



alstria

2022 JAHRES ABSCHLUSS

HGB Finanzbericht

alstria office REIT-AG, Hamburg

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

INHALTSÜBERSICHT

I. JAHRESABSCHLUSS

A. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

B. BILANZ

C. ANHANG

II. BILANZEID

III. BESTÄTIGUNGSVERMERK

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

alstria office REIT- AG, Hamburg

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Amtsgericht Hamburg HRB 99204

	2022	2021
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	156.268.818,52	131.163.920,24
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	576.781,66	44.834,61
3. Gesamtleistung	156.845.600,18	131.208.754,85
4. Sonstige betriebliche Erträge	129.880.412,26	11.708.610,13
5. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-32.075.018,72	-25.365.558,97
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-21.263.556,61	-21.308.638,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 401.227,92; Vorjahr TEUR 353)	-2.481.169,95	-2.304.032,30
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-23.744.726,56 -47.304.575,32	-23.612.670,50 -39.455.332,79
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-42.142.264,83	-37.113.565,64
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.363.696,32; Vorjahr TEUR 4.778)	3.363.696,32	4.777.645,49
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.046.251,55	1.057.263,67
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-69.686.277,18	-31.439.021,15
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-48.629.573,96	-22.676.129,28
13. Ergebnis nach Steuern	30.553.523,74	-30.910.004,19
14. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	30.553.523,74	-30.910.004,19
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	303.359.762,75	10.769.844,09
16. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	1.080.140.160,10
17. Bilanzgewinn	333.913.286,49	1.060.000.000,00

B. Bilanz alstria office REIT-AG

alstria office REIT-AG, Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Amtsgericht Hamburg HRB 99204

Aktiva

Passiva

	31.12.2022	31.12.2021		31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	389.378,25	159.829,29	I. Gezeichnetes Kapital (bedingtes Kapital EUR 17.750.000,00; Vorjahr TEUR 18.311)	178.291.272,00	178.032.997,00
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	80.840.365,94	80.582.090,94
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.659.037.235,54	1.467.491.120,84	IV. Bilanzgewinn (davon Gewinnvortrag EUR 303.359.762,75; Vorjahr TEUR 10.770)	333.913.286,49	1.060.000.000,00
2. Technische Anlagen	16.481,94	29.984,16		593.044.924,43	1.318.615.087,94
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	594.622,97	805.483,96	B. Rückstellungen		
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	167.995.870,77	39.405.233,09	1. Sonstige Rückstellungen	37.515.292,71	30.159.451,16
	1.827.644.211,22	1.507.731.822,05		37.515.292,71	30.159.451,16
III. Finanzanlagen			C. Verbindlichkeiten		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	532.838.098,93	828.080.985,42	1. Beteiligungskapital	279.050,00	541.075,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	104.768.807,71	171.733.561,23	2. Anleihen	1.433.908.940,97	1.433.964.383,54
3. Beteiligungen	103.105,26	103.105,26	3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	901.233.689,49	104.166.690,90
4. Sonstige Ausleihungen	94.432.299,85	38.864.098,01	4. Erhaltene Anzahlungen	24.681.326,61	21.858.285,20
	732.142.311,75	1.038.781.749,92	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.792.169,35	1.386.618,76
	2.560.175.901,22	2.546.673.401,26	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	160.623,03	64.375.214,04
B. Umlaufvermögen			7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern EUR 0,00 ; Vorjahr TEUR 1.224)	91.467.210,19	89.401.571,66
I. Vorräte				2.453.523.009,64	1.715.693.839,10
Unfertige Leistungen	23.067.652,56	19.365.533,38	D. Rechnungsabgrenzungsposten	817.461,07	1.484.239,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.497.571,31	2.092.520,41			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	158.703.427,83	226.115.896,38			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.269.922,23	294.619,06			
	163.470.921,37	228.503.035,85			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	335.383.106,61	270.942.637,79			
	521.921.680,54	518.811.207,02			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.803.106,09	468.009,21			
	3.084.900.687,85	3.065.952.617,49		3.084.900.687,85	3.065.952.617,49

alstria office REIT-AG, Hamburg

D. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

INHALTSVERZEICHNIS

D. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	1
1. ALLGEMEINE HINWEISE	1
1.1. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ANGEWANDTE VORSCHRIFTEN	1
1.2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	2
2. VORBEMERKUNG ZU ERLÄUTERUNGEN.....	4
3. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ	5
3.1. ANLAGEVERMÖGEN.....	5
3.2. FINANZANLAGEN	6
3.3. UNFERTIGE LEISTUNGEN.....	8
3.4. FORDERUNGEN	8
3.5. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN.....	9
3.6. EIGENKAPITAL	9
3.7. RÜCKSTELLUNGEN.....	10
3.8. VERBINDLICHKEITEN	12
3.9. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE	15
4. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	15
4.1. GESAMTLEISTUNG	15
4.2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	15
4.3. MATERIALAUFWAND	16
4.4. PERSONALAUFWAND.....	16
4.5. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	17
4.6. ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS	17
4.7. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	17
4.8. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	17
4.9. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	18
5. SONSTIGE ANGABEN	18
5.1. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	18
5.2. VERGÜTUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS	18
5.3. HONORAR FÜR PRÜFUNGS- UND BERATUNGSLEISTUNGEN	19
5.4. AKTIEN.....	19
5.5. DIVIDENDE.....	19
5.6. AUFSICHTSRAT	20

C. Anhang alstria office REIT-AG

5.7.	VORSTAND	23
5.8.	MITARBEITER.....	23
5.9.	MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMM	23
5.10.	KONZERNVERHÄLTNISSE.....	25
6.	ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW. MAR (MARKTMISSBRAUCHSVERORDNUNG)	26
6.1.	AD-HOC-MITTEILUNGEN	26
6.2.	MITTEILUNG ÜBER WERTPAPIERTRANSAKTIONEN	26
6.3.	STIMMRECHTSMITTEILUNG.....	28
7.	ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG.....	29

Anlagenspiegel

1. ALLGEMEINE HINWEISE

1.1. Gesellschaftsrechtliche Grundlagen und angewandte Vorschriften

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

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

Die Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, (nachfolgend „Alexandrite“ oder die „Bieterin“) hat am 13. Dezember 2021 ihre Entscheidung veröffentlicht, den Aktionären der alstria office REIT-AG anzubieten, ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien der alstria office REIT-AG im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots zu erwerben. Bis zum Ende der Annahmefrist, am 3. Februar 2022 wurde dabei die Gesamtzahl, der für die Mindestannahmeschwelle zu berücksichtigenden alstria-Aktien überschritten und belief sich auf 91,63 % des Grundkapitals. Die Gesamtzahl, der für die Mindestannahmeschwelle zu berücksichtigenden alstria-Aktien, wurde bereits am 11. Januar 2022 erstmals erreicht. Dies entsprach einem Anteil von 50,50 % des Grundkapitals. Damit war die Gesellschaft erstmalig am 11. Januar 2022 in den Konzernabschluss der obersten Muttergesellschaft der Alexandrite, der Brookfield Corporation (vormals Brookfield Asset Management Inc.), Toronto, Kanada (nachfolgend „Brookfield“), einzubeziehen. Die Brookfield Corporation stellt den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis der Gesellschaften der Brookfield-Gruppe auf. Der Brookfield-Konzernabschluss ist auf der Homepage unter www.brookfield.com veröffentlicht. Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2022, waren der Alexandrite 83,28 % der Anteile an der Gesellschaft zuzuordnen, so dass ein beherrschender Einfluss auf die alstria office REIT-AG angenommen werden kann. Damit wird die alstria office REIT-AG zum Stichtag als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss von Brookfield einbezogen.

