

DETAILINDEX ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

A.	ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
I.	GESCHÄFTSMODELL UND WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	2
1.	STRATEGISCHE AUSRICHTUNG	2
2.	UNTERNEHMENSSTEUERUNG	3
3.	GESAMTWIRTSCHAFT UND BÜROMÄRKTE.....	4
4.	PORTFOLIOANALYSE	5
II.	FINANZANALYSE.....	9
1.	ERTRAGSLAGE	9
2.	FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE.....	15
3.	GESAMTEINSCHÄTZUNG DES GESCHÄFTSJAHRES DURCH DEN VORSTAND	20
III.	PROGNOSEBERICHT	20
1.	ERWARTETE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN.....	20
2.	ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE: AUSBLICK AUF 2022	20
3.	AUSBLICK FÜR DEN ALSTRIA-KONZERN	20
IV.	BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER ALSTRIA AG	21
1.	ANALYSE DER ERTRAGSLAGE	21
2.	ANALYSE DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE.....	23
3.	SONTIGE ANGABEN ZUR ALSTRIA AG	25
V.	RISIKO- UND CHANCENBERICHT	25
1.	RISIKOBERICHT	25
2.	CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	48
VI.	NACHHALTIGKEITSBERICHT	51
VII.	ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN.....	52
1.	ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS	52
2.	BESCHRÄNKUNGEN, DIE STIMMRECHTE ODER DIE ÜBERTRAGUNG VON AKTIEN BETREFFEN	52
3.	BETEILIGUNGEN AM KAPITAL MIT MEHR ALS 10 % DER STIMMRECHTE	52
4.	AKTIEN MIT SONDERRECHTEN	53
5.	ART DER STIMMRECHTSKONTROLLE, WENN ARBEITNEHMER AM KAPITAL BETEILIGT SIND UND IHRE KONTROLLRECHTE NICHT UNMITTELBAR AUSÜBEN	53
6.	ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON VORSTANDSMITGLIEDERN UND SATZUNGSÄNDERUNGEN	53
7.	BEFUGNISSE DES VORSTANDS BEZÜGLICH AUSGABE UND RÜCKKAUF VON AKTIEN.....	53
8.	WESENTLICHE VEREINBARUNGEN DER ALSTRIA AG FÜR DEN FALL EINES KONTROLLWECHSELS INFOLGE EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS	55
9.	ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN MIT VORSTANDSMITGLIEDERN ODER ARBEITNEHMERN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS	55
VIII.	VERGÜTUNGSBERICHT	56
1.	RÜCKBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR.....	56
2.	VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES VORSTANDS	58

1.	GRUNDVERGÜTUNG.....	61
2.	NEBENLEISTUNGEN	61
3.	VERSORGUNGSENTGELT	61
1.	SHORT-TERM INCENTIVE PLAN	62
2.	LONG-TERM INCENTIVE 2021-2025	65
3.	LONG-TERM INCENTIVE 2017-2021	67
1.	LEISTUNGEN DRITTER	69
2.	LEISTUNGEN IM FALLE VORZEITIGER BEENDIGUNG	69
3.	NACHVERTRAGLICHES WETTBEWERBSVERBOT	70
3.	INDIVIDUALISIERTE OFFENLEGUNG DER VERGÜTUNG DES VORSTANDS	70
4.	VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS	72
5.	VERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER VERGÜTUNGS- UND ERTRAGSENTWICKLUNG	74
IX.	SONSTIGE ANGABEN	75
1.	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG FÜR KONZERN UND ALSTRIA AG GEMÄß §§ 289F UND 315D HGB	75
2.	MITARBEITER.....	75
3.	DIVIDENDE.....	76

A. ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

I. GESCHÄFTSMODELL UND WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

1. STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die alstria office REIT-AG (im Folgenden „Gesellschaft“ oder „alstria AG“) ist eine deutsche Aktiengesellschaft in der Rechtsform eines Real Estate Investment Trust (REIT), die in Büroimmobilien in den großen deutschen Wirtschaftszentren investiert. Das Unternehmen ist seit 2007 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert (WKN: A0LD2U). Der alstria-Konzern setzte sich zum 31. Dezember 2021 aus der Muttergesellschaft alstria AG sowie 43 direkten und indirekten Tochtergesellschaften zusammen (im Folgenden „alstria“ oder „Konzern“). Betriebliche Entscheidungen werden in der Muttergesellschaft getroffen. alstrias Immobilienportfolio umfasste zum 31. Dezember 2021 insgesamt 112 Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von 1,4 Mio. m² und einem Gesamtwert von EUR 4,9 Mrd. Die Objekte liegen überwiegend in den großen deutschen Büromärkten Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und Berlin, in denen alstria durch lokale und operativ tätige Büros vertreten ist und die alstria als ihre Kernmärkte definiert. Als voll integriertes und langfristig orientiertes Unternehmen bewirtschaften die 171 Mitarbeiter der alstria die Gebäude aktiv über den gesamten Lebenszyklus.

