
2. Anleihen	8.964	1.425.000	1.075.000	350.000	1.433.964
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.726	99.441	34.888	64.553	104.167
4. Erhaltene Anzahlungen	21.858	0	0	0	21.858
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.387	0	0	0	1.387
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	64.375	0	0	0	64.375
7. Sonstige Verbindlichkeiten	7.833	81.568	81.568	0	89.402
<i>(davon aus Steuern)</i>	0	0	0	0	0
Summe	109.403	1.606.290	1.191.737	414.553	1.715.694

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
Summe	98.386	1.604.760	800.207	804.553	1.703.146

2.8.1. Anleihen

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

Im Geschäftsjahr 2017 wurde eine Unternehmensanleihe über einen Gesamtnennbetrag von TEUR 350.000 mit einer Laufzeit bis zum 15. November 2027 platziert. Die Anleihe verfügt über einen Kupon von 1,5 % p.a. und valutiert zum Bilanzstichtag in unveränderter Höhe.

Darüber hinaus valutiert 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 bis zum Juni 2026.

Für die Unternehmensanleihen wurden zum Bilanzstichtag Zinsverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 8.964 abgegrenzt. Im Berichtsjahr ergaben sich Zinsaufwendungen von zusammen TEUR 19.406.

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 nicht in Anspruch genommen. Es ergaben sich Bereitstellungsgebühren in Höhe von TEUR 283, von denen TEUR 62 in den Verbindlichkeiten abgegrenzt wurden.

Ein weiteres Darlehen valutiert zum Bilanzstichtag in Höhe des Vorjahresbetrages von TEUR 47.223. In der Berichtsperiode ergaben sich Zinsaufwendungen von TEUR 287, hiervon wurden abgegrenzte Zinsen in Höhe von TEUR 1 in den Zinsverbindlichkeiten erfasst.

Daneben valutiert ein Darlehen zum 31. Dezember 2021 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.

Ferner valutiert ein Darlehen zum Bilanzstichtag unverändert mit einem Betrag von TEUR 17.330. In der Berichtsperiode entstanden hieraus Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 42.

Schließlich wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 6.660 im Berichtsjahr aufgenommen. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum März 2023 und verfügt über einen Zinssatz von 1,8%. Im Berichtsjahr wurden TEUR 1.110 zurückgeführt, sodass das Darlehen zum Bilanzstichtag mit TEUR 5.550 valutiert. In Berichtsjahr ergaben sich Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 58.

Die Darlehen sind in Höhe ihrer Valuta von TEUR 104.103 im Wesentlichen durch Grundschulden der alstria office REIT-AG besichert. Des Weiteren räumte die alstria office REIT-AG den Kreditgebern zur

Absicherung der Darlehen die Abtretung von Forderungen aus Miet- und Grundstückskaufvereinbarungen sowie Versicherungsforderungen und derivativen Finanzinstrumenten sowie Pfandrechten an Bankkonten ein.

2.8.3. Erhaltene Anzahlungen

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

2.8.4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

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

2.8.5. Sonstige Verbindlichkeiten

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

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

Aus den Darlehen entstanden Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.940. Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.276 wurden in den Verbindlichkeiten abgegrenzt.

Darüber hinaus enthalten die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.677 Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinlagen von Mietern, Verpflichtungen aus Sicherheits- und Gewährleistungseinhalten in Höhe von TEUR 4.568, Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.224 sowie kreditorsche Debitoren in Höhe von TEUR 442.

2.9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Bestellobligo beliefen sich auf TEUR 30.511 (Vorjahr: TEUR 32.264).

Zum 31. Dezember 2021 ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 6.675. Hiervon haben Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 454 eine Restlaufzeit von unter einem Jahr, Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 1.680 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren und TEUR 4.541 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.

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 131.209 setzt sich aus den Umsatzerlösen, bestehend aus Mieteinnahmen und Betriebskostenumlagen, die sich aus der Abrechnung mit den Mietern ergeben, sowie der Bestandsveränderung in Zusammenhang mit den unfertigen Leistungen zusammen. Bei den Umsätzen handelt es sich ausschließlich um Inlandsumsätze.