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

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

C. Anhang alstria office REIT-AG

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

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

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

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

Der Jahresabschluss umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022.

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

Zum 1. Januar des Berichtsjahres wuchsen 6 Tochtergesellschaften mit insgesamt 14 Objekten durch Austritt ihrer Komplementärinnen auf die alstria an. Die Beträge der Vermögenswerte und Schulden, die sich zum Jahresende aus der Bilanz ergeben, sind daher nur eingeschränkt mit den Vorjahreswerten zu vergleichen. Zur Verdeutlichung der Effekte wurde eine „Anwachungsbilanz“ im Abschnitt 2 dargestellt.

1.2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

1.2.2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten - und soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bilanziert. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt für Gebäude 33,3 bis 50 Jahre. Bei bebauten Grundstücken erfolgt die Aufteilung der Anschaffungskosten auf Basis eines von einem unabhängigen Gutachter erstellten Wertgutachtens. Außerplanmäßige Ab-

schreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Dies ist der Fall, wenn auch der Buchwert nach fünf Jahren über dem gutachterlich festgestellten Zeitwert liegen würde.

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

1.2.3. Übrige Sachanlagen

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

1.2.4. Finanzanlagen

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

1.2.5. Unfertige Leistungen

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

1.2.6. Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und liquide Mittel

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

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert angesetzt.

1.2.7. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Bewertungseinheiten wurden ausschließlich als Micro Hedges gebildet, um Sicherungsbeziehungen für vorhandene Zinsrisiken gemäß der Einfrierungsmethode einzugehen. Die Effektivitätsmessung zu den vorliegenden Sicherungsbeziehungen wird anhand der hypothetischen Derivat-Methode durchgeführt.

Die gegenläufigen Risiken haben sich zum Bilanzstichtag ausgeglichen und werden dies auch höchstwahrscheinlich bis zum Ende der Bewertungseinheiten tun.

1.2.8. Rückstellungen

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

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

1.2.9. Verbindlichkeiten und ähnliche Verpflichtungen

Anleihen und andere Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.2.10. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

2. VORBEMERKUNG ZU ERLÄUTERUNGEN

Zum 1. Januar 2022 sind die Gesellschaften alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, die alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, die alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, die alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, die alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG sowie die alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG durch Austritt ihrer Komplementärinnen im Wege der Anwachsung auf ihre Gesellschafterin, die alstria office REIT-AG, angewachsen. Die Gesellschaften hielten und verwalteten 14 Objekte. Die Beträge der Bilanz- und GuV Positionen zum Bilanzstichtag sind mit den Vorjahreszahlen daher nur eingeschränkt vergleichbar. Zur Veranschaulichung der Anwachsungseffekte wird daher die Anwachsungsbilanz sowie wesentlich beeinflusste Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres im Folgenden dargestellt.:

C. Anhang alstria office REIT-AG

	alstria	angewachsene Gesellschaften	Anwachsungsef- fekte	Summe
Bilanz In TEUR				
Aktiva				
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	160	0	0	160
II. Sachanlagen	1.507.732	351.460	0	1.859.192
III. Finanzanlagen	1.038.782	0	-157.172	881.610
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte	19.366	3.125	0	22.491
II. Forderung und sonstige Vermögensgegenstände	228.503	64.220	-95.195	197.528
III. Flüssige Mittel	270.943	853	0	271.796
IV. Überige	468	30	0	498
Aktiva	3.065.953	419.688	-252.367	3.233.274

In TEUR	alstria	angewachsene Gesellschaften	Anwachsungsef- fekte	Summe
Passiva				
A. Rückstellungen	30.159	3.622	0	33.781
B. Verbindlichkeiten	1.715.694	198.770	-95.195	1.819.269
C. Übrige Passiva	1.484	326	0	1.810
Passiva	1.747.337	202.713	-95.195	1.854.860

GuV In TEUR	alstria	angewachsene Ge- sellschaften	Summe
Umsatzerlöse	132.589	23.680	156.269
Materialaufwendungen	28.133	3.942	32.075
Abschreibungen	39.451	7.853	47.304

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

3.1. Anlagevermögen

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

In der Berichtsperiode wurden drei Objekte veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten der Objekte in Hamburg, Düsseldorf und Stuttgart erfolgte im vierten, zweiten, respektive ersten Quartal des Geschäftsjahres. Die Veräußerungen erfolgten zu Verkaufspreisen von insgesamt TEUR 98.532. Bei

C. Anhang alstria office REIT-AG

einem Buchwertabgang von insgesamt TEUR 61.197 ergab sich ein Buchgewinn von TEUR 37.335. Aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung wurden im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäude von TEUR 2.711 vorgenommen. Demgegenüber wurden auf Grund eines Anstiegs des Marktpreises in der Berichtsperiode eine Wertaufholung von TEUR 915 auf den beizulegenden Zeitwert durchgeführt.

3.2. Finanzanlagen

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

	Kapital- anteil	Eigenkapital	
		31. Dezember 2022	Periodenergebnis 2022
	%	in TEUR	in TEUR
Direkt gehaltener Anteilsbesitz			
Beehive Solutions GmbH, Hamburg	100	-2	-10
alstria Englische Planke GP GmbH, Hamburg	100	8	-3
alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH, Hamburg	100	9	-4
alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH, Hamburg	100	9	-3
alstria Prime Portfolio GP GmbH, Hamburg	100	17	-9
alstria Portfolio 1 GP GmbH, Hamburg	100	15	-1
alstria Prime Portfolio 2 GP GmbH, Hamburg	100	270	56
alstria Portfolio 3 GP GmbH, Hamburg	100	93	-19
alstria solutions GmbH, Hamburg	100	578	-25
alstria Steinstraße 5 GP GmbH, Hamburg	100	8	-4
alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG, Hamburg	89	641.437	-7.635
beehive GmbH & Co. KG, Hamburg	100	-4.125	-868
First Pine GmbH & Co. KG, Hamburg	100	2.683	45
Kaisergalerie General Partner GmbH i.L., Hamburg	49	221	-49
Mittelbar über alstria solutions GmbH gehaltener Anteilsbesitz			
Fluxus Innovations S.C.Sp, Luxemburg, Luxemburg	100	939	0
Mittelbar über die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG gehaltener Anteilsbesitz			
alstria office PP Holding I GmbH & Co. KG, Hamburg	89	211.231	-16
alstria office Kampstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	3.034	197
alstria office Berliner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	15.234	-901

