alstria

# JAHRES ABSCHLUSS

HGB Finanzbericht

# alstria office REIT-AG, Hamburg

## JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

## VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

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

**INHALTSÜBERSICHT**


**1. LAGEBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS**

**1.1 LAGEBERICHT**

**1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

**1.3 BILANZ**

**1.4 ANHANG**

**2. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

**3. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

# ALSTRIA OFFICE REIT-AG, HAMBURG

## 1.1 LAGEBERICHT FÜR 2018

### WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE

#### WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

##### Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich auch im Jahr 2018 als stabil erwiesen. So wuchs das Bruttoinlandsprodukt im vergangenen Jahr um 1,5 %, nach jeweils 2,2 % in den beiden Vorjahren. Das Wachstum hat somit geringfügig an Schwung verloren. Eine längerfristige Betrachtung zeigt jedoch, dass der Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2 %) übertroffen wurde. Diese Entwicklung spiegelte sich ebenfalls auf dem Arbeitsmarkt wider. Die Arbeitslosenquote sank im Vergleich zu 2017 um 0,5 Prozentpunkte auf 5,2 %, der Beschäftigungsstand erreichte einen Höchstwert von 44,8 Mio. Erwerbstätigen. Dies entspricht einer Steigerung von 1,3 % zum Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ein weiteres Allzeithoch.*

Das Gesamtvolumen des deutschen Investmentmarktes für Gewerbeimmobilien lag mit EUR 60,1 Mrd. über dem Spitzenergebnis des Vorjahres von EUR 57,4 Mrd. (+6,0 %). Das anhaltende Interesse an deutschen Immobilien sowie die starken ökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Fundamentaldaten lassen auf weiterhin gute Investitionsmöglichkeiten in Gewerbeimmobilien schließen.**

##### Überblick über den deutschen Markt für Büroimmobilien

***Mietpreisentwicklung von Büroimmobilien***

Gemäß den größten gewerblichen Maklerhäusern lagen die Durchschnittsmieten in den sogenannten „Big 7"-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) im Jahr 2018 über dem Vorjahresniveau. Die Spitze bei den Durchschnittsmieten bildete Berlin mit EUR 21,48 pro m², gefolgt von Frankfurt am Main mit EUR 20,52 pro m², München mit EUR 18,86 pro m², Hamburg mit EUR 15,92 pro m², Düsseldorf mit EUR 15,67 pro m², Stuttgart mit EUR 14,00 pro m² und Köln mit EUR 13,80 pro m².

* Jahreswirtschaftsbericht 2019 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie.
** Die Marktdaten in diesem Kapitel beziehen sich auf Quellen von Jones Lang LaSalle, Colliers International Deutschland GmbH, BNP Paribas Real Estate und CBRE GmbH.

***Flächenaufnahme in deutschen Großstädten***

Die Leerstandsquote bei Bürogebäuden sank im Jahresvergleich von 4,8 % im Jahr 2017 auf 4,0 % in 2018 (bzw. um 0,9 Mio. m² auf 3,4 Mio. m²). Die höchste Leerstandsquote der „Big 7" verzeichnete Düsseldorf mit 7,4 %, gefolgt von Frankfurt am Main mit 7,1 %, Hamburg mit 4,0 %, Köln mit 3,0 %, München mit 2,5 %, Stuttgart mit 2,3 % und Berlin mit 1,9 %.

***Flächenumsätze***

In den „Big 7"-Städten in Deutschland betrugen die Büroflächenumsätze im Jahr 2018 3,9 Mio. m². Dies entspricht im Vorjahresvergleich einer Minderung von 0,3 Mio. m² bzw. einer Dezimierung von 6,9 %. Trotzdem gehören die erzielten Umsätze bei dem Großteil der Standorte zu den Top-2- oder Top-3-Resultaten aller Zeiten. Die größten Flächenumsätze wurden in München mit 978.325 m² (-1,1 %), Berlin mit 826.025 m² (−11,2 %), Frankfurt am Main mit 637.375 m² (−10,3 %) und Hamburg mit 568.000 m² (−9,7 %) verzeichnet. Entgegen dem bundesweiten Trend konnte Düsseldorf mit 382.875 m² (+3,5 %) das Vorjahresergebnis leicht steigern. Die Büroflächenumsätze in Köln und Stuttgart fielen mit 300.400 m² (−2,6 %) und 215.700 m² (−17,5 %) geringer aus. Insbesondere werden diese Rückgänge auf das fehlende Angebot an Flächen zurückgeführt.

***Büroneubauten***

Entsprechend den größten gewerblichen Maklerhäusern war mit einer Fläche von zirka 985.000 m² das Neubauvolumen von Büroflächen im Jahr 2018 um zirka 7,9 % höher als im Jahr 2017. Einen Anstieg an Fertigstellungen in den „Big 7" im Vorjahresvergleich verzeichneten Köln (+30,7 %), Berlin (+29,7 %), München (+26,2 %) und Frankfurt am Main (+0,8 %), wohingegen das Neubauvolumen in Stuttgart (−27,3 %), Düsseldorf (−17,0 %) und Hamburg (−1,6 %) rückläufig war. Für das Jahr 2019 wird ein Anstieg des Neubauvolumens auf zirka 1.680.000 m² erwartet.

***Investitionsmärkte***

Der positive Trend auf den Investitionsmärkten konnte im Geschäftsjahr 2018 fortgesetzt werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen (zirka EUR 60,1 Mrd. für Gewerbeimmobilien) stieg im Vorjahresvergleich um rund 6,0 % an. In den „Big 7"-Städten wurde ein Transaktionsvolumen von EUR 32,4 Mrd. verzeichnet. Durch den Anstieg des Investitionsvolumens auf EUR 9,2 Mrd. (+31,1 %) löste Frankfurt am Main Berlin mit EUR 6,0 Mrd. (−20,9 %) an der Spitze ab. Nach den beiden Spitzenreitern reiht sich München mit EUR 5,6 Mrd. (−1,9 %) ein, gefolgt von Hamburg mit EUR 4,9 Mrd. (+32,3 %), Düsseldorf mit EUR 3,3 Mrd. (+9,2 %), Stuttgart mit EUR 1,9 Mrd. (+43,9 %) und Köln mit EUR 1,5 Mrd. (−28,0 %). Strukturell entfielen im Geschäftsjahr 2018 rund 62 % des Transaktionsvolumens auf Einzeltransaktionen. Die übrigen 38 % betrafen Portfoliotransaktionen; diese Werte blieben im Vergleich zum Vorjahr weitestgehend unverändert.

Eine grundsätzliche Änderung der Anlagestrategie der Investoren kann trotz des Preisanstiegs nicht festgestellt werden, obgleich eine leicht erhöhte Risikobereitschaft sichtbar ist. Dabei rücken Value-Add-Immobilien mehr ins Blickfeld der Investoren. Es folgen Core-Immobilien, die sich durch einen

guten Zustand, eine gute Lage und eine langfristige, attraktive Vermietung auszeichnen sowie Core-Plus- und opportunistische Immobilien.

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die alstria office REIT-AG (im Folgenden „Gesellschaft“) ist eine an der Frankfurter Börse notierte Immobilienaktiengesellschaft. Der alstria-Konzern setzte sich zum 31. Dezember 2018 aus der Muttergesellschaft alstria office REIT-AG sowie 50 direkten und indirekten Tochtergesellschaften zusammen (im Folgenden „alstria“ oder „Konzern“). Betriebliche Entscheidungen werden in der Muttergesellschaft getroffen. Während der alstria office REIT-AG über 50 % der Immobilien zum 31. Dezember 2018 zuzurechnen sind (69 Immobilien mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt EUR 2,0 Mrd.), werden die verbleibenden Immobilien von 34 Tochtergesellschaften gehalten.

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

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

Diesen Herausforderungen begegnet alstria mit einer langfristig ausgerichteten Strategie, die neben einer hohen Preisdisziplin beim Ankauf der Immobilien vor allem auf einem aktiven Gebäudemanagement beruht. Kernpunkte dieses Managementansatzes sind:

- Der Mieter steht im Mittelpunkt. Nur wer seinen Mieter kennt und dessen Bedürfnisse trifft, wird langfristigen Vermietungserfolg haben.
- Kontinuierliche Investitionen sichern die Immobilienqualität. Wertsteigerungen lassen sich nur durch stetige Modernisierungen und den Abbau von Leerständen realisieren.
- Wertsteigerungspotenziale sollen durch umfassende Repositionierung und Entwicklung von Objekten realisiert werden.
- Ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis sichert die Vermietbarkeit der Immobilien. Viele Mieter sind preissensitiv und erfolgreich ist nur der Vermieter, der ein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis als der Wettbewerb bietet.

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

Durch den aktiven Asset-Management-Ansatz und die hohe Preisdisziplin konnte alstria in den vergangenen Jahren überdurchschnittliche Renditen erzielen. Die Voraussetzungen, dass dies dem Unternehmen auch in Zukunft gelingt, sind gut. Hierfür sprechen die folgenden Fakten:

- Das Portfolio der von alstria direkt gehaltenen Objekte verfügt über eine gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit von zirka 5,4 Jahren. Zirka 62 % der Mietumsätze werden mit einer ausgewählten Zahl von bonitätsstarken Mietern erzielt.
- alstria bleibt weiterhin auf die Bestandshaltung und Verwaltung von Immobilien fokussiert. Erträge werden demnach durch klassisches Immobilienmanagement, d. h. durch die Arbeit an den Gebäuden, generiert. Das integrierte „Real Estate Operations"-Management (Asset- und Property-Management) ist dabei ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil gegenüber den öffentlichen und privaten Wettbewerbern.
- Ein Kernelement der Geschäftsstrategie von alstria ist die Unterstützung der Mieter bei der Optimierung ihrer Betriebskosten. Niedrige Betriebskosten sind für die Mieter ein wesentlicher Faktor bei der Wahl einer Mietfläche. alstria geht davon aus, dass sich durch ein aktives Management der Mietnebenkosten neue Chancen für ein erfolgreiches Vermietungsgeschäft ergeben.

## FINANZANALYSE

### ERTRAGSLAGE

Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Daten der geprüften Gewinn- und Verlustrechnung für die Geschäftsjahre 2017 und 2018:

**Gewinn- und Verlustrechnung**

| in TEUR | 2018 | Gesamt-Leistung in % | 2017 | Gesamt-Leistung in % | Veränderung |
|---|---|---|---|---|---|
| Gesamtleistung | 112.146 | 100,0 | 99.376 | 100,0 | 12.770 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 98.774 | 88,1 | 42.915 | 43,2 | 55.859 |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen | -23.098 | -20,6 | -19.608 | -19,7 | -3.490 |
| Personalaufwand | -15.899 | -14,2 | -13.830 | -13,9 | -2.069 |
| Abschreibungen | -35.585 | -31,7 | -37.277 | -37,5 | 1.692 |
| Sonstige betrieblichen Aufwendungen | -39.237 | -35,0 | -19.687 | -19,8 | -19.550 |
| Nettofinanzergebnis | -11.613 | -10,4 | -516 | -0,5 | -11.097 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 36 | 0,0 | -768 | -0,8 | 804 |
| **Jahresüberschuss** | **85.524** | 76,3 | **50.605** | 50,9 | **34.919** |

### Geschäftsentwicklung 2018

Der Jahresüberschuss beträgt für das Geschäftsjahr 2018 TEUR 85.524 (Vorjahr: TEUR 50.605). Da die Gesellschaft steuerbefreit ist, entstand für den Veranlagungszeitraum 2018 kein Steueraufwand.

Der Anstieg des Jahresüberschusses um TEUR 34.919 gegenüber dem Vorjahr basiert im Wesentlichen auf dem Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 55.859, der um TEUR 12.770 gestiegenen Gesamtleistung, sowie den um TEUR 1.692 geringeren Abschreibungen.

Diese Effekte werden teilweise kompensiert durch die im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 19.550 gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen, den um TEUR 3.490 höheren Aufwendungen für bezogene Leistungen, dem Anstieg des negativen Nettofinanzergebnisses um TEUR 11.097 sowie dem um TEUR 2.069 gestiegenen Personalaufwand.

### Gesamtleistung

Die Gesamtleistung stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund der Zunahme der vermieteten Fläche. So beliefen sich die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2018 auf TEUR 121.149. Zusammen mit den Bestandsveränderungen von TEUR -9.003 ergab sich eine Gesamtleistung von TEUR 112.146 (Vorjahr TEUR 99.376).

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich um TEUR 55.859 auf TEUR 98.774. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus einer teilweisen Wertaufholung auf den beizulegenden Wert eines Tochterunternehmens von TEUR 49.224, einem Anstieg der Erträge aus der Anwachsung von Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 16.117 sowie Erträgen aus der Veräußerung von Immobilien, die aufgrund eines höheren Veräußerungsvolumens um TEUR 15.059 angestiegen sind.

Demgegenüber verminderte sich das Ergebnis aus Zuschreibungen auf Sachanlagen trotz eines signifikanten Anstiegs der Marktwerte aufgrund eines geringeren Wertaufholungspotenzials um TEUR 18.054 auf TEUR 2.998. Darüberhinaus verminderten sich die Erträge aus Abstandszahlungen, die im Vorjahr noch die Abstandszahlungen eines Mieters in Höhe von TEUR 5.000 enthielten um TEUR 4.146.

### Abschreibungen

Die Abschreibungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.692 auf TEUR 35.585. Der Effekt resultiert im Wesentlichen aus einem Rückgang der außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen um TEUR 7.447 sowie aus einem Anstieg der planmäßigen Abschreibung um TEUR 5.755, der auf den im Geschäftsjahr getätigten Akquisitionen basiert.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 19.550 auf TEUR 39.237. Die Grundstücksbetriebskosten stiegen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 14.591. Neben dem Anstieg der Betriebskosten aufgrund der Neuakquisen, resultiert dies im Wesentlichen aus einem Anstieg des Volumens von Maßnahmen im Rahmen der Neuvermietung (TEUR 12.694). Darüber hinaus erhöhten sich die Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.165. Der Anstieg resultiert vornehmlich aus den Beratungskosten im Zuge der

Kapitalerhöhung. Ferner stiegen die Verkaufsnebenkosten aufgrund eines höheren Veräußerungsvolumens um TEUR 687.

### Finanzergebnis

| in TEUR | 2018 | 2017 | Veränderung (in %) |
|---|---|---|---|
| Zinsaufwendungen aus Anleihen | -19.509 | -21.646 | -9,9 |
| Zinsaufwand aus Schuldscheindarlehen | -2.987 | -3.097 | -3,6 |
| Zinsaufwand aus anderen Darlehen | -964 | -1.166 | -17,3 |
| Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten | -441 | -522 | -15,5 |
| Zinsaufwand aus der Wandelanleihe | -379 | -2.139 | -82,3 |
| Andere Zinsaufwendungen | -616 | -35.039 | -98,2 |
| **Zinsaufwand** | **-24.896** | **-63.609** | **-60,9** |
| Beteiligungserträge | 2.004 | 49.850 | -96,0 |
| Zinserträge aus Ausleihungen | 10.839 | 12.788 | -15,2 |
| Übrige Zinserträge | 740 | 814 | -9,1 |
| Abschreibungen auf Finanzanlagen | -300 | -359 | -16,4 |
| **Nettofinanzergebnis** | **-11.613** | **-516** | **<-100,0** |

Der gesamte Zinsaufwand verminderte sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 um TEUR 38.713 auf TEUR 24.896.

Der Rückgang basiert im Wesentlichen auf einem Effekt aus der vorzeitigen Ablösung von Anleihen in 2017, der das Vorjahresergebnis mit TEUR 28.569 belastete. Darüber hinaus ergaben sich im Vorjahr Transaktionskosten für die Emission einer Unternehmensanleihe TEUR 4.214. Schließlich verminderten sich die Zinsaufwendungen aus Anleihen durch den Rückkauf von Anteilen um TEUR 2.137 im Geschäftsjahr 2018.

Die Beteiligungserträge, verminderten sich im Vergleich zur Vorperiode um TEUR 47.846. Die Vorjahreserträge enthielten eine Gewinnausschüttung eines Unternehmens, an dem die alstria eine Beteiligung in Höhe von TEUR 49.850 hält. Im Berichtsjahr erhielt die alstria Gewinnausschüttungen eines Tochterunternehmens in Höhe von TEUR 2.004. Darüber hinaus verringerten sich die Zinserträge aus Ausleihungen aufgrund von Tilgungen im Berichtsjahr um weitere TEUR 1.949.