Am Ende des Geschäftsjahres 2021 schloss die Gesellschaft eine Investitionsvereinbarung mit der Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l. („Alexandrite“ oder die „Bieterin“), einer Gesellschaft, die von privaten Immobilienfonds von Brookfield Asset Management („Brookfield“) kontrolliert wird, über ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für alle alstria-Aktien gegen eine Barabfindung (das „Angebot“). Das Übernahmeangebot wurde am 13. Dezember 2021 veröffentlicht und Vorstand und Aufsichtsrat unterstützten es in ihrer gemeinsamen begründeten Stellungnahme, die am 27. Dezember 2021 veröffentlicht wurde. Am 18. Januar 2022 erklärte die Bieterin den Eintritt sämtlicher Angebotsbedingungen und damit die erfolgreiche Übernahme der alstria office REIT-AG. Mit dem Ende der zweiten Angebotsfrist am 3. Februar 2022 lag der Anteilsbesitz des neuen Mehrheitsaktionärs bei 91,6%.

Der neue Mehrheitsaktionär hat sich verpflichtet, den Vorstand bei der weiteren Umsetzung der Geschäftsstrategie der Gesellschaft zu unterstützen und das Wachstum der Gesellschaft weiter voranzutreiben. Insbesondere sollen wertsteigernde Modernisierungs- und Neupositionierungschancen mit Potenzial für eine nachhaltige Wertschöpfung auf der Grundlage eines praxisnahen Asset-Managements vorangetrieben werden, um das Portfolio zukunftssicher zu machen und den laufenden Dekarbonisierungsprozess fortzusetzen. Darüber hinaus wird der Vorstand der Gesellschaft im Lichte der neuen Anteilseignerstruktur gemeinsam mit dem Aufsichtsrat und dem neuen Mehrheitsaktionär eine strategische Überprüfung der Kapitalstruktur der Gesellschaft durchführen. Zukünftig soll die Gesellschaft mit einem Verschuldungsgrad operieren, der den Mindestanforderungen für ein Investment-Grade-Rating entspricht mit einem Verschuldungsgrad der Gesellschaft von höchstens 55%

(Loan-to-Value). Etwaige überschüssige Barmittel sollen entweder zum Zweck der Reinvestition in strategische M&A-Transaktionen oder für andere gewinnbringende Investitionsmöglichkeiten (z.B. geografische Diversifikation, Investition in angrenzende Anlageklassen) verwendet werden. Grundsätzlich wird der Fokus der Geschäftstätigkeit nicht mehr auf der Auszahlung von Dividenden liegen. Es wird vielmehr eine renditesteigernde Reinvestition von verfügbaren Barmitteln bevorzugt, die auf die Gesamtrendite gerichtet ist. Deshalb beabsichtigt der neue Mehrheitsaktionär die jährliche Ausschüttung von Dividenden soweit rechtlich zulässig zu reduzieren.

alstria's Unternehmensstrategie basiert auf den folgenden Grundsätzen:

- Der Zugang zu Kapital und ein umfassendes operatives Know-how auf der Basis eines integrierten Geschäftsmodells sind für alstria elementare Erfolgsfaktoren.
- Durch die Konzentration des Immobilienportfolios auf die großen deutschen Büromärkte und die Konzentration auf solvente Mieter erwirtschaftet alstria stetige Erträge, welche primär für die Reinvestition in das Portfolio genutzt werden.
- Stetige Investitionen in die Qualität des Immobilienportfolios sichern und steigern Mieteinnahmen und Immobilienwerte und verbessern gleichzeitig die Energieeffizienz des Portfolios.
- Je nach Einschätzung der Marktsituation werden Immobilien gekauft oder verkauft. Das Ziel ist hierbei ein risikoadjustiertes Unternehmenswachstum und die Erzielung einer marktgerechten Rendite über den Immobilienzyklus.