C. Anhang alstria office REIT-AG

	Eigenkapital		
	Kapital- anteil	31. Dezember 2022	Periodenergebnis 2022
	%	in TEUR	in TEUR
alstria office Hanns-Klemm-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	11.353	1.116
alstria office Maarweg GmbH & Co. KG, Hamburg	89	8.749	598
alstria office Heerdter Lohweg GmbH & Co. KG, Hamburg	89	32.972	105
alstria office Solmsstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	31.747	4.143
alstria office PP Holding II GmbH & Co. KG, Hamburg	89	289.921	821
alstria office Wilhelminenstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	12.739	-86
alstria office Hauptstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	10.933	733
alstria office Mergenthaler Allee GmbH & Co. KG, Hamburg	89	1.286	-25
alstria office Am Hauptbahnhof GmbH & Co. KG, Hamburg	89	11.500	1.118
alstria office Kastor GmbH & Co. KG, Hamburg	89	62.161	1.041
alstria office Heidenkampsweg GmbH & Co. KG, Hamburg	89	10.213	74
alstria office An den Dominikanern GmbH & Co. KG, Hamburg	89	20.816	1.639
alstria office Carl-Schurz-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	7.016	341
alstria office Pempelfurtstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	14.218	-113
alstria office Frauenstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	10.433	-25
alstria office Olof-Palme-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	9.983	1.067
alstria office Region Nord GmbH & Co. KG, Hamburg	89	14.823	479
alstria office Region Süd GmbH & Co. KG, Hamburg	89	12.026	200
alstria office Region Mitte GmbH & Co. KG, Hamburg	89	10.516	349
alstria office PP Holding III GmbH & Co. KG, Hamburg	89	1.629	-18
alstria office Vaihinger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	47.078	38.938

Zum Bilanzstichtag hielt die alstria über 89,1 % der Anteile am Kommanditkapital der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG (im Folgenden als alstria office Prime bezeichnet). Im Berichtsjahr beschloss die Gesellschafterversammlung der alstria office Prime eine Ausschüttung. Die Ausschüttung stellte in Höhe von TEUR 33.067 eine Einlagenrückgewähr dar, die den Beteiligungsansatz entsprechend minderte. In der ersten Hälfte des Berichtsjahres veräußerte die Gesellschaft 8.840.478 Anteile ihrer Beteiligung an der alstria Prime Portfolio GmbH & Co. KG zu einem Preis von TEUR 55.518. Bei einem Buchwert der Anteile von TEUR 35.417 ergab sich ein Veräußerungsgewinn von TEUR 20.101 (vgl. Abschnitt 4.2). Darüber hinaus wurde der Beteiligungsansatz um TEUR 68.686 auf den beizulegenden Zeitwert von TEUR 529.088 abgeschrieben.

C. Anhang alstria office REIT-AG

Im Berichtsjahr wurde die alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, die alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, die alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, die alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, die alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG sowie die alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG durch Verschmelzung im Wege der Anwachsung auf ihre Gesellschafterin, die alstria office REIT-AG, übertragen. Durch die Anwachsung der Vermögenswerte und Schulden aller betroffenen Gesellschaften auf die alstria ergab sich ein Verschmelzungsertrag von TEUR 59.836, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden (vgl. Abschnitt 4.2).

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen enthalten ein Darlehen an die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG. Das Darlehen valutierte zum Vorjahresstichtag mit TEUR 139,769 k. Im Berichtsjahr wurde ein Betrag in Höhe von insgesamt TEUR 35.000 getilgt, sodass zum Stichtag eine Valuta von TEUR 104.769 verbleibt. Im Geschäftsjahr ergaben sich Zinserträge aus der Ausleihung in Höhe von TEUR 3.364.

Darlehen an Tochterunternehmen der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG mit einer Valuta von TEUR 31.965 wurden vollständig zurückgeführt.

Schließlich wurde ein Darlehen mit einer Vorjahresvaluta von TEUR 38.864 im Berichtsjahr um einen Betrag von insgesamt TEUR 55.568 auf TEUR 94.432 erhöht. Das Darlehen mit einem Zinssatz von 3,47 % p.a. hat eine Laufzeit bis zum 28. Februar 2032 an eine Stiftung gewährt. Es ergaben sich hieraus Zinserträge von TEUR 3.217.

3.3. Unfertige Leistungen

Es handelt sich um umlagefähige Betriebskosten, die im Jahr 2022 geleistet wurden. Die Abrechnungen für das Jahr 2022 wurden noch nicht vollständig abgeschlossen, die Kosten wurden insoweit zum Bilanzstichtag unter den Vorräten ausgewiesen. Durch die Anwachsung der Tochtergesellschaften erhöhten sich die Vorräte um TEUR 3.125.

3.4. Forderungen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen verminderten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 67.412 auf einen Saldo von TEUR 158.703 zum Bilanzstichtag. Davon entfielen TEUR 4.726 (Vorjahr: TEUR 10.302) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die übrigen Forderungen entfielen auf Gewinnanteile an einem Tochterunternehmen (TEUR 33.067; Vorjahr TEUR 34.924), sowie sonstige Forderungen aus der konzerninternen Zahlungsmittelverrechnung (TEUR 120.910; Vorjahr TEUR 180.890).

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.270 (Vorjahr: TEUR 294). Sie enthalten vornehmlich TEUR 369 debitorische Kreditoren, TEUR 242 unterwegs befindliche Zahlungsmittel, TEUR 123 aus Forderungen gegen Mitarbeiter, einen Betrag von TEUR 227, der Vorsteuern betrifft sowie TEUR 278 an Zinsforderungen.

Die Forderungen verfügen über eine Fälligkeit von unter einem Jahr.

3.5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 2.803; im Vorjahr: TEUR 468) handelt es sich im Wesentlichen um Prämien für derivative Finanzinstrumente (TEUR 2.459), die über ihre Laufzeit abgegrenzt werden. Die Auflösung dieses Rechnungsabgrenzungspostens wurde in Höhe von TEUR 129 (im Vorjahr: TEUR 0) im Zinsaufwand erfasst.

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

Produkt	Nennwert in TEUR	Ausübungspreis pro Jahr	Ende der Laufzeit	Beizulegender Zeitwert in TEUR	Buchwert in TEUR
Swap	22.450	1,92400	30. Sept. 2028	880	0
Swap	60.000	1,92400	30. Sept. 2028	2.351	0
Swap	500.000	1,75000	30. Sept. 2027	20.994	2.459

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

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

3.6. Eigenkapital

3.6.1. Gezeichnetes Kapital

Zum Vorjahresstichtag betrug das gezeichnete Kapital TEUR 178.033.

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen im zweiten Quartal des Geschäftsjahres führte zu der Ausgabe von 258.275 neuen Aktien unter der teilweisen Nutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals. Zum 31. Dezember 2022 beläuft sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG daher auf TEUR 178.291.

Das Grundkapital ist eingeteilt in 178.291.272 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.

3.6.2. Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 29. September 2020 wurde das Genehmigte Kapital 2019 der Gesellschaft durch das Genehmigte Kapital I 2020 erneuert.

Das Genehmigte Kapital I 2020 ermächtigt den Vorstand, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 28. September 2025 um bis zu insgesamt TEUR 35.199 zu erhöhen.