## FINANZ-UND VERMÖGENSLAGE

Zum Bilanzstichtag hielt die alstria 69 Immobilien (Vorjahr 66). Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienvermögens der alstria im Geschäftsjahr 2018:

| Veränderung der Grundstücke und Gebäude | in EUR Mio. |
|---|---|
| **Grundstücke und Gebäude zum 31. Dez. 2017** | **1.218,40** |
| Investitionen | 186,30 |
| Umbuchungen aus Anlagen im Bau | 0,29 |
| Abgänge | -37,92 |
| Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholung | 3,00 |
| Außerplanmäßige Abschreibungen | -0,94 |
| Planmäßige Abschreibungen | -34,21 |
| **Grundstücke und Gebäude zum 31. Dez. 2018** | **1.334,92** |

Die Position **Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten** erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um TEUR 116.517. In der Berichtsperiode wurden 6 Objekte zu Kaufpreisen einschließlich Erwerbsnebenkosten von insgesamt TEUR 177.876 erworben und weitere TEUR 8.421 in bestehende Objekte investiert. Die Umbuchungen in Höhe von TEUR 285 betreffen fertiggestellte Projekte, die aus den Anlagen im Bau umgebucht wurden. Die Abgänge in der Berichtsperiode betreffen im Wesentlichen den Verkauf von drei Objekten. Die Buchwerte der veräußerten Objekte betrugen insgesamt TEUR 37.928. Bei Veräußerungspreisen in Höhe von insgesamt TEUR 61.480 ergaben sich Buchgewinne in Höhe von TEUR 23.552.

Die folgende Tabelle zeigt die im Geschäftsjahr 2018 getätigten Immobilientransaktionen:

| Objekt | Stadt | Kaufpreis (TEUR)[1)] | Unterzeichnung Kaufvertrag | Übergang Nutzen/ Lasten |
|---|---|---|---|---|
| **Verkäufe** | | | | |
| Jagenbergstraße 1 | Neuss | 23.400 | 29.10.2018 | 31.12.2018 |
| Harburger Ring 17 | Hamburg | 10.000 | 20.02.2018 | 31.08.2018 |
| Washingtonstraße 16/16a | Dresden | 28.080 | 05.10.2018 | 31.12.2018 |
| | | **61.480** | | |
| | | | | |
| **Ankäufe** | | | | |
| Sonninstraße 24-28 | Hamburg | 54.584 | 21.12.2017 | 01.02.2018 |
| Eichwiesenring 1 | Stuttgart | 28.000 | 20.12.2017 | 01.04.2018 |
| Taunusstraße 45-47 | Frankfurt am Mai | 25.100 | 07.06.2018 | 01.08.2018 |
| Gustav-Nachtigal-Straße 5 | Wiesbaden | 7.675 | 27.07.2018 | 01.09.2018 |
| Schinkestraße 20 | Berlin | 9.400 | 27.08.2018 | 01.11.2018 |
| Uhlandstraße 85 | Berlin | 42.400 | 18.12.2018 | 31.12.2018 |
| | | **167.159** | | |

[1)] Exklusive Erwerbsnebenkosten

Aufgrund des teilweisen Wegfalls von Gründen für Wertminderungen von Grundstücken und Gebäuden wurden in der Berichtsperiode Zuschreibungen in Höhe von TEUR 2.998 vorgenommen. Die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 25.104 auf TEUR 54.087. Die Investitionen betreffen vornehmlich Entwicklungsprojekte, die zum Stichtag noch nicht beendet waren (TEUR 23.444) sowie Anzahlungen auf zwei Objekte, die in der Folgeperiode zugehen (TEUR 1.945). Daneben wurden Anlagen in Höhe von TEUR 285 in die Position Grundstücke und Gebäude umgegliedert, nachdem die Projekte abgeschlossen waren.

Das **Finanzanlagevermögen** verminderte sich zum 31. Dezember 2018 im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 57.608 auf TEUR 1.314.902. Der Rückgang basiert vornehmlich auf der Rückführung von Darlehen an verbundene Unternehmen (TEUR -49.511). Darüber hinaus verminderten sich die Anteile an verbundenen Unternehmen im Wesentlichen durch Anwachsung zweier Gesellschaften auf die alstria (TEUR 24.996) sowie die Entnahme von Eigenkapital aus einem Tochterunternehmen (TEUR 32.917). Der Rückgang wurde durch eine anteilige Wertaufholung des Beteiligungsansatzes an der alstria office Prime (TEUR 49.224) teilweise kompensiert.

Die **Vorräte** verminderten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 9.003 auf TEUR 17.635. Gegenüber dem Vorjahr wurden Betriebskosten, die die Abrechnungszeiträume der Vorjahre betrafen als abgerechnet betrachtet und aufwandswirksam in den Bestandsveränderungen erfasst.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 33.974 auf einen Saldo von TEUR 101.804 zum Bilanzstichtag. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus noch nicht zur Auszahlung gelangten Ausschüttungen eines Tochterunternehmens.

Die **flüssigen Mittel** haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 3.881 auf TEUR 77.072 erhöht. Der Mittelzufluss ergibt sich im Wesentlichen aus Mittelzuflüssen durch die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen, durch Veräußerung von Objekten, der Rückführung von Anleihen an Tochtergesellschaften sowie den Zuflüssen von Mieten und Darlehenszinsen. Dieser Effekt wurde durch die Akquisition neuer Objekte sowie der Ausschüttung der Dividende zum Teil kompensiert.

Die Passivseite der Bilanz weist ein **Eigenkapital** von TEUR 1.544.138 auf, woraus sich eine Eigenkapitalquote von 53,1% errechnet. Dies stellt einen Anstieg von 7,1 Prozentpunkten gegenüber der Vorjahresquote von 46,0% dar. Der Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 260.213 ergibt sich in Höhe von TEUR 193.071 aus einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage, in Höhe von TEUR 73.500 aus der Wandlung von Anteilen der Wandelanleihe sowie dem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 85.524, demgegenüber verminderte die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2017 von TEUR 92.170 den Effekt.

Die **Rückstellungen** erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 2.801 auf TEUR 21.806. Sie enthalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 14.884), eigenkapitalorientierte Vergütungen (TEUR 2.563), Boni (TEUR 2.238), Prozessrisiken (TEUR 590), Aufsichtsratvergütungen (TEUR 525), Kosten für nicht in Anspruch genommenen Urlaub (TEUR 329), Aufwendungen für Steuerberatung (TEUR 322), Kosten für die Abschlussprüfung (TEUR 277), sowie weitere sonstige Rückstellungen (TEUR 78).

Schließlich gingen die **Verbindlichkeiten** im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 151.185 zurück. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Wandlung von Anteilen einer Wandelanleihe (TEUR 73.500). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen verminderten sich im Wesentlichen durch die Anwachsung zweier Tochterunternehmen um TEUR 37.009. Darüber hinaus verminderten sich die sonstigen Verbindlichkeiten im Wesentlichen aufgrund des Rückkaufs von Anteilen eines Schuldscheindarlehens um insgesamt TEUR 24.897. Schließlich verminderten sich die erhaltenen Anzahlungen um TEUR 10.070. Im Unterschied zum Vorjahr wurden geleistete Anzahlungen, die die Abrechnungszeiträume der Vorjahre betrafen als abgerechnet betrachtet und erfolgswirksam in den Erlösen erfasst.

## FINANZMANAGEMENT

Das Finanzmanagement des alstria-Konzerns ist zentral gesteuert. Darlehen und Unternehmensanleihen werden für die Finanzierung von einzelnen Objekten, Objektportfolios bzw. des Unternehmens aufgenommen bzw. begeben. Das vorrangige Finanzziel ist eine langfristige und stabile Finanzierungsstruktur. Dazu werden Finanzierungsquellen diversifiziert und ein ausgeglichenes Laufzeitenprofil angestrebt, das eine abgestimmte und kontinuierliche Refinanzierung ermöglicht.

## UNTERNEHMENSSTEUERUNG

alstria konzentriert sich vornehmlich auf die finanziellen Leistungsindikatoren Umsatzerlöse und FFO des Konzerns. Die im Folgenden erläuterten Leistungsindikatoren beziehen sich daher auf solche des Konzerns.

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

Die ursprünglichen Umsatz- und FFO-Prognosen der alstria für das Geschäftsjahr 2018 erhöhten sich aufgrund von Verschiebungen der Übergänge von Nutzen und Lasten angekaufter und verkaufter Objekte sowie Indexierungen wesentlicher Mietverträge. Infolgedessen erhöhte sich die Umsatzprognose um EUR 3 Mio. von EUR 187 Mio. auf EUR 190 Mio. Das operative Ergebnisziel verbesserte sich in der Folge um EUR 3 Mio. von EUR 110 Mio. auf EUR 113 Mio. Durch die gute Vermietungsleistung lagen die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2018 bei rund EUR 193 Mio. und somit leicht über der angepassten Prognose von EUR 190 Mio. Der FFO betrug im Berichtsjahr zirka EUR 115 Mio. und bewegte sich damit im Rahmen der Prognose von EUR 113 Mio.

Des Weiteren beobachtet das Unternehmen die Entwicklung des Net LTV, der REIT-Eigenkapitalquote, der Nettoverschuldung zum EBITDA sowie der Liquidität, wobei es sich hierbei nicht um die für die interne Steuerung des Konzerns bedeutsamsten Leistungsindikatoren handelt. Am 31. Dezember 2018 lag der Net LTV bei 30,4 %, verglichen mit 40,0 % zum Geschäftsjahresende 2017. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 67,2 %, im Vergleich zu 57,1 % im Vorjahr und der gesetzlich vorgegebenen Mindestquote von 45 %. Die Nettoverschuldung zum EBITDA belief sich auf eine Quote von 8,3 zum 31.12.2018, verglichen zu einer Quote von 9,1 zum 31.12.2017.

** Für weitere Informationen siehe Seite 13f.

## RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### RISIKOBERICHT

#### Risikomanagement

alstria hat ein konzernweites, strukturiertes Risikomanagement- und Frühwarnsystem gemäß § 91 Abs. 2 AktG eingerichtet. Alle Risiken werden mindestens vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht. Ziel der Risikomanagementstrategie der alstria ist es, die mit der unternehmerischen Tätigkeit einhergehenden Risiken weitestgehend zu minimieren bzw. nach Möglichkeit vollständig zu vermeiden. Potenzielle Schäden oder gar die Gefährdung des Fortbestands des Unternehmens sollen dadurch verhindert werden. Der Risikoidentifikationsprozess ermöglicht auf einer regelmäßigen Basis das frühzeitige Erkennen von Risiken. Maßnahmen zur Verringerung von Risiken werden definiert, damit die notwendigen Schritte zur Vermeidung des Eintritts von erkannten Risiken umgesetzt werden können, z.B. Versicherungen, Diversifizierung, Kontrolle und Umgehung von Risiken.

Für alstria bedeutet Risikomanagement die gezielte Sicherung von gegenwärtigem und zukünftigem Erfolgspotenzial sowie Qualitätsverbesserung in Bezug auf Planungsprozesse innerhalb des Unternehmens. Das Risikomanagementsystem der alstria office REIT-AG ist integraler Bestandteil der Führung und Kontrolle von alstria. Es ist in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat integriert, um die Handlungsfähigkeit und die Effizienz im Umgang mit Risiken sicherzustellen. Das Risikomanagementsystem konzentriert sich dabei auf die vollständige Erfassung der Risiken. Die Identifikation und die Einschätzung von Chancen ist nicht Bestandteil des Risikomanagementsystems der alstria office REIT-AG.

***Struktur des Risikomanagements***

Das Risikomanagement wird organisatorisch als von den einzelnen Geschäftsbereichen unabhängiger Zentralbereich koordiniert. Der Risikomanager erstellt vierteljährlich einen Risikobericht und berichtet direkt an den Vorstand. Grundlage für die Erstellung des Risikoberichts sind die Berichte der für die unterschiedlichen Risikokategorien zuständigen Risikoverantwortlichen.

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

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

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

**alstrias Risikofelder und Kategorien**

| Risikokategorie | Bereichsverantwortlicher |
|---|---|
| Strategische Risiken | Finance & Controlling |
| Betriebliche Risiken | Real Estate Operations |
| Compliance-Risiken | Legal |
| Finanzielle Risiken | Finance & Controlling |

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

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

***Risikobewertung***

Risiken werden hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Auswirkung in Form der Höhe des potenziellen Schadens beurteilt und als „hoch“, „mittel“ oder „gering“ klassifiziert. Der potenzielle Schaden besteht in der potenziellen negativen Abweichung von den Prognosen und Zielen in Bezug auf das Gesamtergebnis der alstria.

**Klassifizierung nach Eintrittswahrscheinlichkeit**

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

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

| Klassifizierung nach Grad der Auswirkung | |
|---|---|
| **Erwartete Auswirkung in Mio. EUR** | **Grad der Auswirkung** |
| Größer 0,0 bis 0,6 | unwesentlich |
| Größer 0,6 bis 1,5 | gering |
| Größer 1,5 bis 6,0 | moderat |
| Größer 6,0 bis 15,0 | erheblich |
| Größer 15,0 | kritisch |

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

| Risikoeinstufung | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Eintrittswahrscheinlichkeit** | | | | | |
| sehr wahrscheinlich | L | M | H | H | H |
| wahrscheinlich | L | M | M | H | H |
| möglich | L | L | M | M | H |
| unwahrscheinlich | L | L | L | M | M |
| sehr unwahrscheinlich | L | L | L | L | M |
| **Grad der Auswirkung** | unwesentlich | gering | moderat | erheblich | kritisch |

L = geringes Risiko.
M = mittleres Risiko.
H = hohes Risiko.

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

## Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

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

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

Die Überwachungsmaßnahmen setzen sich aus in den Prozess integrierten Elementen sowie externen, unabhängigen Elementen zusammen. Zu den integrierten Maßnahmen zählen unter anderem prozessbezogene, weitestgehend systemseitig sichergestellte technische Kontrollen wie das durchgängig angewandte „Vier-Augen-Prinzip“ sowie softwaregesteuerte Prüfmechanismen. Darüber hinaus erfüllen

qualifizierte Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen sowie spezialisierte Abteilungen wie Controlling, Legal oder Treasury prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

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

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

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

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

## Beschreibung und Bewertung der Risiken

alstria unterscheidet gemäß den beschriebenen vier Risikokategorien strategische Risiken, betriebliche Risiken, Compliance-Risiken und finanzielle Risiken. Alle wesentlichen Risiken für die zukünftige Entwicklung des Bestandes und der Ertragskraft des alstria-Konzerns werden in diesem Kapitel in Übereinstimmung mit alstrias Risikomanagement beschrieben. Die Darstellung einzelner Risiken bezieht sich hierbei auf den Planungshorizont 2019 bis 2021.

**Unternehmensrisiken**

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

### *Strategische Risiken*

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

#### *Marktumfeldrisiken*

Marktumfeldrisiken ergeben sich abgeleitet aus dem konjunkturellen Umfeld über die Immobilienmarktentwicklung für den Konzern. Eine Konjunktureintrübung auf dem deutschen Markt könnte sich über eine rückläufige Beschäftigtenanzahl in einer geringeren Nachfrage nach Mietflächen in Büroimmobilien niederschlagen. Dies würde für alstria zu einem höheren Risiko von Leerstandsflächen oder geringeren Mieterträgen führen. Entwicklungen, die sich zumindest indirekt über die Verringerung der Auslandsnachfrage nachteilig auf den exportsensitiven deutschen Inlandsmarkt auswirken könnten, sind Wachstumseintrübung in den Entwicklungs- und Schwellenländern, die politische Instabilität in bestimmten Krisenländern sowie die anhaltende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank und die Diskussion um die hohe Verschuldung einzelner Staaten. Während die beschriebenen Entwicklungen derzeit nicht (mehr) im Fokus der öffentlichen Diskussion stehen, sind der bevorstehende Austritt Großbritanniens aus der EU, die Handelspolitik der US-amerikanischen Regierung sowie die Zinspolitik der US-Notenbank als Unsicherheitsfaktoren hinzugekommen. Der deutsche Markt befindet sich nichtsdestotrotz in einer Phase langanhaltenden Wachstums, das für die Berichtsperiode in einem kräftigen Konjunkturaufschwung mündete.* Erste Anzeichen für eine allmähliche Beendigung dieses positiven Trends ergeben sich aus den genannten Entwicklungen und werden auch von einem Teil der Marktbeobachter und -analysten gesehen.**Da die meisten Marktforschungsinstitute ein weiteres, wenn auch abgeschwächtes, Wachstum vorhersagen, werden die Marktumfeldrisiken nach wie vor auf einem geringen (L) Risikoniveau eingestuft.

#### *Risiken aus der Änderung des regulatorischen Umfelds*

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

* Siehe hierzu: Deutsche Bundesbank, Monatsbericht – Juni 2018, 70. Jahrgang, Nr. 6, Seite 13, Frankfurt am Main.
** Siehe hierzu: Deutsche Bundesbank, Monatsbericht – Januar 2019, 71. Jahrgang, Nr. 1, Seite 5, Frankfurt am Main; ifo Institut, Pressemitteilung vom 13.12.2018 „ifo Institut erwartet Abkühlung, aber keine Rezession".

### *Risiken aus ineffizienten Organisationsstrukturen*

Im Rahmen der strategischen Ausrichtung der Unternehmensorganisation bestehen Risiken einer ineffizienten Organisationsstruktur sowie der Abhängigkeit von IT-Systemen und -Strukturen. Sowohl die Organisationsstruktur als auch die IT-Infrastruktur unterstützen die strategischen und operativen Ziele. Das Risiko der strategischen Unternehmensorganisation wird daher nach wie vor als gering (L) eingestuft.