3.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge zeigt die folgende Tabelle:

in TEUR	2021	2020
Wandelgenussrechte Sachbezug	2.967	1.900
Erträge aus Abstandszahlungen und Pönalen	2.317	1.998
Zuschreibungen zu Sachanlagevermögen	1.640	0
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	1.515	636
Erträge aus Versicherungsleistungen	1.016	684
Auflösung von Wertberichtigungen	728	0
Auflösung von Rückstellungen	145	73
Erträge aus der Überlassung von Mitarbeitern	86	86
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	0	13.827
Sonstiges	1.295	1.103
Summe	11.709	20.308

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 Abstandszahlungen und Pönalen resultieren aus Ausgleichszahlungen für die vorzeitige Kündigung.

Die Zuschreibungen zu Sachanlagevermögen ergeben sich aus Wertaufholungen auf Objekte die in Vorjahren aufgrund verminderter beizulegender Werte außerplanmäßig abgeschrieben wurden.

3.3. Materialaufwand

Die Zusammensetzung des Materialaufwands zeigt folgende Tabelle:

in TEUR	2021	2020
Betriebskosten	14.216	14.453
Grundsteuern	4.231	4.442
Instandhaltung	2.898	2.945
Weiterbelastete Kosten	2.526	1.207
Versicherungen	1.456	1.314
Reparaturen	24	56
Übrige	15	8
Summe	25.366	24.424

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 4.238 (im Vorjahr: TEUR 4.449).

3.4. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Berichtsperiode beträgt TEUR 23.613 (Vorjahr: TEUR 17.983). Bei Gehältern von TEUR 21.309 ergaben sich Sozialabgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung in Höhe von TEUR 2.304.

3.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2021	2020
Grundstücksbetriebskosten	15.659	18.938
Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot	10.057	0
Rechts- und Beratungskosten	2.005	2.104
Mieten und Mietnebenkosten	1.178	1.179
Wertberichtigungen auf Forderungen	1.152	3.128
Verluste aus der Anwachsung von Tochtergesellschaften	977	0
IT Kosten	788	851
Allgemeine Verwaltungskosten	729	811
Aufsichtsratsvergütung	526	525
Prüfungshonorar, Prüfung und Prüfungsnahe Dienstleistungen	542	554
Versicherungen	445	301
Spenden	445	7
Fahrzeugkosten	416	291
Telekommunikation und Portokosten	335	385
Konferenzen und Marketingaufwand	216	252
Sonstiges	1.641	2.281
Summe	37.113	31.606

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

Bei den Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot handelt es sich um Beratungskosten sowie Kosten für Dienstleistungen von Banken.

Die Rechts- und Beratungskosten enthalten neben Beratungs- und Rechtsberatungskosten (TEUR 1.817) auch Aufwendungen für Steuerberatung (TEUR 188).

Die Mieten und Mietnebenkosten enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Anmietung von Büros von Tochterunternehmen (TEUR 791).

Die Wertberichtigungen auf Forderungen entfallen in Höhe von TEUR 1.029 auf Abwertung von Forderungen gegen ein Tochterunternehmen sowie mit TEUR 123 auf pauschale Wertberichtigungen.

3.6. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 4.778 (im Vorjahr: TEUR 5.334) resultieren aus Zinserträgen auf Darlehen, die an Tochtergesellschaften gewährt wurden.

3.7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge in Höhe von TEUR 1.057 ergeben sich aus Zinsen auf Bankguthaben.

3.8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen des Berichtsjahres für die Finanzierung belaufen sich auf TEUR 22.676 (Vorjahr TEUR 30.014), davon entfallen Beträge in Höhe von TEUR 19.406 auf Zinsen im Zusammenhang mit Unternehmensanleihen, TEUR 1.940 Zinsen auf ein Schuldscheindarlehen, TEUR 680 Zinsen auf übrige

Darlehen, TEUR 333 auf Transaktionsnebenkosten, TEUR 48 auf die ratierliche Auflösung abgegrenzter Prämien von derivativen Finanzinstrumenten (siehe Abschnitt 2.5) sowie TEUR 270 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 2021 kein Steueraufwand aus Körperschaft- oder Gewerbesteuer.