2. UNTERNEHMENSSTEUERUNG

alstria steuert den Konzern vornehmlich auf der Grundlage der finanziellen Leistungsindikatoren Umsatzerlöse und FFO. Umsatzerlöse beinhalten in erster Linie Mieteinnahmen, die im Zusammenhang mit den Vermietungsaktivitäten des Unternehmens entstehen. Der FFO ist das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, ohne die Berücksichtigung von Bewertungseffekten, sonstigen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträgen, Veräußerungsgewinnen sowie voraussichtlich nicht jährlich wiederkehrenden Effekten.*

Im Geschäftsjahr 2021 erzielte alstria Umsatzerlöse in Höhe von EUR 184 Mio. und einen FFO in Höhe von rund EUR 116 Mio. Das Ergebnis lag damit deutlich über der zum Jahresanfang 2021 veröffentlichten Prognose eines Umsatzes von EUR 177 Mio. und einem FFO von EUR 108 Mio. Bereits im Jahresverlauf 2021 hob alstria die ursprüngliche Umsatz- und Ergebnisprognose auf erwartete Umsatzerlöse von EUR 181 Mio. und einen FFO von EUR 115 Mio. an. Ursächlich hierfür waren zum einen zusätzliche Mieteinnahmen aus dem Ankauf zweier Immobilien sowie aus dem Abschluss neuer Mietverträge und zum anderen geringere Grundstücksbetriebskosten aufgrund der Verschiebung von Maßnahmen in das Jahr 2022. Das Übertreffen auch der revidierten Prognose zum Jahresende 2021 erklärt sich schließlich aus einem geringer als geplanten Verkaufsvolumen nicht-strategischer Immobilien.

* Für weitere Informationen siehe Seite 13f.

Des Weiteren beobachtet das Unternehmen die Entwicklung des Net LTV^{**}, der REIT-Eigenkapitalquote^{***}, der Nettoverschuldung^{****} zum EBITDA sowie der liquiden Mittel (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente), wobei es sich hierbei jeweils nicht um die für die interne Steuerung des Konzerns bedeutsamsten Leistungsindikatoren handelt. Am 31. Dezember 2021 lag der Net LTV bei 28,8%, verglichen mit 27,0% zum Geschäftsjahresende 2020. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 69,1%, im Vergleich zu 71,1% im Vorjahr und der gesetzlich vorgegebenen Mindestquote von 45%. Die Nettoverschuldung zum EBITDA belief sich auf eine Quote von 9,9% zum 31. Dezember 2021, verglichen mit einer Quote von 9,5% zum 31. Dezember 2020.

Die Steuerung auf Ebene der AG konzentriert sich vornehmlich auf die Gesamtleistung. Die alstria AG strebt hierbei stabile Ergebnisse bei geringer Volatilität an.

3. GESAMTWIRTSCHAFT UND BÜROMÄRKTE

3.1. Konjunkturelle Entwicklung

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland war auch 2021 von den Auswirkungen der anhaltenden COVID-19-Pandemie, Materialengpässen infolge der Unterbrechung globaler Lieferketten und einer steigenden Inflation gekennzeichnet. Die optimistischen Wachstumsprognosen vom Anfang des Jahres konnten im Jahresverlauf nicht gehalten werden. Mit einem Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 2,7% bei einem gleichzeitigen Anstieg der Verbraucherpreise um 3,1% verlief die konjunkturelle Entwicklung nach wie vor schleppend. Die Arbeitslosenquote in Deutschland bewegte sich mit 5,7% nach wie vor auf einem moderaten Niveau und die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen ging im Vorjahresvergleich weiter zurück.

3.2. Büromärkte^{}**

3.2.1. Leerstand leicht gestiegen, Mieten stabil

Die konjunkturelle Entwicklung eines Wirtschaftsraums hat einen unmittelbaren Einfluss auf den entsprechenden Büroimmobilienmarkt, denn die wirtschaftliche Aktivität und mit ihr der Auf-/oder Abbau von Beschäftigung wirkt sich üblicherweise direkt auf die Büroflächennachfrage aus. Die andauernde COVID-19-Pandemie in Deutschland wirkte sich im Jahresverlauf weiterhin bremsend auf die Vermietungsaktivitäten aus, wobei das Schlussquartal 2021 eine gewisse Belebung der gewerblichen Vermietungsmärkte verzeichnete. Die Leerstandsrate stieg im Jahresverlauf auf 4,7% an (Vorjahr: 4,0%), während sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmieten trotz der schwachen Marktlage leicht zulegen konnten. Insgesamt stieg der Büroflächenumsatz nach Angaben der großen gewerblichen Maklerhäuser im Vorjahresvergleich um 23,7% auf 3.200.000 m² („Big 7“-Städte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart). Die Durchschnittsmieten in den „Big 7“-Städten zeigten sich hingegen weitgehend stabil. Die höchste Durchschnittsmiete für

^{**} Nettoverschuldung zum beizulegenden Zeitwert des unbeweglichen Vermögens (abzgl. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen).