### *Betriebliche Risiken*

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

### *Instandhaltungsrisiko*

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

### *Risiken aus Bauprojekten*

alstria realisiert Umbau- und Modernisierungsprojekte in erheblichem Umfang. Den mit derartigen Projekten verbundenen Risiken, wie dem Risiko der nicht rechtzeitigen Fertigstellung, Risiken der Budgetüberschreitung sowie Risiken von Baumängeln, wird durch die Anwendung eines umfassenden Projektcontrollings sowie Budgetprozessmanagements begegnet. Die starke Konjunktur insbesondere in der Baubranche stellt zunehmende Anforderungen an die Vergabe und Durchführung von Aufträgen. Im Vergleich zum Ende der vorhergehenden Berichtsperiode wird das Risiko aus Umbau- und Modernisierungsprojekten unverändert als moderat (M) eingestuft.

### *Leerstandsrisiko*

Im Falle von Mietvertragskündigungen, nicht verlängerten Mietverträgen oder bestehendem Leerstand besteht das Risiko, dass die Mietflächen nicht wie geplant wieder vermietet werden können, was zur Folge hätte, dass die Umsatzerlöse geringer ausfallen als erwartet. Für die Planung wird von der

Annahme ausgegangen, dass Mietflächen innerhalb eines definierten Zeitraums nach Beendigung eines Mietverhältnisses wieder vermietet werden können. Im Berichtsjahr liefen Mietverträge über einige größere Mietflächen aus. Gleichzeitig erzielten die Vermarktungsaktivitäten für diese Flächen eine hohe Resonanz. Insgesamt wird das Leerstandsrisiko als mittel (M) eingestuft. Diese Einschätzung wurde auch zum Vorjahresstichtag vorgenommen.

### *Risiken aus Immobilientransaktionen*

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

alstria begegnet diesem Risiko, sowohl beim Erwerb als auch bei der Veräußerung eines Grundstücks, durch sorgfältige technische, rechtliche und steuerliche Analysen im Hinblick auf alle wesentlichen grundstücksbezogenen und rechtlichen Sachverhalte durch die Beauftragung von internen und externen Architekten, Bauingenieuren, Rechtsanwälten und Steuerberatern und anderen erforderlichen Experten. Risiken im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen werden, unverändert zum Vorjahr, als gering (L) bis mittel (M) eingestuft.

### *Personalrisiken*

Die Fähigkeiten und die Motivation der alstria-Mitarbeiter sind ein entscheidender Faktor für den Erfolg der Gesellschaft. Der Verlust von Fähigkeits- und Wissensressourcen durch Fluktuation sowie die nicht rechtzeitige Gewinnung von ausreichend qualifizierten Fachkräften zur Besetzung von offenen Stellen bergen Risiken. In beiden Fällen könnte es zu einem Engpass an geeigneten Fach- und Führungskräften kommen, der schlimmstenfalls einen Einfluss auf die Wettbewerbsfähigkeit und die Möglichkeit von weiterem Wachstum der Gesellschaft haben könnte. alstria begegnet diesen Risiken durch eine gezielte, bedarfsorientierte Kompetenzentwicklung für die bestehenden Mitarbeiter, Stärkung der Arbeitgeberattraktivität, Hochschulmarketing sowie Mitarbeitermotivation durch starke Führungs- und Unternehmenskultur und gewinnorientierte, variable Vergütungssysteme. Insgesamt schätzt alstria die beschriebenen Risiken als gering (L) ein. Dies entspricht der Situation zum Vorjahresstichtag.

### *IT-Risiken*

Der Großteil der Geschäftsabläufe wird durch effiziente IT-Systeme unterstützt. Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. alstria hat sich gegen IT-Risiken durch ständige Überprüfung und Weiterentwicklung der eingesetzten Informationstechnologien, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Absicherungen gegen Angriffe geschützt. Angesichts der Häufung von versuchten Hackerangriffen wurden die Maßnahmen zur Abwehr derartiger Cyberattacken verstärkt. Bauliche Sicherheitsvorkehrungen schützen das Rechenzentrum. Sämtliche Daten werden täglich intern und wöchentlich in einem separaten Datendepot gesichert. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme. Die IT-Risiken werden insgesamt als wenig wahrscheinlich und ihre möglichen Konsequenzen als gering (L) eingeschätzt. Im Vorjahr wurde das Risiko ebenfalls als geringes Risiko betrachtet.

### *Mietausfallrisiko*

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

### *Umweltrisiken*

In Anbetracht der langfristigen Ausrichtung der Immobilienbranche und der Immobilität der Objekte ist es von zentraler Bedeutung, die Auswirkungen des Klimawandels in den Zukunftsprognosen zu berücksichtigen. Die spezifischen Klimawandel-Risiken, denen das Unternehmen ausgesetzt ist, sind die Folgenden:

**Physische Risiken – akut:** Ein Teil unserer Gebäude ist extremen Wetterereignissen ausgesetzt, die die Gebäudestruktur schädigen und die Sicherheit der Mieter gefährden könnten. Solche Phänomene werden sich in den kommenden Jahren verstärken. alstria steuert diese Risiken folgendermaßen:

- Verwendung von Risikobewertungen von Versicherungsunternehmen, um festzustellen, welche Gebäude modernisiert werden müssen.
- Versicherungen, die vor Mietausfällen durch Feuer, Sturm, Hagel oder höhere Gewalt schützen, mit einem Gesamtversicherungswert in Mindesthöhe des Bilanzvermögenswerts.

**Übergangsrisiken – regulatorisch:** Nach dem Pariser Abkommen werden neue Regulierungen, insbesondere hinsichtlich einer Steigerung der Energieeffizienz, erwartet. Diese könnten zu strengeren Verpflichtungen im Bausektor führen und den jährlichen Bedarf an Modernisierungsmaßnahmen erhöhen. alstria steuert diese Risiken folgendermaßen:

- Laufende Verbrauchsüberwachung und Einhaltung der geltenden Gesetze und Normen.
- Teilnahme an Branchengremien zur frühzeitigen Erkennung und Mitwirkung an zu erwartenden Gesetzänderungen.

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

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

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

***Compliance-Risiken***

***Risiken aus Verstößen gegen das REIT-Gesetz***

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

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

Um sich als Deutscher REIT zu qualifizieren und den REIT-Status aufrechtzuerhalten, müssen genau festgelegte Kriterien erfüllt werden. Die Wichtigsten dabei sind: Ein Deutscher REIT muss eine am organisierten Markt notierte Aktiengesellschaft mit gesetzlichem Sitz und Unternehmensführung in Deutschland sein. Das gezeichnete Aktienkapital muss mindestens EUR 15 Mio. betragen und alle Aktien müssen dieselben Stimmrechte aufweisen. Der Streubesitz muss bei mindestens 15 % liegen und kein Investor darf mehr als 10 % der Anteile direkt halten bzw. Anteile, die mehr als 10 % der Stimmrechte auf sich vereinen. Außerdem müssen mindestens 75 % der Vermögenswerte durch Immobilien abgedeckt sein und mindestens 75 % der Bruttoerträge müssen aus Immobilien generiert werden. Mindestens 90 % des Jahresgewinns nach HGB müssen an die Aktionäre ausgeschüttet werden und das

Eigenkapital des REITs darf nicht unter 45 % des Zeitwertes seiner Anlageimmobilien gemäß IFRS fallen.

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

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

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

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

Zum Bilanzstichtag beträgt die REIT-Eigenkapitalquote des alstria-Konzerns 67,2 %. Damit hat alstria zum Ende des Geschäftsjahres 2018 die Mindesteigenkapitalquote gemäß § 15 REIT-Gesetz eingehalten. Innerhalb eines dreijährigen Prognosezeitraums bis zum 31. Dezember 2021 ist die Aberkennung des REIT-Status aufgrund der Unterschreitung der 45 %-Grenze damit nicht gegeben.

### *Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen*

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

### *Risiken aus Rechtsstreitigkeiten*

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

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

Die Auswirkungen der beschriebenen Rechtsstreitigkeit auf das Risiko aus Rechtsstreitigkeiten sowie die generelle Risikosituation sind aufgrund der erwarteten niedrigen Eintrittswahrscheinlichkeit als gering einzustufen. Rückstellungen wurden dafür nicht gebildet.

Abgesehen von dieser Rechtsstreitigkeit sind weder die alstria office REIT-AG noch ihre Tochtergesellschaften an laufenden oder absehbaren Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt, die erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Konzerns haben könnten. Dies gilt auch für die im Klagewege geltend gemachten Gewährleistungs-, Rückforderungs- oder sonstigen Ansprüche im Zusammenhang

mit den in den letzten Jahren getätigten Veräußerungen von Immobilien oder durchgeführten Entwicklungsprojekten. Für eventuelle finanzielle Belastungen aus laufenden oder absehbaren Gerichts- oder Schiedsverfahren wurden bei der jeweiligen Konzerngesellschaft in angemessener Höhe Rückstellungen gebildet.

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

***Finanzielle Risiken***

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

***Bewertungsrisiken***

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

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

***Verletzung von Covenants***

alstria verpflichtet sich bei der Aufnahme von Darlehen sowie der Ausgabe des Schuldscheindarlehens, bestimmte Darlehensvereinbarungen wie die Nichtüberschreitung eines bestimmten LTVs oder Mindestertragsanforderungen aus den beliehenen Immobilien (sogenannte Covenants) einzuhalten. Für den Fall der Verletzung dieser Vereinbarungen kann es zu Konsequenzen wie erhöhten Kreditmargen

oder im schlimmsten Fall zu einer außerordentlichen Kündigung eines Darlehens durch den Darlehensgeber kommen. Aufgrund der vorstehend beschriebenen LTVs, die eine deutliche Unterschreitung der jeweils erlaubten Verschuldungsgrade aufweisen, wird das Risiko aus einer Darlehensverletzung gegenwärtig, wie auch im Vorjahr, als mittleres Risiko (M) eingestuft.

### *Steuerrisiken*

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

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

Infolge der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts hat die Bundesregierung bis Ende 2019 eine neue Verordnung zur Grundsteuer vorzulegen. Unterschiedliche Konzepte werden von den Koalitionsparteien diskutiert. Danach sollte ein neues Konzept aufkommensneutral sein. Eine Erhöhung der Grundsteuer kann für alstrias Immobilien jedoch nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich wirken sich Änderungen der Grundsteuer auf die Höhe der von den Mietern zu zahlenden Nebenkosten aus. Es wurde die Möglichkeit diskutiert, die Weiterbelastung der Grundsteuer an den Mieter auszuschließen. Es ist davon auszugehen, dass gewerbliche Mietverträge, die auf der Autonomie des privaten Sektors beruhen, von dem Ausschluss nicht betroffen sein werden. Das Bundesverfassungsgericht erlaubt die Anwendung der aktuellen Regelung zur Grundsteuer bis zum Ende des Jahres 2024. Daher werden innerhalb der nächsten drei Jahre keine höheren Grundsteuersätze erwartet.

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

### *Zinsrisiko*

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

Die Absicherungspolitik von alstria umfasst die Nutzung von klassischen Zinscaps und ggf. Zinsswaps, um die Kreditlinien des Unternehmens in Bezug auf Zinsschwankungen abzusichern und dennoch genügend Flexibilität zu bieten, um die Möglichkeit einer Veräußerung von ausgewählten Immobilien zu gewährleisten. Zinsbasis für die finanziellen Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente ist grundsätzlich abhängig von der Fristigkeit der Darlehen. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus Zinscaps, wodurch der Zinssatz auf einen bestimmten Höchstbetrag begrenzt wird. Der wesentliche Teil der Fremdfinanzierung besteht zum Bilanzstichtag aus festverzinslichen Anleihen sowie langfristigen Festzinsdarlehen und unterliegt daher bis zu ihrem Laufzeitende keinem Zinsänderungsrisiko. Die variabel verzinslichen Darlehen werden überwiegend durch Zinscaps abgesichert. Durch die mögliche Inanspruchnahme einer variabel verzinslichen Kreditlinie über bis zu TEUR 100.000, die nicht vollständig durch derivative Finanzinstrumente abgesichert ist, sowie durch das Erfordernis der Refinanzierung einer Anleihe im Jahr 2021, also innerhalb des Risikobetrachtungszeitraums, wird das Zinsrisiko zum Bilanzstichtag unverändert als mittleres Risiko (M) eingestuft.

### *Liquiditätsrisiko*

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

Durch die in den letzten Jahren umgesetzten Refinanzierungen einschließlich der Platzierung einer Wandelanleihe und dreier Unternehmensanleihen mit diversifizierten Laufzeitenprofilen wurde dem wesentlichen Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlung sämtlicher oder eines großen Teils von alstrias Kreditverbindlichkeiten in einer Summe („balloon repayment“) erfolgreich begegnet. Da die Rückzahlung des überwiegenden Anteils der Darlehen und der Anleihen erst ab dem Jahre 2021 fällig sein wird, ist das Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlungsverpflichtung von Darlehen gegenwärtig, wie auch im Vorjahr, gering (L).

### *Refinanzierungsrisiko*

Die vom Konzern hauptsächlich genutzten Finanzinstrumente sind im Wesentlichen festverzinsliche Anleihen. Daneben bestehen grundschuldbesicherte Bankdarlehen und derivative Finanzinstrumente. Der Hauptzweck der Anleihen und Bankdarlehen besteht in der Finanzierung von alstrias Geschäftsaktivitäten. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus Zinscaps. Sie dienen der Absicherung von Zinsrisiken, die im Zusammenhang mit den Geschäftsaktivitäten und den Finanzierungsquellen des Unternehmens entstehen. Die Hauptrisiken, die sich aus den Finanzinstrumenten des Konzerns ergeben, sind Cashflow-, Zins- und Liquiditätsrisiken. Aktuell beträgt der Net LTV 30,4 %. Dies ist ein im Vergleich zu dem durchschnittlichen LTV deutscher Immobilienunternehmen angemessener Wert. Die Darlehen

des Konzerns weisen zum Bilanzstichtag jeweils einen deutlich unter dem durch die jeweilige Darlehensvereinbarung erlaubten LTV der Bankdarlehen auf. Dem Risiko der Nichteinhaltung von Vertragsvereinbarungen wurde damit erfolgreich begegnet. Die Bonität von alstria wird zum Bilanzstichtag von der Ratingagentur Standard & Poor's unverändert mit BBB („Investment Grade") eingestuft. Die Refinanzierung des überwiegenden Anteils von alstrias Anleihen und Bankdarlehen ist nicht vor dem Geschäftsjahr 2021 erforderlich, in dem eine von drei Anleihen ausläuft. Die beiden anderen Anleihen weisen eine Laufzeit bis zum Geschäftsjahr 2023 bzw. 2027 auf, sodass ein diversifiziertes Laufzeitprofil besteht und die Refinanzierung der gesamten Darlehen zu einem Zeitpunkt vermieden werden kann.

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

### *Kontrahentenrisiko*

alstria sichert einen Teil ihres Risikos mithilfe von Instrumenten ab, an denen Dritte beteiligt sind (Zinsderivate, Gebäudeversicherungen etc.). alstrias Vertragsparteien sind international anerkannte Institutionen, die von führenden Ratingagenturen bewertet werden. alstria überprüft das Rating ihrer Kontrahenten regelmäßig, um das Ausfallrisiko zu begrenzen. Die Finanzmarktkrise im Jahr 2007 hat Zweifel an der Zuverlässigkeit der Einschätzung von Ratingagenturen aufkommen lassen. Um diese Bedenken zu entschärfen, nutzt alstria auch andere Informationsquellen, um die Einschätzung der Ratingagenturen zu testen. Abgesehen davon bestehen für alstria keine Kreditrisiken, sodass sich diese, wie im Vorjahr, als gering (L) einstufen lassen.

### *Gesamtbeurteilung der Risiken durch den Vorstand*

Die alstria office REIT-AG konsolidiert und aggregiert alle in den verschiedenen Risikokategorien identifizierten Risiken gemäß der Risikomanagementrichtlinie. Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich die Risikosituation der alstria dabei unverändert stabil. So wurden für 2018 im Vergleich zum Vorjahr keine oder nicht wesentliche prozentuale Veränderungen der in der Risikomatrix als hoch (H) oder mittel (M) eingestuften Risiken festgestellt. In Bezug auf die Gesamtzahl aller identifizierten Risiken lagen die Risiken der Kategorie „hohes Risiko" zum Jahresende bei 1,0 % (31. Dezember 2017: 1,0 %) und die Risiken des Bereichs „mittleres Risiko" bei 41,2 % (31. Dezember 2017: 39,6 %). Dies beruht zum einen auf dem wirtschaftlichen Umfeld in alstrias Investmentmarkt, welches sich bislang unverändert als konjunkturell stark erweist. Zum anderen untermauern die stetige Refinanzierungsposition, der konservative LTV und die solide REIT-Eigenkapitalquote die getroffene Einschätzung. Die langfristige Refinanzierungsposition minimiert das Risiko höherer Fremdkapitalkosten für den Fall von steigenden Zinssätzen, der niedrige LTV verringert das Risiko, das sich ergeben könnte, wenn die Immobilienbewertungen z.B. infolge von Zinserhöhungen unter Druck geraten sollten.