3.6.3. Bedingtes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist zur Gewährung von Wandelgenussrechten an die Mitarbeiter der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften sowie zur Ausgabe von auf den Inhaber lautenden Wandel- oder Optionsanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen bedingt erhöht. Zum 31. Dezember 2022 betrug das bedingte Kapital TEUR 17.750. Dieses teilte sich auf in das Bedingte Kapital I 2020 (TEUR 16.750) und das Bedingte Kapital III 2020 (TEUR 1.000).

Im Berichtsjahr wurde das Bedingte Kapital III 2017 in Höhe von TEUR 258 genutzt. Das Bedingte Kapital III 2017 ist nach dieser Ausnutzung gegenstandslos geworden und wurde daher aus der Satzung gelöscht.

3.6.4. Kapitalrücklage

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

Im Berichtsjahr wurde der freien Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB ein Betrag von TEUR 259 aus der Wandlung von Wandelgenussrechten im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms zugeführt.

Veränderung der Kapitalrücklage im Geschäftsjahr:

in TEUR	2022	2021
Stand zum 1. Januar	80.582	1.160.482
Zuführung aus Wandlungsrechten im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms	259	240
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0	-1.080.140
Stand zum 31. Dezember	80.840	80.582

3.6.5. Ausschüttungspflichtiger Gewinn nach REITG

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

Der Ausschüttungspflichtige Gewinn entwickelte sich im Berichtsjahr daher wie folgt:

in TEUR	2022
Jahresüberschuss	30.554
50% der Veräußerungserlöse (insgesamt TEUR 37.335)	-18.667
Verbleibender Überschuss	11.886
davon 90% auszuschütten	10.698

Es ergibt sich ein ausschüttungspflichtiger Gewinn in Höhe von TEUR 10.698.

3.7. Rückstellungen

Die Rückstellungen (TEUR 37.515; Vorjahr: TEUR 30.159) wurden für ausstehende Rechnungen (TEUR 25.745), für Bankgebühren im Zusammenhang mit der Aufnahme eines Darlehens (Market-Flex

C. Anhang alstria office REIT-AG

Prämie) von TEUR 3.800, Boni (TEUR 2.340), anteilsbasierte Vergütungen (TEUR 1.802), Rechtsberatungskosten (TEUR 1.203), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 500), Kosten für die Abschlussprüfung (TEUR 311) sowie weitere sonstige Rückstellungen (TEUR 1.814) gebildet.

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

3.8. Verbindlichkeiten

Übersicht über die Verbindlichkeiten in TEUR:

31. Dezember 2022	Bis zu 1 Jahr	Mehr als 1 Jahr	Davon zwischen 1 und 5 Jahre	Davon mehr als 5 Jahre	Gesamt
1. Beteiligungskapital	279,05	0	0	0	279
2. Anleihen	333.909	1.100.000	1.100.000	0	1.433.909
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	171	901.063	804.063	97.000	901.234
4. Erhaltene Anzahlungen	24.681	0	0	0	24.681
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.792	0	0	0	1.792
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	161	0	0	0	161
7. Sonstige Verbindlichkeiten	45.036	46.431	46.431	0	91.467
(davon aus Steuern)	0	0	0	0	0
Summe	406.029	2.047.494	1.950.494	97.000	2.453.523

31. Dezember 2021	Bis zu 1 Jahr	Mehr als 1 Jahr	Davon zwischen 1 und 5 Jahre	Davon mehr als 5 Jahre	Gesamt
1. Beteiligungskapital	260	281	281	0	541
2. Anleihen	8.964	1.425.000	1.075.000	350.000	1.433.964
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.726	99.441	34.888	64.553	104.167
4. Erhaltene Anzahlungen	21.858	0	0	0	21.858
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.387	0	0	0	1.387
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	64.375	0	0	0	64.375
7. Sonstige Verbindlichkeiten	7.833	81.568	81.568	0	89.402
(davon aus Steuern)	0	0	0	0	0
Summe	109.403	1.606.290	1.191.737	414.553	1.715.694

3.8.1. Anleihen

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

Eine weitere Unternehmensanleihe (Bond III) besteht über einen Gesamtnennbetrag von TEUR 350.000 mit einer Laufzeit bis zum 15. November 2027. Die Anleihe verfügt über einen Kupon von 1,5 % p.a. und valutiert zum Bilanzstichtag in unveränderter Höhe.

C. Anhang alstria office REIT-AG

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

Schließlich wurde im Geschäftsjahr 2020 eine Anleihe (Bond V) mit einer Valuta von TEUR 350.000 platziert. Die Anleihe wird mit einem Zinssatz von 1,5 % p.a. verzinst und verfügt über eine Laufzeit bis zum Juni 2026.

Für die Unternehmensanleihen wurden zum Bilanzstichtag Zinsverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 8.909 abgegrenzt. Im Berichtsjahr ergaben sich Zinsaufwendungen von zusammen TEUR 19.351.

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

Anleihe	ISIN	Nominalwert der Anteile
		TEUR
Bond III	XS1717584913	14.600
Bond IV	XS52053346297	11.300
Bond V	XS2191013171	25.500
		51.400

3.8.2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Im dritten Quartal des Geschäftsjahres hat die Gesellschaft zwei Darlehen aufgenommen. Ein Darlehen über TEUR 500.000 und einer Laufzeit bis zum 30.09.2027 wird mit einem variablen Zinssatz (3M-Euribor) verzinst. Im Berichtsjahr ergaben sich hieraus Zinsen von TEUR 3.840. Zum Stichtag wurden TEUR 96 an Zinsverbindlichkeiten abgegrenzt.

Das andere Darlehen über TEUR 107.000 hat eine Laufzeit bis zum 29.04.2024 und wird ebenfalls mit einem variablen Zinssatz verzinst (3M-Euribor). Im Berichtsjahr ergaben sich hieraus Zinsen von TEUR 681.

Im vierten Quartal nahm die Gesellschaft ein weiteres Darlehen in Höhe von TEUR 116.000 auf. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 28.06.2024, und wird variabel verzinst (3M-Euribor). Im Berichtsjahr ergaben sich Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 574. Zum Stichtag wurden Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 19 erfasst.

In 2018 hat die alstria ein revolvingendes Darlehen mit einer Kreditlinie von TEUR 200.000 aufgenommen. Die Kreditlinie wurde im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen. Es ergaben sich Bereitstellungsgebühren in Höhe von TEUR 381, von denen TEUR 3 in den Verbindlichkeiten abgegrenzt wurden.

C. Anhang alstria office REIT-AG

Ferner valutierte ein Darlehen zum Vorjahresstichtag mit einem Betrag von TEUR 60.000. Im Berichtsjahr wurde der Darlehensbetrag auf TEUR 97.000 angehoben. In der Berichtsperiode entstanden hieraus Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 739. In den Zinsverbindlichkeiten wurde ein Betrag von TEUR 17 abgegrenzt.

Ein weiteres Darlehen valuiert zum Bilanzstichtag in Höhe des Vorjahresbetrages von TEUR 47.063. In der Berichtsperiode ergaben sich Zinsaufwendungen von TEUR 616, hiervon wurden abgegrenzte Zinsen in Höhe von TEUR 9 in den Zinsverbindlichkeiten erfasst.

Daneben valuiert ein Darlehen zum 31. Dezember 2022 unverändert mit einem Betrag von TEUR 34.000. Aus dem Darlehen entstanden Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 294, von denen TEUR 6 als Zinsverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag abgegrenzt wurden.