4. SONSTIGE ANGABEN

4.1. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Abgesehen von der in Abschnitt 1.1 beschriebenen Übernahme der Mehrheit der Anteile an der Gesellschaft im Januar 2022 haben sich keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag ergeben.

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	2021	2020
Kurzfristig fällige Leistungen	1.411	1.255
Anteilsbasierte Vergütungen	900	800
Leistungen für die Zeit nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	161	181
Gesamt	2.472	2.236

Zum Bilanzstichtag wurden TEUR 4.497 (31. Dezember 2020: TEUR 1.301) Rückstellungen aus der Gewährung des langfristigen Vorstandsvergütungsprogramms („Long Term Incentive Plan“) berücksichtigt.

Der Vergütungsbericht (vgl. Zusammengefasster Lagebericht Abschnitt 8) 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 2021 noch ausstehenden virtuellen Aktien betrug 234.620.

4.2.2. Aufsichtsrat

Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2021 auf TEUR 526 (Vorjahr: TEUR 525).

Weitere Informationen bezüglich der Berichterstattung gemäß § 285 Nr. 9a HGB finden sich im Vergütungsbericht, der als Teil des zusammengefassten Lageberichts abgedruckt ist.

4.3. Honorar für Prüfungs- und Beratungsleistungen

Am 6. Mai 2021 wählte die Hauptversammlung KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Fuhrentwiete 5, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021. Im Berichtsjahr ergaben sich die folgenden Aufwendungen:

Prüfungshonorar in TEUR	2021	2020
Abschlussprüfungsleistungen	503	467
<i>davon aus Vorjahr</i>	+4	-12
Andere Bestätigungsleistungen	28	87
Steuerliche Beratungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	11	0
Gesamt	542	554

Die Nichtprüfungsleistungen betreffen im Wesentlichen die prüferische Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichts, freiwilliger Abschlussprüfungen und prüferischer Durchsicht von Quartalsberichten.

4.4. Aktien

Das Grundkapital ist eingeteilt in 178.032.997 nennwertlose Stückaktien.

4.5. Dividende

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vorzuschlagen, aus dem Bilanzgewinn der alstria office REIT-AG eine Dividende von EUR 0,04 je dividendenberechtigter Stückaktie für das Geschäftsjahr 2021 auszuschütten. Für den Fall, dass sich im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2022 signifikante Veränderungen hinsichtlich der frei verfügbaren Liquidität der Gesellschaft ergeben, behalten sich Vorstand und Aufsichtsrat vor, der Hauptversammlung einen abweichenden Dividendenvorschlag zu unterbreiten. Die Zahlung einer Dividende ist abhängig von der Zustimmung der Hauptversammlung.

4.6. Aufsichtsrat

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 2021 dargestellt:

Dr. Johannes Conradi Vorsitzender	Hamburg, Deutschland Elbphilharmonie und Laeiszhalle Betriebsgesellschaft mbH Flughafen Hamburg GmbH HamburgMusik gGmbH	Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer PartGmbH Mitglied des Beirats Mitglied des Aufsichtsrats Mitglied des Aufsichtsrats
Richard Mully stellv. Vorsitzender	Cobham (Surrey), Großbritannien Great Portland Estates plc, UK	Director, Starr Street Limited Non-Executive Chairman
Dr. Bernhard Düttmann Mitglied bis 06.05.2021	Meerbusch, Deutschland	Vorstandsvorsitzender, CECONOMY AG (bis 16.10.2021)/ Selbständiger Unternehmensberater
Stefanie Frensch Mitglied bis 06.05.2021	Berlin, Deutschland	Mitglied des Vorstands, Familienstiftung Becker & Kries
Benoît Héroult Bis 15.06.2021	Uzès, Frankreich Shaftesbury Fund Management, Luxemburg Batipart Immo Long Terme, Luxemburg (Batipart Group)	Chief Executive Officer, Elaia Investment Spain, SOCIMI, S.A. (Batipart Group), Spanien Independent Director Independent Director
Dr. Frank Pörschke Mitglied seit 06.05. 2021 Bis 31.08.2021 Bis 31.08.2021 Bis 31.08.2021 Bis 30.06.2021	Hamburg, Deutschland Verianos SE Deka Immobilien Investment GmbH (Deka Bank Gruppe) Westinvest Gesellschaft für Immobilienanlagen GmbH (Deka Bank Gruppe) AXA Investment Managers Deutschland GmbH (AXA S.A. Gruppe)	Chief Executive Officer, P3 Logistic Parks s.r.o. (GIC group), Tschechien (seit 01.04.2021) Non-Executive Director Mitglied des Aufsichtsrats Mitglied des Aufsichtsrats Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