Gegenüber identifizierten Risiken wurden ausreichende Vorsichtsmaßnahmen getroffen.

Neben der Einschätzung der potenziellen Auswirkung aus der Verwirklichung von Risiken auf die Nettovermögenslage des Konzerns werden für ausgewählte Schlüsselrisiken auch die potenziell erforderlichen liquiden Zahlungsmittel ermittelt, die für den Beurteilungszeitraum von drei Jahren ausreichen, um die sich aus den bewerteten Risiken ergebenden Verpflichtungen bedienen zu können. Der Betrag dafür belief sich zum Bilanzstichtag auf EUR 27,4 Mio.

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

## CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

### Chancenmanagement

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

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

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

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

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

***Chancen in Bezug auf Immobilienakquisitionen***

Entscheidend für die Qualität einer Immobilie ist ihr Standort. Chancen ergeben sich dann, wenn der regionale Markt durch eine günstige demografische Entwicklung und eine vorteilhafte Immobiliendynamik geprägt ist. Hier bilden sich, zusammen mit einem optimalen Immobilienmanagement, Chancen auf langfristige Wertzuwächse. alstrias Akquisitionsstrategie ist darauf ausgerichtet, Immobilien mit der beschriebenen Potenzialstruktur zu identifizieren. Die Investitionsstrategie von alstria konzentriert sich daher auf die Akquisition von Immobilien und Portfolien, die höhere Leerstandsraten aufweisen und somit zusätzliche Wachstumsmöglichkeiten durch Stabilisierung der Vermietung dieser Immobilien eröffnen. Die Durchführung einer Akquisition erfolgt nur, wenn die Höhe des Investitionsvolumens die Aussicht auf Erzielung eines nachhaltigen Wertzuwachses ermöglicht. Insbesondere der niedrige LTV, bietet Chancen in Form einer höheren Flexibilität zum Erwerb von Opportunitätsimmobilien.

***Chancen in Bezug auf die Mieterbeziehungen***

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

***Chancen aus Immobilienentwicklung***

Da alstria ein langfristig orientierter Eigentümer von Immobilien ist, befinden sich auch ältere Gebäude in alstrias Immobilienportfolio, die einer Modernisierung oder Repositionierung bedürfen. Die Modernisierung einer Immobilie eröffnet die Chancen für Wertschöpfung, indem die Immobilien für die nächsten 20 bis 30 Jahre neu positioniert werden und ihre zukünftige Attraktivität im Markt und für die Mieter gestaltet werden kann.

***Chancen aus der Finanzierung***

Die Finanzierungsstrategie der alstria ist auf eine optimale Mittelbereitstellung zur Investition in neue Immobilien und Entwicklungsprojekte ausgerichtet. Chancen ergeben sich aus der Optimierung der Finanzierungskonditionen. Hier gilt es, möglichst langfristige, günstige und möglichst flexible Finanzierungen umzusetzen und die Einhaltung von Kreditvereinbarungen jederzeit sicherzustellen. Eine wesentliche Chance aus der Finanzierung besteht auch in dem geringen LTV. Dieser beläuft sich gegenwärtig auf 30,4 % (Net LTV aus Bankdarlehen), was eine komfortable Basis für zukünftige Refinanzierungen und Wachstum darstellt. Die Finanzierungsmöglichkeiten umfassen dabei u. a. Unternehmensanleihen, grundschuldbesicherte Darlehen oder auch Kapitalerhöhungen. Chancen ergeben sich weiterhin aus der möglichen Diversifizierung der Finanzierungsquellen auch im Hinblick auf das bestehende Rating.

### Gesamtaussage zum Chancenbericht

Die gegenwärtige Refinanzierungslage der alstria stellt eine stabile Finanzierungsposition bis 2021 und darüber hinaus zu attraktiven Zinssätzen sicher. Das Rating ermöglicht zudem eine größere Flexibilität im Hinblick auf neue Finanzierungsquellen. Bei den Umsatzerlösen profitiert alstria von Mietverträgen von zirka 4,8 Jahren Durchschnittsrestlaufzeit und einem potenziellen Anstieg der Mieterlöse aufgrund der Verringerung von Leerstand. Weiterhin verfügt die Gesellschaft über eine Anzahl von Immobilien, die für attraktive und wertsteigernde Entwicklungsmöglichkeiten geeignet sind. Das Portfolio ist ausgewogen und verfügt über qualitativ hochwertige und herausragende Immobilien mit erstklassigen Mietern. Der niedrige LTV bietet die Chance einer höheren Flexibilität beim Erwerb von Immobilien, für den Fall, dass sich hier spontan Opportunitäten ergeben sollten.

alstria ist gut aufgestellt, um ihre auf den Erwerb, die Vermietung und das Objektmanagement ausgerichtete Strategie erfolgreich fortzusetzen und ihre diesbezüglichen zukünftigen Marktopportunitäten zu erkennen und umzusetzen.

alstrias Kernkompetenz ist das Asset-Management. Als starke Basis für weitere organische Wertsteigerungen innerhalb des Portfolios stehen die Repositionierungs- und Sanierungsprojekte, die alstria verstärkt fortgesetzt hat.

## NACHHALTIGKEITSBERICHT

Im November 2018 veröffentlichte alstria den neunten Nachhaltigkeitsbericht. Der Bericht wurde auf der Grundlage der GRI-Standards erstellt und hat für alle offengelegten Umwelt- und Sozialindikatoren eine unabhängige Prüfung erhalten. Der Bericht fasst die wichtigsten Informationen über alstrias nächste Schritte in Richtung einer $CO_2$-neutralen Wirtschaft zusammen.

alstrias Nachhaltigkeitsgedanke geht über die Berichterstattung selbst hinaus. Der Nachhaltigkeitsansatz wird bei jeder Entscheidung und auf allen Unternehmensebenen berücksichtigt. Kontinuierliche Verbesserung und das Vorantreiben von Innovation stehen für alstria im Mittelpunkt der Nachhaltigkeit.

2017 war für alstria ein gutes Jahr, da es dem Unternehmen gelungen ist, fast 20-mal weniger $CO_2$-Emissionen als im Jahr 2013 und 13 % weniger als im Vorjahr auszustoßen. Darüber hinaus gelang es alstria, 98 % des Allgemeinstroms für das gesamte Portfolio aus erneuerbaren Quellen zu beschaffen, um damit dem RE100-Ziel näher zu kommen. Die umfassende Strategie für ein $CO_2$-armes Portfolio wurde 2018 von dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) ausgezeichnet und vom Carbon Disclosure Project (CDP) als Branchenführer anerkannt.

## ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN

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

#### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 betrug das Grundkapital der alstria EUR 177.416.497,00 und war eingeteilt in 177.416.497 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

#### Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

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

#### Beteiligungen am Kapital mit mehr als 10 % der Stimmrechte

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 waren alstria keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10 % des Grundkapitals überschritten hätte. Das Government of Singapore hat der Gesellschaft im April 2016 mitgeteilt, dass es indirekt durch Tochterunternehmen mit rund 12,6 % an alstria beteiligt ist. Insoweit wird ergänzend auf die Angaben im Anhang unter Ziffer 5 Stimmrechtsmitteilung verwiesen.

#### Aktien mit Sonderrechten

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

#### Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

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

#### Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und Satzungsänderungen

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

Satzungsänderungen werden gemäß §§ 179, 133 AktG vorgenommen. Der Aufsichtsrat hat zudem gemäß § 12 Abs. 2 der Satzung die Befugnis, nur die Fassung betreffende Satzungsänderungen ohne Beschluss der Hauptversammlung vorzunehmen. Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat durch die Hauptversammlungsbeschlüsse vom 16. Mai 2017 bzw. 26. April 2018 ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der Ausnutzung des Bedingten Kapitals III 2017 bzw. Genehmigten Kapitals 2018 sowie nach Ablauf der jeweiligen Ermächtigungsfrist anzupassen.

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

Satzungsänderungen wurden im Berichtsjahr zuletzt durch den Aufsichtsrat am 8. Juni 2018 beschlossen: § 5 Abs. 1, 2 und 6 der Satzung wurden formal an unterjährig durchgeführte Kapitalerhöhungen aus dem Bedingten Kapital 2013 und dem Bedingten Kapital III 2015 der alstria angepasst. § 5 Abs. 5 der Satzung wurde gelöscht, da das Bedingte Kapital 2013 gegenstandslos geworden war.

### Befugnisse des Vorstands bezüglich Ausgabe und Rückkauf von Aktien

#### 1. Genehmigtes Kapital

Die Satzung ermächtigt den Vorstand, das Grundkapital ein- oder mehrmalig bis zum 25. April 2023 (einschließlich) mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 33.950.413,00 zu erhöhen. Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus § 5 Abs. 3, 4 und 4a der Satzung der alstria.

#### 2. Bedingtes Kapital

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

##### *a) Bedingtes Kapital III 2015*

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 356.250 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 356.250,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelgenussscheinen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 6. Mai 2015 von der Gesellschaft bis zum 5. Mai 2020 ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in Aktien der Gesellschaft gewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Wandlung entstehen, am Gewinn teil.

*b) Bedingtes Kapital III 2017*

Weiterhin ist das Grundkapital durch Ausgabe von bis zu 1.000.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 1.000.000,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelgenussscheinen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 16. Mai 2017 von der Gesellschaft bis zum 15. Mai 2022 ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in Aktien der Gesellschaft gewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Wandlung entstehen, am Gewinn teil.

### 3. Rückkauf eigener Aktien

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

## Wesentliche Vereinbarungen der alstria office REIT-AG für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots

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

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

Das Gesamtvolumen der noch ausstehenden Verpflichtungen unter den Vereinbarungen mit entsprechenden Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beträgt zum Stichtag zirka EUR 1.177 Mio.

### Entschädigungsvereinbarungen mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots

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

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

## SONSTIGE ANGABEN

### Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2018 beschäftigte alstria 144 Mitarbeiter (31. Dezember 2017: 117 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 134 (Vorjahr: 114). Diese Angaben berücksichtigen nicht die Mitglieder des Vorstands.

### Vergütungsbericht

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste Vergütung.

Der Vergütungsbericht, der die Prinzipien für die Bestimmung der Vergütung für den Vorstand und den Aufsichtsrat enthält, ist integraler Bestandteil des geprüften Konzernlageberichts siehe Anhang zum Lagebericht).

## ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄß § 289F HGB

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

## PROGNOSEBERICHT

Der Prognosebericht findet wie die Unternehmenssteuerung auf Konzernebene statt, der folgende Bericht bezieht sich daher auf den Konzern. Der Prognosebericht enthält zukunftsbezogene Aussagen über erwartete Entwicklungen. Die Entwicklung des Unternehmens hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, von denen einige außerhalb des Einflussbereichs der alstria liegen. Die Aussagen über die erwarteten Entwicklungen basieren auf aktuellen Einschätzungen und sind naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten behaftet.

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

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

### ERWARTETE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiter auf Wachstumskurs, das BIP ist im Jahr 2018 um 1,5 % gestiegen. Auch die Erwerbstätigkeit hat sich mit einer Steigerung um 1,3 % auf 44,8 Mio. positiv entwickelt. Das Wirtschaftswachstum wird sich 2019 fortsetzen, wenn auch auf einem schwächeren Niveau. Die Bundesregierung rechnet für 2019 mit einem Anstieg des BIP von 1,0 % gegenüber dem Vorjahr und einer Steigerung der Erwerbstätigen auf zirka 45,2 Mio. Auch deutsche Wirtschaftsverbände rechnen für das Jahr 2019 mit einem Konjunkturplus sowie einer Steigerung der Bauinvestitionen um knapp 3,0 %. Die Bauwirtschaft bleibt damit Wachstumstreiber.*

### ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE: AUSBLICK AUF 2019

Im Zusammenhang mit dem weiterhin niedrigen Zinsniveau und fehlenden Anlagealternativen sollte die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse weiter auf einem hohen Niveau bleiben. Auch für das Jahr 2019 wird mit einer hohen Nachfrage nach Immobilien in Core-Lagen gerechnet. Durch das begrenzte Angebot ist allerdings davon auszugehen, dass sich der Trend, in Value-Add-Objekte zu investieren, weiter fortsetzen wird.

### AUSBLICK FÜR DEN ALSTRIA-KONZERN

Basierend auf der prognostizierten Stabilität der deutschen Wirtschaft und des Immobilienmarktes erwartet alstria keine wesentlichen Veränderungen für das direkte Umfeld des Unternehmens. Trotzdem könnten andere als die erwarteten Veränderungen in den Zinssätzen, weitere Akquisitionen oder Verkäufe sowie Veränderungen der sonstigen Prämissen für das Geschäftsjahr 2019 die Prognose beeinflussen.

* Siehe hierzu den Jahreswirtschaftsbericht 2018 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie sowie ifo, IfW, IMK, RWI und IWH.

Für das Geschäftsjahr 2019 erwartet alstria einen FFO von rund EUR 112 Mio. Der Rückgang im Vergleich zum im Jahr 2018 erzielten FFO (EUR 115 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus geringeren Umsatzerlösen.

alstria erwartet im Wesentlichen aufgrund der Übergänge der im Jahr 2018 verkauften Objekte für das Geschäftsjahr 2019 einen Rückgang der Umsatzerlöse gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 in Höhe von zirka EUR 3 Mio. Dementsprechend rechnet das Unternehmen für 2019 mit Umsatzerlösen in Höhe von rund EUR 190 Mio.

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

Hamburg, 21. Februar 2019

**ANLAGE ZUM LAGEBERICHT**

## VERGÜTUNGSBERICHT*

### VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES VORSTANDS

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands wird vom Aufsichtsrat beschlossen und regelmäßig überprüft. Zuletzt hat der Aufsichtsrat das Vergütungssystem mit Wirkung zum 1. Januar 2018 angepasst.

### 1. VERGÜTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2018

Die Gesamtzielvergütung für die Mitglieder des Vorstands betrug im letzten Geschäftsjahr insgesamt TEUR 2.237. Der Gesamtbetrag der Barauszahlungen, die im letzten Geschäftsjahr an die Mitglieder des Vorstands geflossen sind (einschließlich der mehrjährigen Vergütungselemente), betrug TEUR 2.895. Die Korrektheit der Berechnung der Auszahlungsbeträge für die mehrjährigen variablen Vergütungselemente wurde dabei durch einen externen, unabhängigen Vergütungsexperten überprüft. Die Darstellung der individuellen Vorstandsvergütung erfolgt auf Basis der Mustertabellen gemäß Deutschem Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017.

In der Tabelle „Gewährte Zuwendungen“ werden neben dem Fixum die Zielwerte der im jeweiligen Geschäftsjahr gewährten variablen Vergütungsbestandteile aufgeführt. Ferner werden hypothetische Minimal- und Maximalbeträge einer späteren Auszahlung der variablen Vergütungsbestandteile genannt.

Die Tabelle „Zufluss“ zeigt neben dem Fixum die Beträge, die im Rahmen der variablen Vergütungsbestandteile im jeweiligen Geschäftsjahr an die Mitglieder des Vorstands ausgezahlt wurden.

#### Gewährte Zuwendungen

| | Olivier Elamine | | | | Alexander Dexne | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vorstandsvorsitzender | | | | Finanzvorstand | | | |
| in TEUR | 2017 | 2018 | 2018 (Min.) | 2018 (Max.) | 2017 | 2018 | 2018 (Min.) | 2018 (Max.) |
| **Summe Festvergütung und Nebenleistungen** | **447** | **455** | **455** | **455** | **381** | **383** | **383** | **383** |
| Festvergütung[1)] | 440 | 440 | 440 | 440 | 360 | 360 | 360 | 360 |
| Nebenleistungen[2)] | 7 | 15 | 15 | 15 | 21 | 23 | 23 | 23 |
| **Summe einjährige variable Vergütung** | **173** | **231** | **0** | **347** | **142** | **189** | **0** | **284** |
| STI 2017 | 173[3)] | - | - | - | 142[3)] | - | - | - |
| STI 2018 | - | 231 | 0 | 347[4)] | - | 189 | 0 | 284[4)] |

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

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Summe mehrjährige variable Vergütung** | **498** | **440** | **0** | **1.100** | **407** | **360** | **0** | **900** |
| STI 2017 (3 Jahre) | 58[5)] | - | - | - | 47[5)] | - | - | - |
| LTI 2017 (4 Jahre) | 440[6)] | - | - | - | 360[6)] | - | - | - |
| LTI 2018 (4 Jahre) | - | 440[6)] | 0 | 1.100[7)] | - | 360[6)] | 0 | 900[7)] |
| **Summe fixe und variable Vergütung** | **1.118** | **1.126** | **455** | **1.902** | **930** | **932** | **383** | **1.567** |
| Versorgungsaufwand[8)] | 84 | 100 | 100 | 100 | 58 | 79 | 79 | 79 |
| **Gesamtvergütung** | **1.202** | **1.226** | **555** | **2.002** | **988** | **1.011** | **462** | **1.646** |

[1)] Jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag.
[2)] Leistungen für Firmenwagen.
[3)] 75% des STI-Zielwertes.
[4)] Maximal erreichbarer Auszahlungsbetrag für den STI: Zielwert STI x 1,5.
[5)] 25% des STI-Zielwertes.
[6)] LTI-Zielwert für das jeweilige Geschäftsjahr.
[7)] Maximal erreichbarer Auszahlungsbetrag für den LTI nach 4-jähriger Haltefrist: Zielwert LTI x 2,5. Auszahlung in alstria-Aktien vorgesehen.
[8)] Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge.