^{***} Verhältnis von Eigenkapital zum Buchwert des unbeweglichen Vermögens. Mindestanforderung gemäß G-REIT-Gesetz: 45 %.

^{****} Gesamtverbindlichkeiten abzüglich der liquiden Mittel und kurzfristiger Finanzanlagen.

^{**} Die Marktdaten in diesem Kapitel beziehen sich auf Quellen von Colliers International Deutschland GmbH, BNP Paribas Real Estate, CBRE GmbH und Jones Lang LaSalle.

Büroflächen erzielte Berlin mit EUR 30,50/m² (Vorjahr: EUR 28,36/m²), gefolgt von München mit EUR 23,68/m² (Vorjahr: EUR 21,46/m²), Frankfurt mit EUR 22,04/m² (Vorjahr: EUR 23. 07/m²), Hamburg mit EUR 18,06/m² (Vorjahr: EUR 17,40/m²), Düsseldorf mit EUR 16,57/m² (Vorjahr: EUR 15,77/m²), Köln mit EUR 16,42/m² (Vorjahr: EUR 15,90/m²) und Stuttgart mit EUR 16,10/m² (Vorjahr: EUR 16,50/m²).

3.2.2. Hohes Transaktionsvolumina, Preise weiter im Aufwärtstrend

Trotz Unsicherheit im Hinblick auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung konnte der deutsche Büroimmobiliensektor ein Transaktionsvolumen von knapp über EUR 30 Mrd. verzeichnen^{***}. Dies ist der zweithöchste je registrierte Wert und liegt ca. 30% über dem Zehn-Jahres-Schnitt. Über das Gesamtjahr 2021 betrachtet lag das Transaktionsvolumen in den „Big 7“-Städten bei EUR 27,6 Mrd. (Berlin: EUR 6,7 Mrd., Frankfurt am Main: EUR 5,7 Mrd., Hamburg: EUR 2,4 Mrd., München: EUR 6,7 Mrd., Düsseldorf: EUR 1,5 Mrd., Köln: EUR 2,9 Mrd., Stuttgart: EUR 1,7 Mrd.). Trotz der weiter anhaltenden COVID-19-Pandemie blieben die Preise für Büroimmobilien in Deutschland auf einem hohen Niveau. Obgleich eines zunehmenden Anteils an Homeoffice-Nutzung bleibt das Vertrauen der Investoren in die Assetklasse unverändert stark. Im Fokus der Anleger standen 2021 weiterhin gut gelegene Immobilien mit langfristigen Mietverträgen solventer Mieter in A-Lagen. Die Spitzenrenditen sind in allen A-Standorten im Jahresverlauf gesunken.

4. PORTFOLIOANALYSE

4.1. Portfoliokennzahlen und Investitionsstandorte

alstria besitzt, verwaltet und entwickelt Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von 1,4 Mio. m². Hiervon entfielen Ende 2021 90,1% auf Büro- und Lagerflächen und 9,9% auf andere Nutzungsarten (Einzelhandel, Hotel, Sonstige). Durch die Konzentration auf die großen und liquiden deutschen Büromärkte profitiert alstria aus Sicht des Vorstands von der fundamentalen Stärke der gesamten deutschen Wirtschaft und kann substanzielle Teilportfolien effizient von den lokalen Büros aus bewirtschaften. Anstatt großer Gebäude bevorzugt alstria in der Regel kleinere, geografisch nah beieinander liegende Objekte. Eine solche Portfoliogestaltung soll es dem Unternehmen ermöglichen, das operative Risiko auf eine größere Gebäudeanzahl zu verteilen und damit das Gesamtrisiko des Immobilienportfolios zu reduzieren. Die Gebäude im alstria-Portfolio verfügen über eine durchschnittliche vermietbare Fläche von 12.800 m² und einen durchschnittlichen Marktwert von EUR 43,5 Mio.

^{***} Colliers International Deutschland GmbH, BNP Paribas Real Estate, CBRE GmbH und Jones Lang LaSalle.