C. Anhang alstria office REIT-AG

Bis 31.03.2021	ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG	Mitglied des Beirats
	Aug. Prien Bauunternehmung (GmbH & Co. KG)	Mitglied des Aufsichtsrats
Bis 30.06.2021	Von Poll Immobilien Holding GmbH (Deutsche Beteiligung AG Gruppe)	Mitglied des Beirats
Elisabeth Stheeman Mitglied seit 06.05.2021	Walton-On-Thames (Surrey), Großbritannien Aareal Bank AG Edinburgh Investment Trust PLC, UK	Aufsichtsrat bei diversen Ge- sellschaften Mitglied des Aufsichtsrats NON-Executive Director, Board of Directors
Marianne Voigt	Berlin, Deutschland BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DISQ Deutsches Institut für Service- Qualität GmbH & Co. KG	Geschäftsführer, bettermarks GmbH Mitglied des Aufsichtsrats Mitglied des Beirats

4.7. Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2021 wie folgt zusammen:

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

4.8. Mitarbeiter

Im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 beschäftigte die Gesellschaft ohne die Vorstandsmitglieder im Durchschnitt 162 Mitarbeiter (2020: im Durchschnitt 158 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden als zwölfter Teil der Summe der Mitarbeiteranzahl zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 31. Dezember 2021 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 163 Mitarbeiter (31. Dezember 2020: 159 Mitarbeiter):

	Anzahl Mitarbeiter	
	Durchschnitt 2021	31. Dezember 2021
Immobilienverwaltung und -entwicklung	92	96
Finanzen und Recht	39	39
Übrige Aufgaben	31	28
Gesamt	162	163

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

C. Anhang alstria office REIT-AG

Jahr 2020 beschloss die Hauptversammlung die Einrichtung von weiterem für die Wandlung von 1.000.000 Zertifikaten mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 1.000.000,00 vorgesehenen bedingten Kapital III 2020. Hierfür wurden bis zum Bilanzstichtag 281.050 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 260.025 Zertifikate, die am 30. September 2020 gewährt wurden und 281.050 Zertifikate, die am 7. Mai 2021 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2021 erfüllt.

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

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

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

Anzahl Zertifikate				
Ausgabedatum	23.05.2019	30.09.2020	07.05.2021	Gesamt
01.01.2021	240.250	273.975	0	514.225
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	0	-13.950	-6.050	-20.000
Gewandelt	-240.250	0	0	-240.250
Neu ausgegeben	0	0	287.100	287.100
31.12.2021	0	260.025	281.050	541.075

C. Anhang alstria office REIT-AG

4.10. Konzernverhältnisse

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

Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2021, waren der Alexandrite 46,17% der Anteile an der Gesellschaft zuzuordnen. Damit wird die alstria office REIT-AG zum Stichtag als Beteiligung im obersten Konzernabschluss von der Brookfield Asset Management Inc., Toronto, Kanada einbezogen.