### Zufluss

| | **Olivier Elamine** | | **Alexander Dexne** | |
|---|---|---|---|---|
| | Vorstandsvorsitzender | | Finanzvorstand | |
| **in TEUR** | **2017** | **2018** | **2017** | **2018** |
| **Summe Festvergütung und Nebenleistungen** | **447** | **455** | **381** | **383** |
| Festvergütung[1)] | 440 | 440 | 360 | 360 |
| Nebenleistungen[2)] | 7 | 15 | 21 | 23 |
| **Summe einjährige variable Vergütung** | **180** | **178** | **147** | **146** |
| STI 2016[3)] | 180 | - | 147 | - |
| STI 2017[3)] | - | 178 | - | 146 |
| **Summe mehrjährige variable Vergütung** | **822** | **855** | **673** | **699** |
| STI 2014 (3 Jahre)[4)] | 68 | - | 56 | - |
| STI 2014 (3 Jahre)[4)] | - | 83 | - | 68 |
| LTI 2013 (4 Jahre)[5)] | 754 | - | 617 | - |
| LTI 2014 (4 Jahre)[5)] | - | 772 | - | 631 |
| **Summe fixe und variable Vergütung** | **1.449** | **1.488** | **1.201** | **1.228** |
| Versorgungsaufwand[6)] | 84 | 100 | 58 | 79 |
| **Gesamtvergütung** | **1.533** | **1.588** | **1.259** | **1.307** |

[1)] Jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag.
[2)] Leistungen für Firmenwagen.
[3)] Auszahlungsbetrag für 75% des STI nach 1 Jahr.
[4)] Auszahlungsbetrag für 25% des STI nach 3 Jahren.
[5)] Auszahlungsbetrag für den LTI nach 4-jähriger Haltefrist.
[6)] Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge.

## 2. VERGÜTUNGSSYSTEM

Im Januar 2017 hat der Aufsichtsrat eine Anpassung des Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands beschlossen, die von der Hauptversammlung der alstria office REIT-AG im Mai 2017 gebilligt wurde und zum 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist. Hintergrund dieser Änderung des Systems zur Vergütung der Vorstandsmitglieder war das Bestreben des Aufsichtsrats, die Interessen des Vorstands und der Aktionäre der Gesellschaft noch stärker in Einklang zu bringen, sich auf eine nachhaltige, langfristige Wertschöpfung zu konzentrieren sowie Komplexität zu reduzieren. Die Struktur des Vergütungssystems wurde im Wesentlichen beibehalten, und es wurden lediglich Vereinfachungen sowie

Anpassungen vorgenommen. Auch die Höhe der fixen und Zielwerte der variablen Vergütung blieben gegenüber der bisherigen Situation unverändert. Bei der Überprüfung und Anpassung des Vergütungssystems wurde der Aufsichtsrat durch einen externen, unabhängigen Vergütungsexperten beraten.

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

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

### Überblick über die wesentlichen Neuerungen

| | 2017 | 2018 |
|---|---|---|
| **STI (Short Term Incentive)** | ▪ FFO als Erfolgszielwert<br>▪ Schwellenwert für das Erfolgsziel: 50 %<br>▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,8–1,2<br>▪ 75 % Barauszahlung und 25 % Auszahlung in virtuellen Aktien | ▪ FFO per Share als Erfolgszielwert<br>▪ Schwellenwert für das Erfolgsziel: 70 %<br>▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,7–1,3<br>▪ 100 % Barauszahlung |
| **LTI (Long Term Incentive)** | ▪ Virtuelle Aktien mit 4-jähriger Laufzeit, anschließend Barauszahlung<br>▪ Performance abhängig von absolutem TSR (50 %) und relativem TSR (EPRA/NAREIT Europe Ex-UK Index) (50 %)<br>▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,8–1,2 | ▪ Stock Awards mit mindestens 4-jähriger Laufzeit, anschließend Umwandlung in Aktien der Gesellschaft<br>▪ Performance abhängig von absolutem TSR (25 %) und relativem TSR (FTSE EPRA/ NAREIT Developed Europe Index) (75 %)<br>▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,7–1,3 |
| **Share Ownership Guidelines** | ▪ Bisher nicht vorgesehen | ▪ Verpflichtung der Vorstandsmitglieder, einen Aktienbestand, der drei Jahresfestgehältern entspricht, aufzubauen und diesen bis zum Ausscheiden aus ihrem Amt zu halten |

### Variable Vergütungselemente

*Short Term Incentive Plan 2018*

Die Mitglieder des Vorstands erhalten wie bisher in jedem Geschäftsjahr ein kurzfristiges variables Vergütungselement (STI) mit einem in Euro bemessenen Zielwert. Dabei ist seit dem 1. Januar 2018

der budgetierte Funds From Operations *per share* (FFO per share) als Erfolgszielwert vorgesehen (bisher: Funds From Operations). Die Höhe des STI hängt ab vom Grad der Zielerreichung, das heißt dem Verhältnis von dem im entsprechenden Geschäftsjahr tatsächlich erreichten FFO per share zu dem budgetierten FFO per share. Nach dem bisherigen Vergütungssystem ist ein Schwellenwert von 50 % des Erfolgsziels vorgesehen, damit es zu einer Auszahlung kommt. Dieser Schwellenwert wurde angehoben; für ab dem Geschäftsjahr 2018 gewährte kurzfristige variable Vergütungselemente muss für eine Auszahlung mindestens 70 % des Erfolgszielwerts erreicht werden. Wenn der tatsächlich erreichte FFO per share nicht wenigstens 70 % des budgetierten FFO per share entspricht, wird daher eine Vergütung aus dem STI nicht gewährt. Der Erfolgszielwert kann maximal zu 150 % erreicht werden (Cap).

Der erreichte Auszahlungswert wird nach Ermessen des Aufsichtsrats adjustiert, d. h., multipliziert mit einem Multiplikator zwischen 0,7 und 1,3 (bisher 0,8 bis 1,2). Dies ermöglicht dem Aufsichtsrat, die persönliche Leistung des betreffenden Vorstandsmitglieds individuell neben der Zielerreichung zu berücksichtigen. Kriterien hierfür können insbesondere die individuelle Leistung des Vorstandsmitglieds im betreffenden Geschäftsjahr sowie dessen Aufgaben und Verantwortlichkeiten innerhalb der alstria und der alstria-Gruppe sein. Insgesamt ist der STI auf 150 % des jeweiligen Zielwerts begrenzt (Cap).

Unter dem bis zum 31. Dezember 2017 geltenden Vergütungssystem wurde der STI an das Vorstandsmitglied nur in Höhe von 75 % in bar ausgezahlt, und 25 % des STI wurden in virtuelle Aktien gewandelt, die einer Mindesthaltefrist von zwei Jahren unterlagen. Auf die langfristige Komponente und die Wandlung in virtuelle Aktien wird nunmehr verzichtet. Der STI wird nunmehr ohne Zurückbehaltung vollständig in bar ausgezahlt. Diese Anpassung dient der Vereinfachung des Vergütungssystems und wurde vor dem Hintergrund der Einführung von Share Ownership Guidelines durch die Gesellschaft vorgenommen, durch die die Vorstandsmitglieder verpflichtet werden, Aktien der Gesellschaft zu erwerben und zu halten (siehe im Einzelnen unten zu Share Ownership Guidelines).

*Long Term Incentive Plan 2018*

Den Mitgliedern des Vorstands kann auch weiterhin in jedem Geschäftsjahr ein langfristiges variables Vergütungselement (LTI) mit einem vom Aufsichtsrat in Euro festzulegenden Zielwert gewährt werden. Der LTI wird weiterhin wesentlich stärker gewichtet als der STI. Der seit dem 1. Januar 2018 geltende Long Term Incentive Plan 2018 sieht nicht mehr virtuelle Aktien, sondern Stock Awards vor. Diese werden nach Ablauf der mindestens vierjährigen Haltefrist in Aktien der Gesellschaft umgewandelt (bisher: Barauszahlung). Erfolgszielwerte bleiben der absolute und der relative Total Shareholder Return. Allerdings wird der relative Total Shareholder Return nunmehr mit 75 % stärker gewichtet (bisher: 50 %). Zur Angleichung an die Standards der Immobilienwirtschaft dient als Vergleichsindex für den relativen Total Shareholder Return der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index (bisher: EPRA/NAREIT Europe Ex-UK Index). Die individuelle Leistung des Vorstandsmitglieds wird über einen Multiplikator zwischen 0,7 und 1,3 berücksichtigt (bisher: 0,8 bis 1,2).

Im Einzelnen:

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

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

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

### Nebenleistungen

Die Vorstandsmitglieder erhalten auch weiterhin Sachbezüge; diese bestehen im Wesentlichen aus Versicherungsprämien sowie der privaten Dienstwagennutzung. Als Vergütungsbestandteil sind diese Nebenleistungen von dem einzelnen Vorstandsmitglied zu versteuern. Sie stehen allen Vorstandsmitgliedern prinzipiell in gleicher Weise zu, die Höhe variiert je nach der persönlichen Situation. Weiter gewährt die Gesellschaft den Vorstandsmitgliedern wie bisher auch monatlich einen Barbetrag für Zwecke der Altersvorsorge. Diese Vorsorgeleistungen belaufen sich seit dem 1. Januar 2018 auf zirka 20 % des jeweiligen Jahresfestgehalts. Pensionsansprüche bestehen nicht.

### Share Ownership Guidelines

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

## VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

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

1. Vergütung im Geschäftsjahr 2018

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats betrug im Geschäftsjahr 2018 TEUR 525. Die individuelle Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR

| Aufsichtsrats-mitglied | Funktion im Aufsichts-rat | Prüfungs-ausschuss | Personal-ausschuss | Finanz- & Investitions-ausschuss | CSR-Ausschuss | Vergü-tung für 2017 | Vergü-tung für 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dr. Johannes Conradi | Vorsitzen-der | - | Vorsitzender | - | Vorsitzen-der | **70,50** | **165,00** |
| Richard Mully | stellv. Vorsitzen-der | - | Mitglied | Vorsitzen-der | Mitglied | **65,49** | **97,50** |
| Dr. Bernhard Düttmann | Mitglied | Mitglied | - | - | - | **51,30** | **60,00** |
| Stefanie Frensch | Mitglied | - | Mitglied | Mitglied | - | **52,00** | **65,00** |
| Benoît Hérault | Mitglied | Mitglied | - | Mitglied | - | **57,00** | **67,50** |
| Marianne Voigt | Mitglied | Vorsitzen-der | - | - | Mitglied | **57,00** | **70,00** |
| **Total** | | | | | | **353,29** | **525,00** |

2. Vergütungssystem

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

Mitgliedschaften im Prüfungsausschuss werden mit TEUR 10 und der Vorsitz des Prüfungsausschusses mit TEUR 20 pro Jahr gesondert vergütet. Die Mitgliedschaften im Personalausschuss und im Investitionsausschuss werden mit jeweils TEUR 7,5 pro Jahr gesondert vergütet. Die Vorsitzenden dieser Ausschüsse erhalten zusätzlich jeweils TEUR 7,5 pro Jahr. Die Mitgliedschaft in anderen Ausschüssen wird bei der Vergütung nicht berücksichtigt. Mitglieder, die dem Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen nur zeitweise angehört haben, erhalten eine zeitanteilige Vergütung.

### Anpassung des Vergütungssystems

Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat hat die ordentliche Hauptversammlung im Mai 2017 mit Wirkung ab dem 1. Januar 2018 angepasst. Die Anpassung erfolgte, um die Aufsichtsratsvergütung im Vergleich zu anderen Unternehmen attraktiv zu gestalten und zugleich der zunehmenden Verantwortlichkeit und Arbeitsbelastung der Aufsichtsratsmitglieder gerecht zu werden. Dabei wurden insbeson-

dere die umfassenden und zeitintensiven Aufgaben des Aufsichtsratsvorsitzenden und seines Stellvertreters stärker berücksichtigt, indem eine Binnendifferenzierung der Vergütungshöhe von 1:1,5:3 für ordentliches Aufsichtsratsmitglied, stellvertretenden Vorsitzenden und Vorsitzenden vorgesehen wurde. Ebenso wurde der gestiegenen Verantwortlichkeit und Arbeitsbelastung der Ausschussvorsitzenden Rechnung getragen, indem eine Differenzierung der Vergütungshöhe von 1:2 für ordentliche Ausschussmitglieder und den Ausschussvorsitzenden vorgesehen wurde.

### Selbstverpflichtung zum Aktienerwerb

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

# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

**Amtsgericht Hamburg HRB 99204**

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| | EUR | EUR |
| 1. Umsatzerlöse | 121.149.201,19 | 94.621.944,67 |
| 2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen | -9.003.104,73 | 4.754.290,27 |
| 3. Gesamtleistung | 112.146.096,46 | 99.376.234,94 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 98.773.793,09 | 42.914.990,90 |
| 5. Materialaufwand | | |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen | -23.098.218,63 | -19.607.674,07 |
| 6. Personalaufwand | | |
| a) Gehälter | -14.133.518,22 | -12.359.684,78 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 300.349,10; Vorjahr TEUR 233) | -1.765.218,70 | -1.470.280,34 |
| | -15.898.736,92 | -13.829.965,12 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -35.584.522,30 | -37.277.474,74 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -39.236.956,75 | -19.686.837,59 |
| 9. Erträge aus Beteiligungen | 2.003.515,05 | 49.849.540,39 |
| 10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 10.838.677,52; Vorjahr TEUR 12.788) | 10.838.677,52 | 12.787.674,71 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 740.454,38 | 814.491,12 |
| 12. Abschreibungen auf Finanzanlagen | -300.000,00 | -359.320,70 |
| 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 0,00; Vorjahr TEUR 0) | -24.896.254,87 | -63.608.281,55 |
| 14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 36.246,39 | -767.882,15 |
| **15. Ergebnis nach Steuern** | **85.524.093,42** | **50.605.496,14** |
| **16. Jahresüberschuss** | **85.524.093,42** | **50.605.496,14** |
| 17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr | 829.733,76 | 13.319.767,16 |
| 18. Entnahmen aus der Kapitalrücklage | 15.646.172,82 | 29.074.736,70 |
| **19. Bilanzgewinn** | **102.000.000,00** | **93.000.000,00** |

**Bilanz zum 31. Dezember 2018**

**Amtsgericht Hamburg HRB 99204**

**Aktiva**

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---|---|
| | EUR | EUR |
| **A. Anlagevermögen** | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | | |
| und ähnliche Rechte | 344.280,98 | 216.863,31 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten | 1.334.915.963,27 | 1.218.399.087,39 |
| 2. Technische Anlagen | 264.389,42 | 354.245,16 |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.135.198,57 | 1.123.298,92 |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 54.086.697,30 | 28.982.519,34 |
| | **1.390.402.248,56** | **1.248.859.150,81** |
| III. Finanzanlagen | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 882.511.868,79 | 890.608.929,29 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 393.796.175,68 | 443.306.747,98 |
| 3. Beteiligungen | 2.027.094,24 | 2.027.095,24 |
| 4. Sonstige Ausleihungen | 36.566.799,03 | 36.566.799,03 |
| | 1.314.901.937,74 | 1.372.509.571,54 |
| | **2.705.648.467,28** | **2.621.585.585,66** |
| **B. Umlaufvermögen** | | |
| I. Vorräte | | |
| Unfertige Leistungen | 17.635.266,35 | 26.638.371,08 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1.301.938,19 | 1.780.174,28 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 101.803.767,98 | 67.830.082,50 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 1.409.111,44 | 1.383.463,05 |
| | 104.514.817,61 | 70.993.719,83 |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 77.071.673,28 | 73.190.664,79 |
| | **199.221.757,24** | **170.822.755,70** |
| **C. Rechnungsabgrenzungsposten** | **715.210,97** | **1.253.485,07** |
| | **2.905.585.435,49** | **2.793.661.826,43** |