Schließlich wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 5.550 sowie ein Darlehen in Höhe von TEUR 45.900 im Berichtsjahr zurückgeführt.

Die Darlehen sind in Höhe ihrer Valuta von TEUR 901.063 im Wesentlichen durch Grundschulden der alstria office REIT-AG besichert. Des Weiteren räumte die alstria office REIT-AG den Kreditgebern zur Absicherung der Darlehen die Abtretung von Forderungen aus Miet- und Grundstückskaufvereinbarungen sowie Versicherungsforderungen und derivativen Finanzinstrumenten sowie Pfandrechten an Bankkonten ein.

3.8.3. Erhaltene Anzahlungen

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

3.8.4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

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

3.8.5. Sonstige Verbindlichkeiten

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

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

Aus den Darlehen entstanden Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.931. Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.266 wurden in den Verbindlichkeiten abgegrenzt.

Darüber hinaus enthalten die sonstigen Verbindlichkeiten Verpflichtungen aus Sicherheits- und Gewährleistungseinhalten in Höhe von TEUR 6.431, in Höhe von TEUR 4.775 Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinlagen von Mietern, sowie kreditorische Debitoren in Höhe von TEUR 1.759.

3.9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Bestell-oblige beliefen sich auf TEUR 90.638 (Vorjahr: TEUR 30.511).

Zum 31. Dezember 2022 ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 4.951. Hiervon haben Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 392 eine Restlaufzeit von unter einem Jahr, Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 931 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren und TEUR 3.628 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

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

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

4. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

4.1. Gesamtleistung

Die Gesamtleistung in Höhe von TEUR 156.846 (im Vorjahr TEUR 131.209) setzt sich aus den Umsatzerlösen, bestehend aus Mieteinnahmen und Betriebskostenumlagen, die sich aus der Abrechnung mit den Mietern ergeben, sowie der Bestandsveränderung in Zusammenhang mit den unfertigen Leistungen zusammen. Bei den Umsätzen handelt es sich ausschließlich um Inlandsumsätze.

Die Umsatzerlöse des Berichtsjahres enthalten Erlöse aus den zum Jahresbeginn angewachsenen Gesellschaften (vgl. Abschnitt 3.2) in Höhe von TEUR 23.680.

Durch die Anwachsung der Tochtergesellschaften stiegen die Vorräte um TEUR 3.125. Der Ergebniseffekt durch die Anwachsungen wurde in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

4.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge zeigt die folgende Tabelle:

in TEUR	2022	2021
Erträge aus der Anwachsung von Tochterunternehmen	59.836	0
Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen	57.436	0
Erträge aus Zuschüssen	6.419	0
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	1.439	1.515
Wandelgenussrechte Sachbezug	1.264	2.967
Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen	1.192	1.192
Zuschreibungen zu Sachanlagevermögen	915	2.368
Erträge aus Versicherungsleistungen	726	1.016
Erträge aus Abstandszahlungen und Pönalen	101	2.317
Erträge aus der Überlassung von Mitarbeitern	86	86
Sonstiges	466	248
	129.880	11.709

C. Anhang alstria office REIT-AG

Die Erträge aus der Anwachsung von Tochtergesellschaften resultieren aus dem Ergebnis der Übernahme von Vermögensgegenständen und Schulden der sechs zum Jahresbeginn auf die alstria angewachsenen ehemaligen Tochtergesellschaften (siehe Abschnitt 3.2).

Die Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen enthalten den Gewinn aus der Veräußerung dreier Objekte von TEUR 37.335 (siehe Abschnitt 3.1) sowie den TEUR 20.101 Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an einem Tochterunternehmen (Siehe Abschnitt 3.2).

Die Erträge aus Zuschüssen enthalten vornehmlich Zuschüsse zur Steigerung der Energieeffizienz des Portfolios.

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

4.3. Materialaufwand

Die Zusammensetzung des Materialaufwands zeigt folgende Tabelle:

in TEUR	2022	2021
Betriebskosten	18.950	14.216
Grundsteuern	5.455	4.231
Instandhaltung	3.199	2.898
Weiterbelastete Kosten	2.284	2.526
Versicherungen	2.133	1.456
Reparaturen	41	24
Übrige	13	15
Summe	32.075	25.366

Der Materialaufwand umfasst geleistete Aufwendungen für auf die Mieter umlegbare Betriebskosten, die im Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit anfallen, wie Heizkosten, Reinigungskosten, Grundsteuern etc., sowie Aufwendungen für Renovierungen und Reparaturen. Soweit der Materialaufwand auf umlegbare Betriebskosten entfällt, werden diese als unfertige Leistungen aktiviert. Die Aufwendungen für Grundsteuern belaufen sich zusammen mit den unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesenen nicht umlegbaren Grundsteuern auf insgesamt TEUR 5.468 (im Vorjahr: TEUR 4.238).

Die Materialaufwendungen enthalten Aufwendungen aus den zu Jahresbeginn angewachsenen Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 3.942.

4.4. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Berichtsperiode beträgt TEUR 23.745 (Vorjahr: TEUR 23.613). Bei Gehältern von TEUR 21.264 ergaben sich Sozialabgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung in Höhe von TEUR 2.481.

4.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2022	2021
Grundstücksbetriebskosten	22.468	15.659
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	6.778	0
Rechts- und Beratungskosten	2.881	2.005
Wertberichtigungen auf Forderungen	1.774	1.152
IT Kosten	987	788
Allgemeine Verwaltungskosten	982	729
Verkaufsnebenkosten	882	35
Mieten und Mietnebenkosten	605	1.178
Prüfungshonorar, Prüfung und prüfungsnaher Dienstleistungen	568	514
Versicherungen	516	445
Aufsichtsratsvergütung	508	526
Spenden	493	445
Konferenzen und Marketing Aufwand	479	216
Fahrzeugkosten	426	416
Telekommunikation und Portokosten	332	335
Reisekosten	322	137
Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot	0	10.057
Sonstiges	1.141	2.477
	42.142	37.114

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

Bei den Verlusten aus dem Abgang von Anlagevermögen (TEUR 6.778) handelt es sich um den Abbruch eines Gebäudes.

Die Rechts- und Beratungskosten enthalten neben Beratungs- und Rechtsberatungskosten (TEUR 2.631) auch Aufwendungen für Steuerberatung (TEUR 250).

Die Wertberichtigungen auf Forderungen entfallen in Höhe von TEUR 872 auf Abwertung von Forderungen gegen ein Tochterunternehmen sowie mit TEUR 902 auf pauschale Wertberichtigungen.

4.6. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 3.364 (im Vorjahr: TEUR 4.778) resultieren aus Zinserträgen auf Darlehen, die an Tochtergesellschaften gewährt wurden.

4.7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge in Höhe von TEUR 3.227 resultieren aus der Begebung eines Darlehens an Dritte sowie zu TEUR 818 aus Zinsen auf Bankguthaben.