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
13.01.2021	Portfoliowert steigt zum 31. Dezember 2020 um ca. EUR 150 Mio. auf ca. EUR 4,6 Mrd.
21.07.2021	Marktspekulationen in Bezug auf ein mögliches Übernahmeangebot von Brookfield
04.11.2021	Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die alstria-Aktionäre durch Brookfield, alstria schließt Investorenvereinbarung mit Brookfield ab
12.01.2022	Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die alstria-Aktionäre durch Brookfield Brookfield sichert sich mehr als 50% der Aktien der alstria office REIT-AG Kontrollwechsel im Sinne der Anleihebedingungen eingetreten Im Falle einer Absenkung des Ratings aufgrund des eingetretenen Kontrollwechsels sind die Anleihegläubiger berechtigt, die Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu 101% des Nennbetrags zuzüglich nicht gezahlter aufgelaufener Zinsen zu verlangen

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
Marianne Voigt	Mitglied des Aufsichtsrats	Andienung ¹⁾	Außerhalb eines Handelsplatzes	31.01.2022; UTC + 1	19,50	167.700,00

Aggregierte Informationen für die von Frau Voigt am 31.01.2022 getätigte Transaktion:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 19,50; Aggregiertes Volumen: EUR 167.700,00

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

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Richard Mully	Mitglied des Aufsichtsrats	Andienung ¹⁾	Außerhalb eines Handelsplatzes	Han-31.01.2022; UTC + 0	19,50	390.000,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Mully am 31.01.2022 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 19,50; Aggregiertes Volumen: EUR 390.000,00

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

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

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dr. Conradi am 31.01.2022 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 19,50; Aggregiertes Volumen: EUR 1.170.000,00

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

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

Aggregierte Informationen für die von Herrn Hérault am 31.01.2022 getätigte Transaktion:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 19,50; Aggregiertes Volumen: EUR 180.375,00

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

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

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dexne am 31.01.2022 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 19,50; Aggregiertes Volumen: EUR 542.100,00

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

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstandsvorsitzender	Andienung ¹⁾	Außerhalb eines Handelsplatzes	Han-31.01.2022; UTC + 1	19,50	1.347.703,50

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 31.01.2022 getätigte Transaktion:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 19,50; Aggregiertes Volumen: EUR 1.347.703,50

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

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 Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	01.03.2021; UTC + 1	14,08	21.120,00
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	01.03.2021; UTC + 1	14,07	9.314,34
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	01.03.2021; UTC + 1	14,09	110.437,42

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dr. Conradi am 01.03.2021 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 14,0872; Aggregiertes Volumen: EUR 140.871,76

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Benoît Héroult	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	01.03.2021; UTC + 1	13,86	20.790,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Héroult am 01.03.2021 getätigte Transaktion:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,86; Aggregiertes Volumen: EUR 20.790,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	02.03.2021; UTC + 1	14,15	2.830,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	02.03.2021; UTC + 1	14,05	2.810,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	02.03.2021; UTC + 1	14,00	2.100,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	02.03.2021; UTC + 1	14,00	2.800,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	02.03.2021; UTC + 1	13,95	2.092,50
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	02.03.2021; UTC + 1	13,97	2.794,50

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 02.03.2021 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 14,0241; Aggregiertes Volumen: EUR 15.426,50

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Benoît Héroult	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	02.03.2021; UTC + 1	13,90	17.375,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Héroult am 02.03.2021 getätigte Transaktion:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,90; Aggregiertes Volumen: EUR 17.375,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Richard Mully	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	Munich Exchange	02.03.2021; UTC + 0	14,0986	70.493,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Mully am 02.03.2021 getätigte Transaktion:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 14,0986; Aggregiertes Volumen: EUR 70.493,00

C. Anhang alstria office REIT-AG

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	03.03.2021; UTC + 1	14,03	2.806,00
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	03.03.2021; UTC + 1	14,00	2.800,00
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	03.03.2021; UTC + 1	13,95	2.790,00
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	03.03.2021; UTC + 1	13,95	2.790,00
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	03.03.2021; UTC + 1	13,95	2.790,00
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	03.03.2021; UTC + 1	13,90	2.085,00
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	03.03.2021; UTC + 1	13,85	2.077,50
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	03.03.2021; UTC + 1	13,84	2.768,00
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	03.03.2021; UTC + 1	13,80	2.070,00
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	03.03.2021; UTC + 1	14,03	1.403,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 03.03.2021 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,9311; Aggregiertes Volumen: EUR 24.379,50