**Passiva**

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---|---|
| | EUR | EUR |
| **A. Eigenkapital** | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 177.416.497,00 | 153.961.654,00 |
| (bedingtes Kapital EUR 1.356.250,00; | | |
| Vorjahr TEUR 38.860) | | |
| II. Kapitalrücklage | 1.264.721.798,93 | 1.036.964.103,79 |
| III. Bilanzgewinn | | |
| (davon Gewinnvortrag EUR 829.733,76; Vorjahr TEUR 13.320) | 102.000.000,00 | 93.000.000,00 |
| | **1.544.138.295,93** | **1.283.925.757,79** |
| **B. Rückstellungen** | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 0,00 | 767.882,15 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 21.806.443,63 | 18.237.829,01 |
| | **21.806.443,63** | **19.005.711,16** |
| **C. Verbindlichkeiten** | | |
| 1. Beteiligungskapital | 383.750,00 | 323.425,00 |
| 2. Anleihen | 1.013.143.558,70 | 1.086.740.144,72 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 104.205.829,90 | 108.694.972,60 |
| 4. Erhaltene Anzahlungen | 20.612.618,54 | 30.682.288,35 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 864.070,15 | 1.903.590,57 |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 65.528.147,71 | 102.681.788,08 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten | | |
| (davon aus Steuern EUR 0,00; Vorjahr TEUR 616) | 132.761.960,41 | 157.658.840,58 |
| | **1.337.499.935,41** | **1.488.685.049,90** |
| **D. Rechnungsabgrenzungsposten** | **2.140.760,52** | **2.045.307,58** |
| | **2.905.585.435,49** | **2.793.661.826,43** |

# alstria office REIT-AG, Hamburg

## 1.4 ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

**INHALTSVERZEICHNIS**

**1.4 ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018 ..... 1**

1. ALLGEMEINE HINWEISE ..... 4

1.1. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ANGEWANDTE VORSCHRIFTEN ..... 4
1.2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN ..... 5

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ ..... 7

2.1. ANLAGEVERMÖGEN ..... 7
2.2. FINANZANLAGEN ..... 7
2.3. VORRÄTE ..... 10
2.4. FORDERUNGEN ..... 10
2.5. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN ..... 10
2.6. EIGENKAPITAL ..... 11
2.7. RÜCKSTELLUNGEN ..... 13
2.8. VERBINDLICHKEITEN ..... 13
2.9. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE ..... 16

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ..... 16

3.1. UMSATZERLÖSE ..... 16
3.2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE ..... 17
3.3. MATERIALAUFWAND ..... 18
3.4. PERSONALAUFWAND ..... 18
3.5. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN ..... 19
3.6. ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS ..... 19
3.7. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE ..... 19
3.8. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN ..... 19
3.9. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG ..... 20

4. SONSTIGE ANGABEN ..... 20

4.1. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG ..... 20
4.2. VERGÜTUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS ..... 20
4.3. HONORAR FÜR PRÜFUNGS- UND BERATUNGSLEISTUNGEN ..... 20
4.4. AKTIEN ..... 21
4.5. DIVIDENDE ..... 21
4.6. AUFSICHTSRAT ..... 21
4.7. VORSTAND ..... 22
4.8. MITARBEITER ..... 22
4.9. MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMM ..... 23
4.10. KONZERNVERHÄLTNISSE ..... 24

5. ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW. MAR (MARKTMISSBRAUCHSVERORDNUNG) ..... 24
5.1. AD-HOC-MITTEILUNGEN ..... 24
5.2. MITTEILUNG ÜBER WERTPAPIERTRANSAKTIONEN ..... 25
5.3. STIMMRECHTSMITTEILUNG ..... 26
6. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG ..... 27

**Anlagenspiegel**

# 1. ALLGEMEINE HINWEISE

## 1.1. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ANGEWANDTE VORSCHRIFTEN

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2015 hat die alstria office REIT-AG die Mehrheit der Anteile an der ehemaligen DO Deutsche Office AG, Köln, (im Folgenden „DO Deutsche Office AG“) übernommen. Die Eintragung der als Gegenleistung für die übernommenen Anteile durch ordentlichen Kapitalerhöhung der alstria office REIT-AG generierten neuen alstria-Aktien erfolgte am 27. Oktober 2015 beim Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg. Mit der Eintragung der neuen alstria-Aktien im Handelsregister hat die Gesellschaft Kontrolle über die DO Deutsche Office AG erlangt. Mit Wirkung vom 9. Dezember 2016 wurde die DO Deutsche Office AG in die Rechtsform einer Kommanditgesellschaft umgewandelt. Zeitgleich erfolgte die Umfirmierung in alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG (im Folgenden „alstria office Prime“) sowie die Sitzverlegung nach Hamburg.

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

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

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

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

Der Jahresabschluss umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018.

## 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 (3 bis 21 Jahre) planmäßig linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, die seit dem 1. Januar 2010 angeschafft wurden und deren Anschaffungskosten EUR 800 nicht übersteigen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

### 1.2.4. Finanzanlagen

Bei den Finanzanlagen werden Anteile und Beteiligungen zu Anschaffungskosten angesetzt. Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstige Ausleihungen werden zum Nominalwert bewertet.

Im Falle von voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden die Finanzanlagen auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben. Bei Wegfall des Grundes der Wertminderung wird eine Zuschreibung höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

### 1.2.5. Unfertige Leistungen

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

### 1.2.6. Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und liquide Mittel

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

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert angesetzt.

### 1.2.7. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

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

### 1.2.8. Rückstellungen

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

### 1.2.9. Verbindlichkeiten und ähnliche Verpflichtungen

Anleihen und andere Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

### 1.2.10. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 2.1. ANLAGEVERMÖGEN

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

Im Berichtsjahr wurden drei bebaute Grundstücke der Gesellschaft veräußert. Der Buchwert der betroffenen Objekte betrug TEUR 37.928. Bei Veräußerungspreisen in Höhe von insgesamt TEUR 61.480 ergaben sich Veräußerungsgewinne in Höhe von TEUR 23.552. Die Veräußerungsgewinne werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 6 Objekte erworben und mit Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt TEUR 177.876 aktiviert. Aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung wurden im Berichtsjahr außerordentliche Abschreibungen auf Gebäude von TEUR 943 vorgenommen. Gleichzeitig ergaben sich Wertaufholung durch den Wegfall von Gründen außerordentlicher Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.998.

### 2.2. FINANZANLAGEN

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

| | | Eigenkapital | |
|---|---|---|---|
| | Kapital-anteil | 31. Dezember 2018 | Periodenergebnis 2018 |
| | % | in TEUR | in TEUR |
| **Direkt gehaltener Anteilsbesitz** | | | |
| alstria Bamlerstraße GP GmbH, Hamburg | 100 | 9 | -1 |
| alstria Englische Planke GP GmbH, Hamburg | 100 | 12 | -2 |
| alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH, Hamburg | 100 | 23 | -2 |
| alstria Halberstädter Straße GP GmbH, Hamburg | 100 | 14 | -2 |
| alstria Portfolio 3 GP GmbH (vormals alstria Hamburger Straße 43 GP GmbH) | 100 | 50 | 29 |
| alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH, Hamburg | 100 | 10 | -3 |
| alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH, Hamburg | 100 | 13 | -2 |
| alstria Portfolio 1 GP GmbH, Hamburg | 100 | 16 | -2 |
| alstria Prime Portfolio GP GmbH, Hamburg | 100 | 25 | 2 |
| alstria Prime Portfolio GP 2 GmbH, Hamburg | 100 | 121 | 54 |
| alstria solutions GmbH, Hamburg | 100 | 1.421 | -70 |
| alstria Steinstraße 5 GP GmbH, Hamburg | 100 | 13 | -3 |

| | Kapital-anteil | Eigenkapital 31. Dezember 2018 | Periodenergebnis 2018 |
|---|---|---|---|
| | % | in TEUR | in TEUR |
| alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg | 100 | 46.411 | 3.245 |
| alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, Hamburg | 100 | 4.145 | 732 |
| alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg | 100 | 86.509 | 1.655 |
| alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg | 100 | -228 | 777 |
| alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg | 100 | 30.886 | -44 |
| alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 820.131 | 30.669 |
| alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg | 100 | 21.453 | -459 |
| beehive GmbH & Co. KG, Hamburg | 100 | -427 | -515 |
| Alte Post General Partner GmbH, Oststeinbek | 49 | 116 | -14 |
| Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg | 49 | 16.148 | 602 |
| **Mittelbar über alstria solutions GmbH gehaltener Anteilsbesitz** | | | |
| Fluxus Innovations S.C.Sp, Luxemburg, Luxemburg | 100 | 939 | 12 |
| **Mittelbar über die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG gehaltener Anteilsbesitz** | | | |
| alstria office PP Holding I GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 211.580 | -719 |
| alstria office Kampstraße GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 2.136 | -114 |
| alstria office Berliner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 12.141 | 1.100 |
| alstria office Hanns-Klemm-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 6.331 | 903 |
| alstria office Maarweg GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 9.604 | -11 |
| alstria office Heerdter Lohweg GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 22.378 | -1.602 |
| alstria office Solmsstraße GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 22.222 | -1.848 |
| alstria office PP Holding II GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 331.301 | 87.437 |
| alstria office Wilhelminenstraße GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 8.366 | -40 |
| alstria office Hauptstraße GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 8.501 | 369 |
| alstria office Frankfurter Straße GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 7.242 | 308 |
| alstria office Mergenthaler Allee GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 3.282 | -4 |
| alstria office Am Hauptbahnhof GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 7.902 | 107 |
| alstria office Berner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 7.683 | 45 |
| alstria office Kastor GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 58.917 | 1.228 |
| alstria office Heidenkampsweg GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 8.645 | 323 |
| alstria office Stiftsplatz GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 4.265 | -549 |
| alstria office An den Dominikanern GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 12.033 | 1.481 |
| alstria office Carl-Schurz-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 8.008 | 248 |
| alstria office Pempelfurtstraße GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 14.973 | -757 |

| | Kapital-anteil | Eigenkapital 31. Dezember 2018 | Periodenergebnis 2018 |
|---|---|---|---|
| | % | in TEUR | in TEUR |
| alstria office Josef-Wulff-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 10.987 | 664 |
| alstria office Ingersheimer Straße GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 8.361 | 40 |
| alstria office Frauenstraße GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 7.689 | -289 |
| alstria office Olof-Palme-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 7.302 | 461 |
| alstria office Region Nord GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 10.600 | 3.230 |
| alstria office Region Süd GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 7.423 | 242 |
| alstria office Region Mitte GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 9.988 | -162 |
| Balgebrückstraße GmbH & Co. KG | 94 | 4.748 | -2 |
| alstria office PP Holding III GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | -73 | -22 |
| alstria office Vaihinger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg | 94 | 4.792 | 1.368 |

Im Berichtsjahr wurden 30.287 Kommanditanteile der alstria office Prime zu TEUR 142 erworben, sodass die alstria zum 31. Dezember 2018 über 94,0 % der Anteile am Kommanditkapital der alstria office Prime verfügt. Im Berichtsjahr beschloss die Gesellschafterversammlung der alstria office Prime eine Ausschüttung. Die Ausschüttung stellte in Höhe von TEUR 32.917 eine Einlagenrückgewähr dar, die den Beteiligungsansatz entsprechend minderte. Zum 31. Dezember 2018 wurde eine teilweise Wertaufholung auf den beizulegenden Wert von TEUR 723.336 vorgenommen. Die Zuschreibung von TEUR 49.224 auf den Beteiligungsansatz führte zu sonstigen betrieblichen Erträgen in gleicher Höhe. Der beizulegende Wert wurde auf der Basis einer internen Unternehmensbewertung ermittelt. Wesentliche ermessensbehaftete Parameter im Rahmen der Unternehmensbewertung waren die Mietzinsentwicklung, die Instandhaltungsaufwendungen, die Diskontierungs- sowie Kapitalisierungszinssätze.

Im Berichtsjahr wurde die alstria office Halberstädter Straße GmbH & Co. KG sowie die alstria office Hamburger Straße 43 GmbH & Co. KG durch Anwachsung auf ihre Gesellschafterin, die alstria office REIT-AG, übertragen.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehemen 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 393.116. Im Berichtsjahr wurde ein Betrag in Höhe von insgesamt TEUR 39.466 getilgt, sodass zum Stichtag eine Valuta von TEUR 353.651 verbleibt. Im Geschäftsjahr ergaben sich Zinserträge aus der Ausleihung in Höhe von TEUR 9.206.

Die Darlehen an Tochterunternehmen der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG valutieren wie bereits zum Vorjahresstichtag mit TEUR 40.146. Im Geschäftsjahr ergaben sich Zinserträge aus der Ausleihung in Höhe von TEUR 1.104.

Schließlich valutierte ein Darlehen an die alstria office Insterburger Straße GmbH & Co.KG zum Vorjahrestichtag mit TEUR 10.045. Im Geschäftsjahr wurde das Darlehen vollständig zurückgeführt. Es ergaben sich bis zur Ablösung Zinserträge von TEUR 529.

Die sonstigen Ausleihungen in Höhe von TEUR 36.567 (31. Dezember 2017: TEUR 36.567) betreffen langfristige Bankeinlagen mit einer Laufzeit bis zum Geschäftsjahr 2021.

## 2.3. VORRÄTE

Es handelt sich um umlagefähige Betriebskosten, die in 2018 geleistet wurden. Die Abrechnungen für das Jahr 2018 wurden noch nicht vollständig abgeschlossen und bestehen insoweit noch zum Bilanzstichtag fort.

## 2.4. FORDERUNGEN

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 33.974 auf einen Saldo von TEUR 101.804 zum Bilanzstichtag. Davon entfielen TEUR 9.826 (Vorjahr: 11.689) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die übrigen Forderungen entfielen auf Forderungen aus der Ausschüttung eines Tochterunternehmens (TEUR 34.920), sowie sonstige Forderungen aus der konzerninternen Zahlungsmittelverrechnung. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestanden wie im Vorjahr nicht.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.409 (Vorjahr: TEUR 1.383). Sie enthalten vornehmlich einen Betrag von TEUR 402 aus Vorsteuern, TEUR 185 aus Forderungen gegen Mitarbeiter sowie einen Betrag von TEUR 173, der debitorische Kreditoren betrifft.

Die Forderungen verfügen über eine Fälligkeit von unter einem Jahr.

## 2.5. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 715; im Vorjahr: TEUR 1.253) handelt es sich im Wesentlichen um Prämien für derivative Finanzinstrumente (TEUR 312), die über ihre Laufzeit abgegrenzt werden. Auflösung dieser Rechnungsabgrenzungsposten wurden in Höhe von TEUR 428 (im Vorjahr: TEUR 483) im Zinsaufwand erfasst.

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

| Produkt | Nennwert in TEUR | Ausübungspreis pro Jahr | Ende der Laufzeit | Beizulegender Zeitwert in TEUR | Buchwert in TEUR |
|---|---|---|---|---|---|
| Cap | 42.500 | 3.0000 | 30.09.2019 | 0 | 0 |
| Cap | 56.000 | 3.0000 | 17.12.2018 | 0 | 0 |
| Cap | 49.144 | 3.0000 | 30.04.2021 | (EUR 310.00) | 312 |
| **Gesamt** | | | | **0** | **312** |

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

Der Cap mit einem Nominalwert von TEUR 42.500 wird zum Bilanzstichtag keiner Bewertungseinheit zugeordnet und wurde in Höhe von EUR 344,00 vollständig abgeschrieben.

Der Cap zu einem Nennwert von TEUR 56.000 bildet eine Bewertungseinheit mit der Zinsvereinbarung eines Darlehens. Der Cap deckte 100% des besicherten Grundgeschäfts. Abgrenzungen für den Cap in Höhe von TEUR 297 wurden aufwandswirksam aufgelöst. Am 17. Dezember 2018 endete die Laufzeit des Derivats.

Der Cap mit einem Nennwert von TEUR 49.144 hat eine Laufzeit bis zum 30. April 2021. Er deckt ebenfalls 100% eines Darlehens gegenüber der UniCredit Bank zur Finanzierung zweier Objekte. Es ergaben sich in der Berichtsperiode Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 131 durch seine ratierliche Auflösung. Der Buchwert beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 312.

Schließlich enthalten die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sonstige Kosten in Höhe von TEUR 403. Hiervon betreffen TEUR 256 abgegrenzte Aufwendungen für Versicherungsprämien.

## 2.6. EIGENKAPITAL

### 2.6.1. Gezeichnetes Kapital

Zum Vorjahresstichtag betrug das gezeichnete Kapital TEUR 153.962.

Am 29. Januar 2018 führte die alstria erfolgreich eine Kapitalerhöhung durch und platzierte 15.323.121 neue Aktien am Markt. Der Ausgabepreis der Aktie betrug EUR 12,60 je Aktie.

Die Wandlung von Anteilen an der begebenen Wandelanleihe mit einem Nennbetrag von TEUR 73.500 in Aktien der alstria office REIT-AG führte zu der Ausgabe von 7.987.972 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals.

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen im zweiten Quartal des Geschäftsjahres führte zu der Ausgabe von 143.750 neuen Aktien unter der teilweisen Nutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals.

Durch die vorgenannten Maßnahmen erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG gegenüber dem 31. Dezember 2017 um TEUR 23.454. Zum 31. Dezember 2018 beläuft sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG daher auf TEUR 177.416.

Das Grundkapital ist eingeteilt in 177.416.497 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 vom 26. April 2018 ermächtigte die Hauptversammlung den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu TEUR 33.950 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018). Die Regelung ersetzt die im Vorjahr beschlossene Ermächtigung zum genehmigten Kapital 2016. Die Ermächtigung ist befristet bis zum 25. April 2023.