4.8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen des Berichtsjahres für die Finanzierung belaufen sich auf TEUR 48.630 (Vorjahr TEUR 22.676), davon entfallen Beträge in Höhe von TEUR 19.351 auf Zinsen im Zusammenhang mit Unternehmensanleihen, TEUR 16.430 auf Transaktionsnebenkosten, TEUR 1.931 Zinsen auf ein

C. Anhang alstria office REIT-AG

Schuldscheindarlehen, TEUR 7.092 Zinsen auf übrige Darlehen, TEUR 130 auf die ratierte Auflösung abgegrenzter Prämien von derivativen Finanzinstrumenten (siehe Abschnitt 3.5) sowie TEUR 3.696 auf sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen.

Von den Zinsen aus Unternehmensanleihen entfielen TEUR 63 auf Anteile, die alstria im Kapitalmarkt platziert hat und die im Geschäftsjahr 2022 von Brookfield-Gesellschaften über den Kapitalmarkt erworben wurden.

4.9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Da die Gesellschaft seit der Umwandlung in eine REIT-AG steuerbefreit ist, entstand für den Veranlagungszeitraum 2022 kein Steueraufwand aus Körperschaft- oder Gewerbesteuer.

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es haben sich nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse ergeben.

5.2. Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats

5.2.1. Vorstand

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

in TEUR	2022	2021
Kurzfristig fällige Leistungen	1.427	1.411
Anteilsbasierte Vergütungen	900	900
Leistungen für die Zeit nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	161	161
Gesamt	2.488	2.472

Zum Bilanzstichtag wurden aufgrund der Beendigung des aktienbasierten Vergütungsprogramms keine (31. Dezember 2021: TEUR 4.497) Rückstellungen aus der Gewährung Stockoptions mehr gebildet.

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

5.2.2. Aufsichtsrat

Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2022 auf TEUR 491 (Vorjahr: TEUR 526).

5.3. Honorar für Prüfungs- und Beratungsleistungen

Am 10. Juni 2022 wählte die Hauptversammlung Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dammtorstraße 12, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022. Im Berichtsjahr ergaben sich die folgenden Aufwendungen:

Prüfungshonorar in TEUR	2022	2021
Abschlussprüfungsleistungen	456	503
<i>davon aus Vorjahr</i>	0	+4
Andere Bestätigungsleistungen	48	28
Steuerliche Beratungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	11
Gesamt	504	542

Die Nichtprüfungsleistungen betreffen im Wesentlichen die prüferische Durchsicht freiwilliger Abschlussprüfungen sowie die prüferische Durchsicht von Quartalsberichten. Der Aufwand des Vorjahres entfällt vollständig auf den Vorjahresprüfer der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

5.4. Aktien

Das Grundkapital ist eingeteilt in 178.291.272 nennwertlose Stückaktien.

5.5. Dividende

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vorzuschlagen, aus dem Bilanzgewinn der alstria office REIT-AG eine Dividende von EUR 0,06 je dividendenberechtigter Stückaktie für das Geschäftsjahr 2022 auszuschütten. Für den Fall, dass sich im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2023 signifikante Veränderungen hinsichtlich der frei verfügbaren Liquidität der Gesellschaft ergeben, behalten sich Vorstand und Aufsichtsrat vor, der Hauptversammlung einen abweichenden Dividendenvorschlag zu unterbreiten. Die Zahlung einer Dividende ist abhängig von der Zustimmung der Hauptversammlung.

5.6. 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 2022 dargestellt:

<p>Brad Hyler</p> <p>Vorsitzender</p> <p>Mitglied seit 01.03.2022</p>	<p>London, Großbritannien</p>	<p>Managing Partner, Brookfield Asset Management</p>
	Edyn Apart Hotels (Brookfield Gruppe)	Mitglied des Board of Directors (non-executive)
	Experimental Group (Brookfield Gruppe)	Mitglied des Board of Directors (non-executive)
	Temprano Capital (Brookfield Gruppe)	Vorsitzender des Board of Directors (non-executive)
	Student Roost (Brookfield Gruppe)	Mitglied des Board of Directors (non-executive)
<p>Jan Sucharda</p> <p>stellv. Vorsitzender</p> <p>Mitglied seit 01.03.2022</p>	<p>Toronto, Kanada</p>	<p>Managing Partner, Brookfield Property Group</p>
	Canary Wharf Group Investment Holdings plc	Director (non-executive)
<p>Dr. Johannes Conradi</p> <p>Vorsitzender</p>	<p>Hamburg, Deutschland</p>	<p>Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer PartGmbB</p>

C. Anhang alstria office REIT-AG

Mitglied bis
28.02.2022

Elbphilharmonie und Laeiszhalle Betriebsgesellschaft mbH	Mitglied des Beirats
Flughafen Hamburg GmbH	Mitglied des Aufsichtsrats
HamburgMusik gGmbH	Mitglied des Aufsichtsrats

Richard Mully
stellv. Vorsitzender

**Cobham (Surrey),
Großbritannien**

**Director, Starr Street Li-
mited**

Mitglied bis
28.02.2022

Great Portland Estates plc, UK	Non-Executive Chairman
--------------------------------	------------------------

Benoît Héroult

Uzès, Frankreich

**Chief Executive Officer,
Elaia Investment Spain,
SOCIMI, S.A. (Batipart
Group), Spanien**

Mitglied bis
28.02.2022

Batipart Immo Long Terme, Luxemburg (Batipart Group)	Independent Director
---	----------------------

Dr. Frank Pörschke

Hamburg, Deutschland

**Chief Executive Officer,
P3 Logistic Parks s.r.o.
(GIC group), Tschechien**

Aug. Prien Bauunternehmung (GmbH & Co. KG)	Mitglied des Aufsichtsrats
---	----------------------------

C. Anhang alstria office REIT-AG

Elisabeth Stheeman	Walton-On-Thames (Surrey), Großbritannien	Aufsichtsrat bei diversen Gesellschaften
Bis 31.08.2022	Aareal Bank AG	Mitglied des Aufsichtsrats
	Edinburgh Investment Trust PLC, UK	Non-Executive Director, Board of Directors
Seit 08.12.2022	W. P. Carey Inc.	Mitglied des Board of Directors (non-executive)
Marianne Voigt	Berlin, Deutschland	Geschäftsführer, bettermarks GmbH
Mitglied bis 28.02.2022		
	BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Mitglied des Aufsichtsrats
	DISQ Deutsches Institut für Service-Qualität GmbH & Co. KG	Mitglied des Beirats
Karl Wambach	Berlin, Deutschland	Geschäftsführer, Brookfield Deutschland
Mitglied seit 01.03.2022		
Becky Worthington	Berkshire, Großbritannien	Chief Financial Officer, Canary Wharf Group
Mitglied seit 01.03.2022		

5.7. Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2022 wie folgt zusammen:

Olivier Elamine	Hamburg, Deutschland	Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft
	COIMA RES S.p.A. SIIQ Urban Campus Group SAS	Non-Executive Director Member of the advisory board
Alexander Dexne bis 31.12.2022	Hamburg, Deutschland	Finanzvorstand der Gesellschaft
	International School of Management (ISM), Hamburg	Lehrbeauftragter

5.8. Mitarbeiter

Im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 beschäftigte die Gesellschaft ohne die Vorstandsmitglieder im Durchschnitt 173 Mitarbeiter (2021: im Durchschnitt 162 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden als zwölfter Teil der Summe der Mitarbeiteranzahl zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 31. Dezember 2022 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 178 Mitarbeiter (31. Dezember 2021: 163 Mitarbeiter):

	Anzahl Mitarbeiter	
	Durchschnitt 2022	31. Dezember 2022
Immobilienverwaltung und -entwicklung	111	116
Finanzen und Recht	48	48
Übrige Aufgaben	14	14
Gesamt	173	178

5.9. Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

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

Die wesentlichen Konditionen des 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 2020 durch Beschluss der Hauptversammlung geschaffenen bedingten Kapitals III 2020 können

C. Anhang alstria office REIT-AG

maximal 1.000.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 1.000.000,00 ausgegeben werden. Bis zum Stichtag waren davon Zertifikate in Höhe von EUR 287.100 ausgegeben.