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	04.03.2021; UTC + 1	13,98	2.796,00
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	04.03.2021; UTC + 1	13,95	2.790,00
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	04.03.2021; UTC + 1	13,84	1.384,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 04.03.2021 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,94; Aggregiertes Volumen: EUR 6.970,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Marianne Voigt	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	04.03.2021; UTC + 1	13,84	20.760,00
Marianne Voigt	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	04.03.2021; UTC + 1	13,80	20.700,00

Aggregierte Informationen für die von Frau Voigt am 04.03.2021 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,82; Aggregiertes Volumen: EUR 41.460,00

C. Anhang alstria office REIT-AG

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	08.03.2021; UTC + 1	14,11	2.822,00
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	08.03.2021; UTC + 1	13,87	2.774,00
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	08.03.2021; UTC + 1	14,14	4.242,00
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	08.03.2021; UTC + 1	14,15	4.245,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 08.03.2021 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 14,083; Aggregiertes Volumen: EUR 14.083,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.03.2021; UTC + 1	14,04	4.212,00
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.03.2021; UTC + 1	14,04	4.212,00
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.03.2021; UTC + 1	14,00	4.200,00
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.03.2021; UTC + 1	14,05	1.405,00
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.03.2021; UTC + 1	14,00	3.500,00
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.03.2021; UTC + 1	13,95	4.185,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 09.03.2021 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 14,009; Aggregiertes Volumen: EUR 21.714,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	XETRA	10.03.2021; UTC + 1	14,05	2.810,00
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	XETRA	10.03.2021; UTC + 1	13,99	4.197,00
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	XETRA	10.03.2021; UTC + 1	14,05	4.215,00
Olivier Elamine	Vorstands- vorsitzender	Kauf	XETRA	10.03.2021; UTC + 1	14,06	4.218,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 10.03.2021 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 14,0364; Aggregiertes Volumen: EUR 15.440,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	10.03.2021 UTC + 1	13,95	2.943,45
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	10.03.2021 UTC + 1	13,95	38.906,55

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dexne am 10.03.2021 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,95; Aggregiertes Volumen: EUR 41.850,00

C. Anhang alstria office REIT-AG

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	11.03.2021; UTC + 1	14,07	4.221,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	11.03.2021; UTC + 1	14,04	4.212,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	11.03.2021; UTC + 1	14,01	4.203,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	11.03.2021; UTC + 1	13,96	5.318,76
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	11.03.2021; UTC + 1	13,95	1.395,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	11.03.2021; UTC + 1	13,95	4.185,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	11.03.2021; UTC + 1	13,95	4.185,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	11.03.2021; UTC + 1	14,00	4.200,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	11.03.2021; UTC + 1	14,05	4.215,00
Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 11.03.2021 getätigten Transaktionen: Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 14,0003; Aggregiertes Volumen: EUR 36.134,76						
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	12.03.2021; UTC + 1	14,18	850,80
Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 12.03.2021 getätigte Transaktion: Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 14,18; Aggregiertes Volumen: EUR 850,80						

5.3. Stimmrechtsmitteilung

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG: In der nachfolgenden Tabelle sind Beteiligungen an der Gesellschaft enthalten, die zum Tag der Aufstellung des Abschlusses bestanden und uns nach § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt sowie nach § 40 Abs. 1 WpHG veröffentlicht wurden.