### 2.6.3. Bedingtes Kapital

Zur Gewährung von Options- und Wandlungsrechten sowie zur Einlösung von Options- und Wandlungsverpflichtungen ist das Grundkapital bedingt erhöht. Zum 31. Dezember 2017 betrug das bedingte Kapital TEUR 38.860. Dieses teilte sich auf in das Bedingte Kapital 2013 (TEUR 37.360), das Bedingte Kapital III 2015 (TEUR 500) sowie das Bedingte Kapital III 2017 (TEUR 1.000).

Im Berichtsjahr lief das Bedingte Kapital 2013 aus und das Bedingte Kapital III 2015 (TEUR 500) wurde in Höhe von TEUR 144 genutzt. Zum 31. Dezember 2018 beträgt das bedingte Kapital somit insgesamt TEUR 1.356.

### 2.6.4. Kapitalrücklage

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

Im Berichtsjahr erhöhte sich die freie Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB aufgrund einer Kapitalerhöhung um TEUR 177.748. Demgegenüber wurde ein Betrag von TEUR 15.646 entnommen und in den Bilanzgewinn eingestellt.

Aus der Wandlung von 735 Anteilen der Wandelanleihe wurden der Rücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB TEUR 65.512 zugeführt. Eine Zuführung von weiteren TEUR 144 resultierte aus der Wandlung von Wandelgenussrechten im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms.

Veränderung der Kapitalrücklage im Geschäftsjahr:

| in TEUR | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Stand zum 1. Januar | 1.036.964 | 1.060.847 |
| Zuführung aus Wandlung von Anteilen an der Wandelanleihe | 65.512 | 5.081 |
| Zuführung aus Wandlungsrechten im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungs-programms | 144 | 111 |
| Zuführung aus Kapitalerhöhung gegen Aktien | 177.748 | 0 |
| Entnahme zur Einstellung in den Bilanzgewinn | -15.646 | -29.075 |
| **Stand zum 31. Dezember** | **1.264.722** | **1.036.964** |

## 2.7. RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen (TEUR 21.806; im Vorjahr: TEUR 19.006) wurden für ausstehende Rechnungen (TEUR 14.884), anteilsbasierte Vergütungen (TEUR 2.563), Boni (TEUR 2.238), Prozesskosten (TEUR 590), Aufsichtsratvergütungen (TEUR 525), Kosten für noch nicht in Anspruch genommenen Urlaub (TEUR 329), Aufwendungen für Steuerberatung (TEUR 322), Kosten für die Abschlussprüfung (TEUR 277), sowie weitere sonstige Rückstellungen (TEUR 78) gebildet.

Vom Gesamtbetrag der Rückstellung verfügen Rückstellungen mit einem Betrag von TEUR 746 über eine Laufzeit von über einem und weniger als fünf Jahren. Die übrigen Rückstellungen sind kurzfristig. Es wurden keine Abzinsungen auf Rückstellungen vorgenommen.

## 2.8. VERBINDLICHKEITEN

Übersicht über die Verbindlichkeiten in TEUR:

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

| 31. Dezember 2017 | Bis zu 1 Jahr | Mehr als 1 Jahr | Davon zwischen 1 und 5 Jahre | Davon mehr als 5 Jahre | Gesamt |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Beteiligungskapital | 143 | 180 | 180 | 0 | 323 |
| 2. Anleihen | 84.940 | 1.001.800 | 326.800 | 675.000 | 1.086.740 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 425 | 108.270 | 21.547 | 86.723 | 108.695 |
| 4. Erhaltene Anzahlungen | 30.682 | 0 | 0 | 0 | 30.682 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.904 | 0 | 0 | 0 | 1.904 |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 102.682 | 0 | 0 | 0 | 102.682 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten | 5.495 | 152.164 | 57.664 | 94.500 | 157.659 |
| *(davon aus Steuern)* | *617* | *0* | *0* | *0* | *617* |
| **Summe** | **226.271** | **1.262.414** | **406.191** | **856.223** | **1.488.685** |

### 2.8.1. Anleihe

Im Vorjahr wurde eine Unternehmensanleihe über einen Gesamtnennbetrag von TEUR 350.000 mit einer Laufzeit bis zum 15. November 2026 begeben. Die Anleihe verfügt über einen Kupon von 1,5 % p.a. und valutiert zum Bilanzstichtag in unveränderter Höhe.

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

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

Für die Unternehmensanleihen wurden zum Bilanzstichtag Zinsverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 11.344 abgegrenzt. Im Berichtsjahr ergaben sich Zinsaufwendungen von zusammen TEUR 19.509.

Zum Vorjahresstichtag enthielt die Wandelanleihe 735 auf den Inhaber gezogene Bonds zu jeweils EUR 100.000. Sie hatte eine Laufzeit bis zum 14. Juni 2018. Sämtliche Anteile der Wandelanleihe wurden im Berichtsjahr gewandelt. Hierfür wurden im Rahmen einer Kapitalerhöhung 7.987.972 Aktien an der Gesellschaft ausgegeben. Aus der Wandelanleihe ergaben sich Zinsaufwendungen TEUR 379.

### 2.8.2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Im Vorjahr hat die alstria ein revolvierendes 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 385.

Ein weiteres Darlehen valutiert zum Bilanzstichtag in Höhe des Vorjahresbetrages von TEUR 47.223. In der Berichtsperiode ergaben sich Zinsaufwendungen von TEUR 390, hiervon wurden abgegrenzte Zinsen in Höhe von TEUR 1 in den Zinsverbindlichkeiten erfasst.

Daneben valutiert ein Darlehen zum 31. Dezember 2018 mit einem Betrag von TEUR 39.500. Aus dem Darlehen entstanden Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 340, von denen TEUR 1 als Zinsverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag abgegrenzt wurden.

Ein Darlehen, das zum Vorjahresstichtag mit einem Betrag von TEUR 21.547 valutierte, wurde im Berichtsjahr zurückgeführt. In der Berichtsperiode entstanden hieraus Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 212. Zur Refinanzierung wurde ein weiteres Darlehen mit einer Laufzeit bis zum 29. September 2028 aufgenommen. Es valutiert zum Bilanzstichtag mit einem Betrag von TEUR 17.330. In der Berichtsperiode entstanden hieraus Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 21, die zum Bilanzstichtag als Zinsverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag abgegrenzt wurden.

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

### 2.8.3. 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 115.000. Das Schuldscheindarlehen ist in drei Tranchen aufgeteilt:

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

Variabel verzinst wurden zwei weitere Tranchen mit einer Valuta von jeweils TEUR 17.500 und Laufzeiten bis zum 8. Mai 2023 sowie bis zum 6. Mai 2020. Beide Tranchen wurden im Berichtsjahr zurückgeführt.

Aus den Darlehen entstanden Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 2.987. Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.654 wurden in den Verbindlichkeiten abgegrenzt.

Darüber hinaus enthalten die sonstigen Verbindlichkeiten eine Vorauszahlung des Kaufpreises auf ein Objekt, dessen Nutzen und Lasten nach dem Bilanzstichtag übergegangen ist, in Höhe von TEUR 9.120, Verpflichtungen aus Sicherheits- und Gewährleistungseinbehalten von TEUR 3.145, Verbindlichkeiten

aus Sicherheitseinlagen von Mietern in Höhe von TEUR 2.689 sowie kreditorische Debitoren in Höhe von TEUR 951.

### 2.9. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Bestellobligo beliefen sich auf TEUR 22.493 (2017: TEUR 13.950).

Zum 31. Dezember 2018 ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 5.453. Hiervon haben Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 390 eine Restlaufzeit von unter einem Jahr, Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 1.113 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren und TEUR 3.950 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Zu einem Darlehensvertrag zwischen einem Kreditinstitut und der alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, die Finanzierung des Erwerbs von vier Objekten betreffend, hat die alstria eine Garantieerklärung in Höhe der Darlehenssumme abgegeben. Das Darlehen valutiert zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 8.800.

Zudem hat die alstria eine Bürgschaft für die Verpflichtungen der alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 148 übernommen.

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

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

## 3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 3.1. UMSATZERLÖSE

Die Gesamtleistung in Höhe von TEUR 112.146 setzt sich aus den Umsatzerlösen, bestehend aus Mieteinnahmen und Betriebskosten, die sich aus der Abrechnung mit den Mietern ergeben, sowie der Bestandsveränderung in Zusammenhang mit den unfertigen Leistungen zusammen.

## 3.2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge zeigt die folgende Tabelle:

| in TEUR | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Zuschreibungen auf Finanzanlagevermögen | 49.224 | 4.607 |
| Erträge aus der Veräußerung von Immobilien | 23.733 | 8.674 |
| Erträge aus der Anwachsung von Tochterunternehmen | 16.117 | 0 |
| Zuschreibungen zu Sachanlagevermögen | 2.998 | 21.052 |
| Wandelgenussrechte Sachbezug | 1.506 | 1.109 |
| Erträge aus Abstandszahlungen und Pönalen | 1.291 | 5.437 |
| Erträge aus der Weiterbelastung von Reparaturkosten | 996 | 0 |
| Auflösung von Rückstellungen | 623 | 132 |
| Erträge aus Versicherungsleistungen | 540 | 275 |
| Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten | 463 | 445 |
| Sonstiges | 1.283 | 1.184 |
| | **98.774** | **42.915** |

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

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

Die Erträge aus der Anwachsung zweier Tochterunternehmen ergaben sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Eigenkapital der Gesellschaften und deren Beteiligungsansatz bei der alstria.

Die Erträge aus der Zuschreibung auf Sachanlagen resultieren aus dem teilweisen Wegfall des Grundes für die Wertminderung von Grundstücken und Gebäuden.

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 Übernahme von Renovierungsmaßnahmen durch alstria, zu deren Durchführung sich die Mieter bei Abschluss des Mietvertrages verpflichtet hatten.

Erträge aus der Weiterbelastung von Kosten für Umbauten betreffen Kosten für bauliche Maßnahmen, die den Mietern weiterbelastet wurden.

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

## 3.3. MATERIALAUFWAND

Die Zusammensetzung des Materialaufwands zeigt folgende Tabelle:

| in TEUR | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Betriebskosten | 13.819 | 11.174 |
| Grundsteuern | 4.242 | 3.628 |
| Instandhaltung | 3.220 | 3.121 |
| Versicherungen | 868 | 686 |
| Weiterbelastete Kosten | 806 | 841 |
| Reparaturen | 132 | 135 |
| Übrige | 11 | 22 |
| **Gesamt** | **23.098** | **19.608** |

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 4.249 (im Vorjahr: TEUR 3.637).

## 3.4. PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand der Berichtsperiode beträgt TEUR 15.899. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr von TEUR 2.069 (Vorjahr: TEUR 13.830) resultiert vornehmlich auf dem Anstieg der durchschnittlichen Anzahl der Mitarbeiter.

## 3.5. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

| in TEUR | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Grundstücksbetriebskosten | 26.417 | 11.826 |
| Rechts- und Beratungskosten | 4.283 | 2.118 |
| Verkaufsnebenkosten | 924 | 237 |
| Allgemeine Verwaltungskosten | 871 | 684 |
| Mieten und Mietnebenkosten | 858 | 261 |
| Wertberichtigungen auf Forderungen | 791 | 215 |
| Reisekosten | 593 | 492 |
| IT-Kosten | 550 | 317 |
| Aufsichtsratvergütung | 525 | 353 |
| Prüfungshonorar, Prüfung und Prüfungsnahe Dienstleistungen | 441 | 677 |
| Konferenzen und Marketingaufwand | 408 | 360 |
| Telekommunikations- und Portokosten | 331 | 263 |
| Versicherungen | 282 | 203 |
| Fahrzeugkosten | 260 | 243 |
| Abschreibung von derivativen Finanzinstrumenten | 0 | 276 |
| Sonstige | 1.703 | 1.162 |
| | **39.237** | **19.687** |

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

Die Rechts- und Beratungskosten enthalten neben Beratungs- und Rechtsberatungskosten (TEUR 4.113) auch Aufwendungen für Steuerberatung (TEUR 170).

Veräußerungsnebenkosten enthalten Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit Veräußerungen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Personalberatung (TEUR 410), Bank- Börsen- und Depotkosten (TEUR 229), Kosten im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung (TEUR 48) sowie sonstige Bürokosten (TEUR 184).

## 3.6. ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 10.839 (im Vorjahr: TEUR 12.788) resultieren aus Zinserträgen auf Darlehen, die an Tochtergesellschaften gewährt wurden.

## 3.7. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die Zinserträge in Höhe von TEUR 740 ergeben sich aus Zinsen auf Bankguthaben.

## 3.8. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsaufwendungen des Berichtsjahres für die Finanzierung belaufen sich auf TEUR 24.896 (Vorjahr TEUR 63.608), davon entfallen Beträge in Höhe von TEUR 19.509 auf Zinsen im Zusammenhang mit Unternehmensanleihen, TEUR 2.987 Zinsen auf ein Schuldscheindarlehen, TEUR 964 Zinsen auf übrige

Darlehen, TEUR 492 auf Transaktionsnebenkosten, TEUR 428 auf die ratierliche Auflösung abgegrenzter Prämien von derivativen Finanzinstrumenten (siehe Abschnitt 2.5),TEUR 379 Zinsen auf eine Wandelanleihe sowie TEUR 137 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 2018 kein Steueraufwand aus Körperschaft- oder Gewerbesteuer.

## 4. SONSTIGE ANGABEN

### 4.1. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Im Berichtsjahr wurde ein Vertrag über den Verkauf einer weiteren Immobilien in Wuppertal geschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten des Objekts erfolgte im Januar 2019 vor Berichtserstellung. Ferner wurde im Berichtsjahr ein Kaufvertrag über den Erwerb eines Objekts in Berlin geschlossen. Der Übergang der Nutzen und Lasten dieses Objekts ist bis zum 1. Februar 2019 erfolgt.

### 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 | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Kurzfristig fällige Leistungen | 1.277 | 1.161 |
| Leistungen für die Zeit nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses | 160 | 125 |
| Anteilsbasierte Vergütungen | 800 | 905 |
| **Gesamt** | **2.237** | **2.191** |

Zum Stichtag bestehen Rückstellungen für Vorstandsvergütung von TEUR 433 (Vorjahr: TEUR 339).

#### 4.2.2. Aufsichtsrat

Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2018 auf TEUR 525 (Vorjahr: TEUR 353).

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

### 4.3. HONORAR FÜR PRÜFUNGS- UND BERATUNGSLEISTUNGEN

Am 26. April 2018 wählte die Hauptversammlung KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Ludwig-Erhard-Straße 11-17, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018. Die Aufwendungen für Abschlussprüfungsleistungen belaufen sich auf insgesamt TEUR 386.

## 4.4. AKTIEN

Das Grundkapital ist eingeteilt in 177.416.497 nennwertlose Stückaktien.

Dividende

## 4.5. DIVIDENDE

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vorzuschlagen, den Bilanzgewinn der alstria office REIT-AG des Geschäftsjahrs 2018 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,52 für jede am Tag der Hauptversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigte Stückaktie und Gewinnvortrag des verbleibenden Differenzbetrags. Die Zahlung dieser Dividende ist abhängig von der Zustimmung der Hauptversammlung am 22. Mai 2019. Die vorgeschlagene Dividende von EUR 0,52 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2018 entspricht einer Gesamtausschüttung von rund EUR 92,3 Mio., basierend auf der Anzahl der am Bilanzstichtag für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigten Aktien.