Die Zertifikate wurden 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 279.550 Zertifikate, die am 7. Mai 2021 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2022 erfüllt.

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

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

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

Anzahl Zertifikate			
Ausgabedatum	30.09.2020	07.05.2021	Gesamt
01.01.2022	260.025	281.050	541.075
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	-1.750	-1.500	-3.250
Gewandelt	-258.275	0	-258.275
Neu ausgegeben	0	0	0
31.12.2022	0	279.550	279.550

C. Anhang alstria office REIT-AG

Der für die Wandlung der 279.550 im Geschäftsjahr gewandelten Zertifikate aus dem Jahr 2021 relevante XETRA-Aktienkurs betrug am Wandlungstag EUR 6,915 je Aktie.

Die gesamten Aufwendungen aus Wandelgenussscheinen beliefen sich im Jahr 2022 auf TEUR 2.392.

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

Ausgabedatum der Tranche	30.09.2020	07.05.2021
Dividendenrendite (in %)	4,47	3,67
Risikofreier Zinssatz (in %)	-0,82	-0,69
Erwartete Volatilität (in %)	20,20	26,00
Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)	2,00	2,00
Ausübungskurs (in EUR)	2,00	2,00
Fluktuationsrate Mitarbeiter (in %)	6,00	5,40
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	11,86	14,44
Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert eines Wandelgenussrechtes	8,57	11,49

Die erwartete Volatilität wurde auf Basis der impliziten Volatilität der alstria-Aktie ermittelt.

Infolge der oben beschriebenen Beendigung des Wandelgenussrechtsprogramms wurde im Geschäftsjahr 2022 keine neuen Wandelgenussrechte mehr gewährt. Dafür wurde ein neues langfristiges Vergütungssystem durch den Vorstand generiert, 2022 erhielten die Mitarbeiter Zertifikate (sogenanntes alstria Collective Employee Scheme oder ACES) mit einer Laufzeit von zwei Jahren, deren Wertentwicklung an bestimmte budgetbasierte Kennzahlen gekoppelt ist. Am Ende der Laufzeit erfolgt eine Auszahlung in bar, wobei die Wertentwicklung und die Höhe der Auszahlung in Abhängigkeit von der Entwicklung der basierten Kennzahlen zwischen 0% und 115% liegen kann. In der Berichtsperiode wurden den Mitarbeitern 2.752.583 Zertifikate mit einem Nennwert von je EUR 1,00 rückwirkend zum 1. Januar 2022 gewährt. Zum 31. Dezember 2022 wurden unter der Annahme einer Zielerreichung vom 100% TEUR 1.374 zeitanteilig zurückgestellt.

5.10. Konzernverhältnisse

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

Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2022, waren der Alexandrite 83,4 % der Anteile an der Gesellschaft zuzuordnen, so dass ein beherrschender Einfluss auf die alstria office REIT-AG angenommen

C. Anhang alstria office REIT-AG

werden kann. Damit wird die alstria office REIT-AG zum Stichtag als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss von Brookfield einbezogen. Der Brookfield Konzernabschluss ist auf der Homepage der Gesellschaft unter www.brookfield.com veröffentlicht.

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

6.1. Ad-hoc-Mitteilungen

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

Datum	Anlass
12.01.2022	Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die alstria-Aktionäre durch Brookfield
24.02.2022	Vorstand beschließt die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,04 je dividendenberechtigter Aktie (2020: EUR 0,53) vorzuschlagen
08.04.2022	alstria beabsichtigt Fremdmittel in Höhe von voraussichtlich bis zu EUR 850 Millionen aufzunehmen, die erwarteten Erlöse sollen für eine Kapitalrückgabe an die Aktionäre in Höhe von circa EUR 1 Milliarde genutzt werden
15.07.2022	Abschluss einer Kreditvereinbarung über ein besichertes Darlehen in Höhe von EUR 500 Millionen. Der Erlös wird genutzt, um rund EUR 500 Millionen an Kapital an die Aktionäre in Form einer Sonderdividende auszuschütten
08.08.2022	Vorstand erhöht den Vorschlag zur Ausschüttung einer weiteren Dividende auf EUR 550 Millionen
30.08.2022	Vorstand erhöht den Vorschlag zur Ausschüttung einer weiteren Dividende auf EUR 750 Millionen

6.2. Mitteilung über Wertpapiertransaktionen

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

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Marianne Voigt	Mitglied des Aufsichtsrats	Andienung ¹⁾	Außerhalb eines Handelsplatzes	31.01.2022; UTC + 1	19,50	167.700,00

Aggregierte Informationen für die von Frau Voigt am 31.01.2022 getätigte Transaktion:

Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 19,50; Aggregiertes Volumen: EUR 167.700,00

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

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

C. Anhang alstria office REIT-AG

Richard Mully	Mitglied des Aufsichtsrats	Andienung ¹⁾	Außerhalb eines Handelsplatzes	31.01.2022; UTC + 0	19,50	390.000,00
---------------	----------------------------	-------------------------	--------------------------------	---------------------	-------	------------

Aggregierte Informationen für die von Herrn Mully am 31.01.2022 getätigten Transaktionen:

Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 19,50; Aggregiertes Volumen: EUR 390.000,00

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

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

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dr. Conradi am 31.01.2022 getätigten Transaktionen:

Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 19,50; Aggregiertes Volumen: EUR 1.170.000,00

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

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

Aggregierte Informationen für die von Herrn Hérault am 31.01.2022 getätigte Transaktion:

Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 19,50; Aggregiertes Volumen: EUR 180.375,00

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

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

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dexne am 31.01.2022 getätigten Transaktionen:

Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 19,50; Aggregiertes Volumen: EUR 542.100,00

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

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

C. Anhang alstria office REIT-AG

Meldepflichtigen				in EUR	in EUR	
Olivier	Vorstands-	Andienung ¹⁾	Außerhalb eines Handels-	31.01.2022; UTC + 1	19,50	1.347.703,50
Elamine	vorsitzender		platzes			

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 31.01.2022 getätigte Transaktion:

Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 19,50; Aggregiertes Volumen: EUR 1.347.703,50

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

6.3. Stimmrechtsmitteilung

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

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

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

²⁾ Enthält 0,57% Finanzinstrumente gem. § 38 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 WpHG (entspricht 3.013.087 Stimmrechten).

³⁾ Enthält 0,04% Finanzinstrumente gem. § 38 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 WpHG (entspricht 71.552 Stimmrechten).