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

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

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

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

6. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG

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

Hamburg, 24. Februar 2022

Olivier Elamine

Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne

Finanzvorstand

Entwicklung des Anlagevermögens 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	1.1.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2021 EUR	1.1.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Zuschreibungen EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	2.664.010	200.255	0	0	2.864.264	2.609.465	94.970	0	0	2.704.435	159.829	54.544
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.691.108.562	93.815.088	0	26.147.515	1.811.071.165	306.144.231	39.076.260	0	1.640.447	343.580.044	1.467.491.121	1.384.964.332
2. Technische Anlagen	2.139.789	0	0	0	2.139.789	2.048.284	61.521	0	0	2.109.805	29.984	91.505
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.464.368	73.319	32.624	0	2.505.063	1.509.021	222.582	32.024	0	1.699.579	805.484	955.347
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	33.091.226	32.461.522	0	-26.147.515	39.405.233	0	0	0	0	0	39.405.233	33.091.226
	1.728.803.946	126.349.929	32.624	0	1.855.121.251	309.701.536	39.360.363	32.024	1.640.447	347.389.429	1.507.731.822	1.419.102.409
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	941.279.093	-32.231.026	50.000	0	908.998.067	49.516.382	31.439.021	38.322	0	80.917.081	828.080.985	891.762.710
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	193.802.911	0	22.069.349	0	171.733.561	0	0	0	0	0	171.733.561	193.802.911
3. Beteiligungen	147.515	820.357	820.357	0	147.515	44.410	0	0	0	44.410	103.105	103.105
4. Sonstige Ausleihungen	38.864.098	0	0	0	38.864.098	0	0	0	0	0	38.864.098	38.864.098
	1.174.093.616	-31.410.669	22.939.706	0	1.119.743.241	49.560.792	31.439.021	38.322	0	80.961.491	1.038.781.750	1.124.532.824
	2.905.561.571	95.139.515	22.972.330	0	2.977.728.756	361.871.793	70.894.354	70.346	1.640.447	431.055.355	2.546.673.401	2.543.689.778

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 2021 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, 24. Februar 2022

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der alstria office REIT-AG inklusive des im Abschnitt 8 des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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.

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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 unter den Sachanlagen Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten in Höhe von EUR 1.467,5 Mio ausgewiesen. Der Anteil dieses Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf 47,9 % 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“-Verfahren ermittelt werden. Bewertungsstichtag war der 31. Dezember 2021.

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 Bewertungsspezialisten eingesetzt.

Wir haben zunächst in Gesprächen mit dem gesetzlichen Vertretern, 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

immobilienspezifischen 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 2021 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 828,1 Mio ausgewiesen. Der Anteil dieses Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 27,0 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2021 außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 31,4 Mio vorgenommen.

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

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“. Die Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen ist komplex und beruht auf ermessensbehafteten Annahmen. Die für das Bewertungsverfahren verwendeten Zahlungsströme beruhen auf beteiligungsindividuellen Planungen für die nächsten drei Jahre, die mit Annahmen über langfristige Wachstumsraten fortgeschrieben werden. Der jeweilige Kapitalisierungszinssatz wird aus der Rendite einer risikoadäquaten Alternativenanlage abgeleitet. Ist der beizulegende Wert niedriger als der Buchwert, so wird anhand qualitativer und quantitativer Kriterien untersucht, ob die Wertminderung voraussichtlich dauernd ist.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass Wertminderungen nicht in ausreichender Höhe erfasst wurden und die Anteile an verbundenen Unternehmen somit nicht werthaltig sind.

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 den gesetzlichen Vertretern 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.

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 oben genannten 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.

Die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat sind des Weiteren verantwortlich für die Aufstellung des im zusammengefassten Lagebericht in einem besonderen Abschnitt enthaltenen Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des § 162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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 Prü-

fungsnachweise, 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 bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstiger Sachverhalt – Formelle Prüfung des Vergütungsberichts

Die in diesem Bestätigungsvermerk beschriebene Prüfung des zusammengefassten Lageberichts umfasst die von § 162 Abs. 3 AktG geforderte formelle Prüfung des Vergütungsberichts, einschließlich der Erteilung eines Vermerks über diese Prüfung. Da wir ein uneingeschränktes Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht abgeben, schließt dieses Prüfungsurteil ein, dass die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG in allen wesentlichen Belangen im Vergütungsbericht gemacht worden sind.

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. 3a HGB

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei „alstriaofficereitag-2021-12-31-de.zip“ (SHA256-Hashwert: 2d7bc28d381971e0e680b2b7122b089463b851a69e58639536deb1bee0f9e11c) 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 bereitgestellten 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 2021 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 bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses 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 bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 6. Mai 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 28. Mai 2021 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 Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff.

Hamburg, den 24. Februar 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

Drotleff
Wirtschaftsprüfer



BUILDING YOUR FUTURE

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

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

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

Reuchlinstr. 27
70176 **Stuttgart**
+49 (0)711/33 5001-50

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