## 4.6. AUFSICHTSRAT

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

In der untenstehenden Übersicht sind die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft und ihre Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen während des Geschäftsjahres 2018 dargestellt:

| | | |
|---|---|---|
| **Dr. Johannes Conradi**<br>**Vorsitzender** | **Hamburg, Deutschland** | **Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer LLP** |
| | Elbphilharmonie und Laeiszhalle Betriebsgesellschaft mbH | Mitglied des Beirats |
| | Hamburg Musik gGmbH | Mitglied des Aufsichtsrats |
| **Richard Mully**<br>**stellv. Vorsitzender** | **Cobham (Surrey), Großbritannien** | **Director, Starr Street Limited** |
| | Airlington Business Parks LLC | Director |
| | Great Portland Estates plc | Non-Executive Director |
| | Standard Life Aberdeen PLC | Director |
| bis 21. März 2018 | St Modwen Properties PLC | Director |
| | TPG Europe LLC | Senior Advisor |
| **Dr. Bernhard Düttmann** | **Meerbusch, Deutschland** | **Selbständiger Unternehmensberater** |
| | CECONOMY AG | Mitglied des Aufsichtsrats |
| seit 9. Mai 2018 | Vossloh AG | Mitglied des Aufsichtsrats |
| **Stefanie Frensch** | **Berlin, Deutschland** | **Geschäftsführer, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH** |
| bis 21. November 2018 | BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. | Vorsitzende des Prüfungsausschusses |

| | | |
|---|---|---|
| **Benoît Hérault** | **Uzès, Frankreich** | **Managing Director, Chambres de l'Artémise S.à r.l.** |
| | Marie Brizard Wine & Spirits SA | Chairman of the Board |
| vom 2. März 2018 bis 29. Oktober 2018 | Marie Brizard Wine & Spirits SA | CEO |
| | Westbrock Partners | Senior Advisor for France |
| **Marianne Voigt** | **Berlin, Deutschland** | **Geschäftsführer, bettermarks GmbH** |
| | BDO AG Wirtschaftsprüfungs-gesellschaft | Mitglied des Aufsichtsrats |
| seit 1. Oktober 2018 | DISQ Deutsches Institut für Service-Qualität GmbH & Co. KG | Mitglied des Beirats |

## 4.7. VORSTAND

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2018 wie folgt zusammen:

| | | |
|---|---|---|
| **Olivier Elamine** | **Hamburg, Deutschland** | **Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft** |
| seit 20. Juni 2018 | COIMA RES S.p.A. SIIQ | Non-Executive Director |
| | Urban Campus Group SAS | Member of the advisory board |
| **Alexander Dexne** | **Hamburg, Deutschland** | **Finanzvorstand der Gesellschaft** |
| bis 2. Juli 2018 | Brack Capital Properties NV | Chairman of the board |

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

## 4.8. MITARBEITER

Im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 beschäftigte die Gesellschaft ohne die Vorstandsmitglieder im Durchschnitt 134 Mitarbeiter (2017: im Durchschnitt 114 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden als vierter Teil der Summe der Mitarbeiteranzahl zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2018 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 144 Mitarbeiter (31. Dezember 2017: 117 Mitarbeiter):

| | **Anzahl Mitarbeiter** | |
|---|---|---|
| | **Durchschnitt 2018** | **31. Dezember 2018** |
| Immobilienverwaltung und -entwicklung | 78 | 85 |
| Finanzen und Recht | 38 | 39 |
| Übrige Aufgaben | 18 | 20 |
| **Gesamt** | **134** | **144** |

## 4.9. MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMM

Am 5. September 2007 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Ausgabe von Wandelgenussrechtszertifikaten („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 Wandelgenussrechtsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung der Aktionäre am 15. März 2007 erteilten Befugnis fest. Das Wandelgenussrechtsprogramm wurde im Jahr 2012 durch den Aufsichtsrat mit geringfügigen Anpassungen und in Übereinstimmung mit der Genehmigung durch die Hauptversammlung vom 24. April 2012 erneuert.

Die wesentlichen Konditionen des Programms können wie folgt zusammengefasst werden:

Der nominale Wert jedes Zertifikats beträgt EUR 1,00 und ist bei Ausgabe zahlbar. Im Rahmen des im Jahr 2015 durch Beschluss der Hauptversammlung geschaffenen bedingten Kapitals III 2015 können maximal 500.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 500.000,00 ausgegeben werden. Bis zum Stichtag waren davon Zertifikate in Höhe von EUR 323.425 ausgegeben. Im Jahr 2017 beschloss die Hauptversammlung die Einrichtung von weiterem für die Wandlung von 1.000.000 Zertifikaten mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 1 000.000,00 vorgesehenen bedingten Kapital III 2017. Hierfür wurden bis zum Bilanzstichtag 206.575 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 177.675 Zertifikate, die am 19. Mai 2017 gewährt wurden und 206.075 Zertifikate, die am 27. April 2018 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2018 erfüllt.

Wenn das Zertifikat umgewandelt wird, zahlt der Bezugsberechtigte für jedes Zertifikat, das umgewandelt wird, einen zusätzlichen Umwandlungspreis an die Gesellschaft. Der Umwandlungspreis entspricht dem gesamten anteiligen Grundkapital derjenigen Aktien, zu deren Bezug ein Zertifikat berechtigt, und ist zuzüglich zum Ausgabepreis zu zahlen.

Die beizulegenden Zeitwerte der inhärenten Optionen zur Wandlung wurden am jeweiligen Ausgabedatum mithilfe von zeitanteiligen Barrier-Optionen auf Basis des Black-Scholes-Modells geschätzt, da

die Wandlung automatisch vorgenommen wird, sobald der Grenzwert (Barrier) erreicht wird. Das Modell berücksichtigt die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der Optionen unterliegt.

### 4.10. KONZERNVERHÄLTNISSE

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

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

### 5.1. AD-HOC-MITTEILUNGEN

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

| Datum | Anlass |
|---|---|
| 29.01.2018 | Kapitalerhöhung um bis zu 15.323.121 neue Aktien zur Finanzierung weiteren Wachstums |
| 29.01.2018 | alstria führt Kapitalerhöhung erfolgreich durch |
| 14.01.2019 | Portfoliobewertung wird für das Jahr 2018 zu einem positiven GuV-Effekt von rund EUR 400 Mio. führen |

## 5.2. MITTEILUNG ÜBER WERTPAPIERTRANSAKTIONEN

Die folgenden Transaktionen bezogen auf Aktien der Gesellschaft (ISIN DE000A0LD2U1) gemäß Art. 19 MAR wurden der Gesellschaft im Berichtszeitraum gemeldet:

| Name des Meldepflichtigen | Position | Transaktion | Ort | Transaktionsdatum | Kurs/Preis in EUR | Volumen in EUR |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Olivier Elamine | Vorstands-vor-sitzender | Kauf | Außerhalb eines Handelsplatzes | 06.03.2018; UTC + 1 | 12,20 | 7.503,00 |
| Olivier Elamine | Vorstands-vor-sitzender | Kauf | Außerhalb eines Handelsplatzes | 06.03.2018; UTC + 1 | 12,20 | 53.497,00 |
| Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 06.03.2018 getätigten Transaktionen: Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 12,20; Aggregiertes Volumen: EUR 61.000,00 | | | | | | |

| Name des Meldepflichtigen | Position | Transaktion | Ort | Transaktionsdatum | Kurs/Preis in EUR | Volumen in EUR |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Marianne Voigt | Mitglied des Aufsichtsrats | Kauf | XETRA | 21.03.2018; UTC + 1 | 12,37 | 30.925,00 |
| Aggregierte Informationen für die von Frau Voigt am 21.03.2018 getätigte Transaktion: Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 12,37; Aggregiertes Volumen: EUR 30.925,00 | | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Marianne Voigt | Mitglied des Aufsichtsrats | Kauf | XETRA | 07.05.2018; UTC + 2 | 12,51 | 763,11 |
| Marianne Voigt | Mitglied des Aufsichtsrats | Kauf | XETRA | 07.05.2018; UTC + 2 | 12,52 | 38.048,28 |
| Aggregierte Informationen für die von Frau Voigt am 07.05.2018 getätigten Transaktionen: Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 12,5198; Aggregiertes Volumen: EUR 38.811,3900 | | | | | | |

| Name des Meldepflichtigen | Position | Transaktion | Ort | Transaktionsdatum | Kurs/Preis in EUR | Volumen in EUR |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Stefanie Frensch | Mitglied des Aufsichtsrats | Kauf | XETRA | 25.05.2018; UTC + 2 | 12,62 | 29.909,40 |
| Aggregierte Informationen für die von Frau Frensch am 25.05.2018 getätigte Transaktion: Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 12,62; Aggregiertes Volumen: EUR 29.909,40 | | | | | | |

| Name des Meldepflichtigen | Position | Transaktion | Ort | Transaktionsdatum | Kurs/Preis in EUR | Volumen in EUR |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Alexander Dexne | Finanzvor-stand | Kauf | XETRA | 22.08.2018; UTC + 2 | 13,16 | 18.173,96 |
| Alexander Dexne | Finanzvor-stand | Kauf | XETRA | 22.08.2018; UTC + 2 | 13,15 | 34.439,85 |
| Aggregierte Informationen für die von Herrn Dexne am 22.08.2018 getätigten Transaktionen: Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,1535; Aggregiertes Volumen: EUR 52.613,81 | | | | | | |

| Name des Meldepflichtigen | Position | Transaktion | Ort | Transaktionsdatum | Kurs/Preis in EUR | Volumen in EUR |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Dr. Bernhard Dütt-mann | Mitglied des Aufsichtsrats | Kauf | XETRA | 20.09.2018; UTC + 2 | 12,85 | 12.850,00 |
| Aggregierte Informationen für die von Herrn Dr. Düttmann am 20.09.2018 getätigte Transaktion: Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 12,85; Aggregiertes Volumen: EUR 12.850,00 | | | | | | |

## 5.3. STIMMRECHTSMITTEILUNG

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG: In der nachfolgenden Tabelle sind Beteiligungen an der Gesellschaft enthalten, die zum Bilanzstichtag 2018 bestanden und uns nach § 33 Abs. 1 WpHG (§ 21 Abs. 1 WpHG a. F.) mitgeteilt sowie nach § 40 Abs. 1 WpHG (§ 26 Abs. 1 WpHG a. F.) veröffentlicht worden sind. Darüber hinaus sind solche Beteiligungen berücksichtigt, die bis zum Tag der Aufstellung des Abschlusses bestanden, uns nach § 33 Abs. 1 WpHG (§ 21 Abs. 1 WpHG a. F.) mitgeteilt und nach § 40 Abs. 1 WpHG (§ 26 Abs. 1 WpHG a. F.) veröffentlicht worden sind. Mitteilungen nach § 20 Abs. 1 und 4 AktG sowie nach § 33 Abs. 2 WpHG (§ 21 Abs. 1a WpHG a. F.) hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum nicht erhalten.

| Nr. | Aktionär, Sitz | Stimmrechte (neu) (in %) | Datum der Schwellenberührung | Zurechnung von Stimmrechten | Enthält 3% oder mehr Stimmrechte von |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Prédica, Paris, Frankreich | 3,0265 | 05.04.2016 | Nein | - |
| 2 | SAS Rue la Boétie, Paris, Frankreich | 5,7691 | 12.04.2016 | Ja | Prédica |
| 3 | Government of Singapore, acting by and through the Ministry of Finance, Singapur, Singapur | 12,61 | 22.04.2016 | Ja | GIC Private Limited (4,71%) Euro Periwinkle Private Limited (7,90%) |
| 4 | GIC Private Limited, Singapur, Singapur | 12,61 | 22.04.2016 | Ja | Euro Periwinkle Private Limited |
| 5 | GIC (Realty) Private Limited, Singapur, Singapur | 7,90 | 22.04.2016 | Ja | Euro Periwinkle Private Limited |
| 6 | Europe Realty Holdings Pte Ltd, Singapur, Singapur | 7,90 | 22.04.2016 | Ja | Euro Periwinkle Private Limited |
| 7 | Euro Periwinkle Private Limited, Singapur, Singapur | 7,90 | 22.04.2016 | Nein | - |
| 8 | BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA | 3,59[1)] | 21.09.2018 | Ja | - |
| 9 | BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Holding S.A., Paris, Frankreich | 2,99 | 06.11.2018 | Ja | n/a |
| 10 | Kairos International SICAV, Luxemburg, Luxemburg | 2,97 | 21.11.2018 | Nein | - |
| 11 | Julius Baer Group Ltd., Zürich, Schweiz | 2,99 | 27.11.2018 | Ja | |
| 12 | Brookfield Asset Management Inc., Toronto, Kanada | 3,01 | 18.12.2018 | Ja | Brookfield Public Securities Group LLC (formerly: Brookfield Investment Management Inc.) |

[1)] Enthält 0,17% Finanzinstrumente gem. § 38 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 WpHG.

## 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 worden 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 Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB.

Hamburg, 21. Februar 2019

**Olivier Elamine**

Vorstandsvorsitzender

**Alexander Dexne**

Finanzvorstand

**alstria office REIT AG, Hamburg** **Anlage zum Anhang**

**Entwicklung des Anlagevermögens 2018**

| | | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | Kumulierte Abschreibungen | | | | | Buchwerte | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1.1.2018 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | 31.12.2018 | 1.1.2018 | Zugänge | Abgänge | Zuschreibungen | 31.12.2018 | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| | | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| **I.** | **Immaterielle Vermögensgegenstände** | | | | | | | | | | | | |
| | Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte | 2.208.078 | 268.128 | 1.150 | 0 | 2.475.056 | 1.991.214 | 140.335 | 774 | 0 | 2.130.775 | 344.281 | 216.863 |
| **II.** | **Sachanlagen** | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten | 1.488.801.235 | 186.296.624 | 76.475.422 | 285.054 | 1.598.907.490 | 270.402.148 | 35.144.283 | 38.556.573 | 2.998.330 | 263.991.527 | 1.334.915.963 | 1.218.399.087 |
| 2. | Technische Anlagen | 2.139.789 | 0 | 0 | 0 | 2.139.789 | 1.785.544 | 89.856 | 0 | 0 | 1.875.400 | 264.389 | 354.245 |
| 3. | Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.988.958 | 241.240 | 36.436 | 0 | 2.193.763 | 865.659 | 210.049 | 17.143 | 0 | 1.058.564 | 1.135.199 | 1.123.299 |
| 4. | Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 28.982.519 | 25.398.376 | 9.144 | -285.054 | 54.086.697 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 54.086.697 | 28.982.519 |
| | | 1.521.912.501 | 211.936.240 | 76.521.002 | 0 | 1.657.327.740 | 273.053.351 | 35.444.188 | 38.573.717 | 2.998.330 | 266.925.491 | 1.390.402.249 | 1.248.859.151 |
| **III.** | **Finanzanlagen** | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Anteile an verbundenen Unternehmen | 1.007.538.687 | 0 | 57.020.794 | 0 | 950.517.893 | 116.929.757 | 300.000 | 0 | 49.223.733 | 68.006.024 | 882.511.869 | 890.608.929 |
| 2. | Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 443.306.748 | 0 | 49.510.572 | 0 | 393.796.176 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 393.796.176 | 443.306.748 |
| 3. | Beteiligungen | 2.036.416 | 0 | 0 | 0 | 2.036.416 | 9.322 | 0 | 0 | 0 | 9.322 | 2.027.094 | 2.027.094 |
| 4. | Sonstige Ausleihungen | 36.566.799 | 243.644 | 243.644 | 0 | 36.566.799 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 36.566.799 | 36.566.799 |
| | | 1.489.448.650 | 243.644 | 106.775.010 | 0 | 1.382.917.284 | 116.939.079 | 300.000 | 0 | 49.223.733 | 68.015.346 | 1.314.901.938 | 1.372.509.571 |
| | | **3.013.569.229** | **212.448.013** | **183.297.162** | **0** | **3.042.720.079** | **391.983.644** | **35.884.522** | **38.574.491** | **52.222.064** | **337.071.612** | **2.705.648.467** | **2.621.585.585** |

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

# 2.0 Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

## PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der alstria office REIT-AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß 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 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 2018 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 2018 unter den Sachanlagen Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten in Höhe von EUR 1.334,9 Mio ausgewiesen.

Der Anteil dieses Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf 45,9 % 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 2018.

Ermittelt wurden die beizulegenden Werte durch akkreditierte, externe und unabhängige Gutachter (Colliers International UK LLP, London, UK und Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main).

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

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass sowohl aufgrund eines fehlerhaften oder unvollständigen von der alstria office REIT-AG zur Verfügung gestellten Datenbestands als auch durch bestehende

Schätzunsicherheiten sowie fehlerhafte Ermessensausübungen in Bezug auf die relevanten Bewertungsparameter die Bewertung der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Immobilien durch die externen Gutachter nicht angemessen ist und daher ein bestehender Wertminderungsbedarf nicht erkannt wird.

**Unsere Vorgehensweise in der Prüfung**

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie der Angemessenheit der Annahmen und Ergebnisse der Immobiliengutachter.

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

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

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

Die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen haben wir anhand einer risikoorientierten Auswahl von Immobilien beurteilt. Insbesondere haben wir die bei der Bestimmung der immobilienspezifischen aktuellen und zukünftigen Marktmieten, Leerstandszeiten sowie der Kapitalisierungsraten herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der Immobilien auf ihre Angemessenheit hin beurteilt. Darüber hinaus haben wir in Einzelfällen Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um uns vom jeweiligen Objektzustand zu überzeugen.

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

**Unsere Schlussfolgerungen**

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

## WERTHALTIGKEIT DER ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

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

**Das Risiko für den Abschluss**

Im Jahresabschluss der alstria office REIT-AG werden zum 31. Dezember 2018 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 882,5 Mio ausgewiesen. Der Anteil dieses Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 30,4 % und hat somit wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

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

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

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen nicht werthaltig sind.

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

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

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

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

**Unsere Schlussfolgerungen**

Die der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen zugrunde liegenden Annahmen und Parameter sind sachgerecht. Die angewandten Bewertungsmethoden stimmen mit den Bewertungsgrundsätzen überein.

## VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

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

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

auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

## VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

**Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 26. April 2018 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 26. April 2018 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.

## Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr René Drotleff.

Berlin, den 21. Februar 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

| | |
|---|---|
| gez. Schmidt | gez. Drotleff |
| Wirtschaftsprüfer | Wirtschaftsprüfer |

**VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, 21. Februar 2019

**alstria office REIT-AG**

Der Vorstand

**Olivier Elamine**
Vorstandsvorsitzender

**Alexander Dexne**
Finanzvorstand

# BUILDING YOUR FUTURE

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

alstria

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

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

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

Danneckerstraße 37
70182 **Stuttgart**
+49 (0) 711 / 33 50 01-50

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