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

7. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG

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

Hamburg, 27. Februar 2023

Olivier Elamine

Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte			
	1.1.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Anwachsung	Umbuchungen EUR	31.12.2022 EUR	1.1.2022 EUR	Zugänge EUR	Anwachsung EUR	Abgänge EUR	Zuschreibungen EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	2.864.264	373.689	1.434.910	1.155	0	1.804.198	2.704.435	145.023	0	1.434.638	0	1.414.819	389.378	159.829
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.811.071.165	2.887.235	82.270.728	391.208.855	5.334.189	2.128.230.716	343.580.044	46.798.729	93.945.011	14.215.546	914.758	469.193.481	1.659.037.235	1.467.491.121
2. Technische Anlagen	2.139.789	0	0	0	0	2.139.789	2.109.805	13.502	0	0	0	2.123.307	16.482	29.984
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.524.045	55.106	825.561	0	3.656	1.757.245	1.718.561	347.321	0	903.259	0	1.162.622	594.623	805.484
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	39.405.233	79.731.903	0	54.196.580	-5.337.845	167.995.871	0	0	0	0	0	0	167.995.871	39.405.233
	1.855.140.232	82.674.244	83.096.289	445.405.435	0	2.300.123.622	347.408.410	47.159.553	93.945.011	15.118.805	914.758	472.479.411	1.827.644.211	1.507.731.822
III. Finanzanlagen														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	908.998.067	0	72.651.727	-157.171.755	0	679.174.584	80.917.081	69.686.277	0	4.266.873	0	146.336.485	532.838.099	828.080.985
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	171.733.561	0	66.964.754	0	0	104.768.808	0	0	0	0	0	0	104.768.808	171.733.561
3. Beteiligungen	147.515	0	0	0	0	147.515	44.410	0	0	0	0	44.410	103.105	103.105
4. Sonstige Ausleihungen	38.864.098	55.568.202	0	0	0	94.432.300	0	0	0	0	0	0	94.432.300	38.864.098
	1.119.743.241	55.568.201	139.616.481	-157.171.755	0	878.523.207	80.961.491	69.686.277	0	4.266.873	0	146.380.895	732.142.312	1.038.781.750
	2.977.747.738	138.616.134	224.147.680	288.234.835	0	3.180.451.027	431.074.337	116.990.853	93.945.011	20.820.316	914.758	620.275.125	2.560.175.901	2.546.673.401

II. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

II. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, 27. Februar 2023

alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die mit der Konzernklärung nach § 315d HGB zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im Abschnitt „IX.1. Erklärung zur Unternehmensführung für Konzern und alstria AG gemäß §§ 289f und 315d HGB“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird, den Nachhaltigkeitsbericht, auf den im Abschnitt „VI. Nachhaltigkeitsbericht“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird, und die in diesem Abschnitt dargestellten Kernelemente der Nachhaltigkeitsstrategie der alstria sowie die im Abschnitt „V.1.2 Internes Kontrollsystem“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte der oben genannten mit der Konzernklärung zur Unternehmensführung zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung, des Nachhaltigkeitsberichts, des Abschnitts „VI. Nachhaltigkeitsbericht“ sowie der in Abschnitt V.1.2. enthaltenen Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

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

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

- a) Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht)
- b) Prüferisches Vorgehen

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

- a) Im Jahresabschluss der alstria office REIT-AG werden unter dem Bilanzposten „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten“ insgesamt bebaute Grundstücke (Immobilien) in Höhe von EUR 1.659,0 Mio. (53,8 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. In der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 wurden Zuschreibungen auf in der Vergangenheit außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien von EUR 0,9 Mio. erfasst. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von EUR 2,7 Mio. vorgenommen.

Die Bewertung der Immobilien erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten – und sofern abnutzbar – vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, sofern der beizulegende Zeitwert den Buchwert unterschreitet und der sich bei planmäßiger Abschreibung innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren ergebende hypothetische Buchwert ebenfalls unterschritten wird. Bei Wegfall des Grundes der Wertminderung wird eine Zuschreibung auf die fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien erfolgte erstmals nach

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

dem „Discounted Cashflow“-Verfahren. Bewertungsstichtag war der 31. Dezember 2022. Ermittelt wurden die beizulegenden Zeitwerte durch den akkreditierten, externen Gutachter Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main. Neben den von der Gesellschaft ermittelten Ist-Daten, die z. B. die vermietbare Fläche, den Leerstand, geplante Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen und die Ist-Miete beinhalten, fließen in die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind.

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

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

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

2. Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen

- a) Zum 31. Dezember 2022 werden im Jahresabschluss der alstria office REIT-AG Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 532,8 Mio. (17 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Anteile an verbundenen Unternehmen wurden im Geschäftsjahr 2022 um EUR 69,7 Mio. erfolgswirksam abgeschrieben, Zuschreibungen sind nicht erfolgt.

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

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

- b) Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns mit den Vorkehrungen und Maßnahmen zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Planungsprozesses auseinandergesetzt und mit Hilfe unserer internen Spezialisten aus dem Bereich Financial Advisory beurteilt, ob das für die Ermittlung der beizulegenden Werte herangezogene Bewertungsmodell die konzeptionellen Anforderungen berufsständischer Standards zutreffend abbildet und die Berechnungen darin korrekt erfolgen. Wir haben überprüft, ob die durch die gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten erwarteten künftigen Zahlungsmittelflüsse und die angesetzten Kapitalkosten insgesamt eine sachgerechte Grundlage für die Bewertung darstellen. Bei unserer Einschätzung haben wir uns unter anderem auf einen Abgleich mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen sowie Erläuterungen der gesetzlichen Vertreter zu den wesentlichen Werttreibern und Prämissen der Planung gestützt. Wir haben beurteilt, ob die so ermittelten beizulegenden Werte dem jeweiligen Buchwert gegenübergestellt wurden, um einen etwaigen Wertberichtigungs- oder Zuschreibungsbedarf zu ermitteln.

Sonstige Informationen

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

- die mit der Konzernklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im Abschnitt „IX.1. Erklärung zur Unternehmensführung für Konzern und alstria AG gemäß §§ 289f und 315d HGB“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird,
- den separaten Nachhaltigkeitsbericht, auf den im Abschnitt „VI. Nachhaltigkeitsbericht“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird,
- den Abschnitt „VI. Nachhaltigkeitsbericht“ im zusammengefassten Lagebericht,
- die im Abschnitt „V.1.2 Internes Kontrollsystem“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB bzw. nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht.

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

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab. Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

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

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

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

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

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

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

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

Darüber hinaus

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

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

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

Datei, die den SHA-256-Wert:

BCD702A6EDEB03D1332E3155D224D536494A0DC84D7C8FDFA9FF77B7D06B0BD6 aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

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

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 10. Juni 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 13. Juni 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2022 als Abschlussprüfer der alstria office REIT-AG, Hamburg, tätig.

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

SONSTIGER SACHVERHALT - VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

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

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Annika Deutsch.

Hamburg, den 27. Februar 2023

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Annika Deutsch
Wirtschaftsprüferin

Maximilian Freiherr v. Perger
Wirtschaftsprüfer

BUILDING YOUR FUTURE

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

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

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

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

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

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