Portfoliokennzahlen	31.12.2021	31.12.2020
Anzahl der Objekte	112 ¹⁾	109
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ²⁾	4,9	4,6
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	204,6	199,1
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	4,2	4,4
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.434.000	1.427.800
EPRA-Leerstandsquote (in %)	6,9	7,6
WAULT (Durchschnittliche Restmietdauer in Jahren)	5,7	6,1
Durchschnittlicher Wert je m ² (in EUR)	3.398	3.205
Durchschnittliche Miete je m ² (in EUR/Monat) ³⁾	13,33	12,93

¹⁾ Die Veränderung zum 31. Dezember 2020 basiert auf einem aus dem Ankauf zweier Objekte und aus dem Verkauf eines Objekts im Geschäftsjahr 2021 sowie auf der Teilung der Häuser 1 bis 3 des Objekts Carl-Reiß-Platz in drei eigenständige Objekte.

²⁾ Inklusive beizulegender Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

³⁾ Durchschnittsmiete der Bürofläche.

Investitionsregionen (in % des beizulegenden Zeitwerts)	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung (in pp)
Hamburg	34	33	1
Düsseldorf	25	27	-2
Frankfurt am Main	21	20	1
Stuttgart	10	12	-2
Berlin	9	8	1
Sonstige	1	0	1

4.2. Mieter und Mietverträge

alstrias Mieterstruktur ist insbesondere von öffentlichen Mietern sowie nationalen und internationalen Großunternehmen geprägt. Die folgende Tabelle zeigt die zehn größten Mieter zum 31. Dezember 2021:

alstrias Hauptmieter (in % der Jahresmiete)	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung (in pp)
Stadt Hamburg	12	12	0
Mercedes-Benz AG	11	12	-1
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	5	5	0
Stadt Frankfurt am Main	3	3	0
GMG Generalmietgesellschaft	2	2	0
HOCHTIEF Aktiengesellschaft	2	2	0
Commerzbank Aktiengesellschaft	2	2	0
Hamburger Hochbahn AG	2	2	0
Residenz am Dom gem. Betriebsgesellschaft mbH	2	1	1
Stadt Berlin	1	1	0

Bedingt durch die auch 2021 anhaltende COVID-19-Pandemie in Deutschland und die daraus resultierende Unsicherheit im Hinblick auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestaltete sich der gewerbliche Vermietungsmarkt erneut schwierig. Insbesondere Großunternehmen hielten sich beim Abschluss neuer Mietverträge zurück, weshalb 2021 die durchschnittliche Größe der abgeschlossen

Mietverträge geringer als in den Vorjahren ausfiel. Angesichts der nach wie vor bestehenden Unsicherheit seitens der gewerblichen Mieter bestand im vergangenen Jahr zudem vermehrt der Wunsch nach Teil- oder Sonderkündigungsrechten sowie flexiblen Laufzeiten.

Vermietungskennzahlen (in m²)	2021	2020	Veränderung
Neuvermietungen	51.700	62.000	-10.300
Verlängerungen von Mietverträgen ¹⁾	103.600	57.500	46.100
Gesamt	155.300	119.500	35.800

¹⁾ Inklusive Optionsziehungen von Bestandsmietern.

Trotz des schwachen gewerblichen Vermietungsmarktes konnte alstria die Vermietungsleistung (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen) in 2021 verglichen mit dem Vorjahresniveau steigern. Ursächlich hierfür war der Abschluss einiger großvolumiger Mietvertragsverlängerungen zum Jahresende.

Gewerbliche Mietverträge haben üblicherweise eine begrenzte und im jeweiligen Mietvertrag vereinbarte Laufzeit. Die nachfolgende Tabelle fasst den Anteil der auslaufenden Mietverträge als Anteil des gesamten Portfolios in den kommenden drei Jahren zusammen:

Auslaufende Mietverträge (in % der Jahresmiete)	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung (in pp)
2022	7,0	11,3	-4,3
2023	10,7	10,3	0,4
2024	8,0	8,3	-0,3

4.3. Investitionen in das Bestandsportfolio

Im Jahr 2021 wurden insgesamt EUR 122 Mio. in das Bestandsportfolio investiert. Der wesentliche Teil dieser Summe entfiel mit EUR 90 Mio. auf Entwicklungsinvestitionen, mit denen die Qualität der Flächen deutlich verbessert wurde, um hierdurch in der Neuvermietung höhere Mieten zu erzielen. Die Entwicklungsinvestitionen sind im Jahr 2021 deutlich angestiegen, weil alstria in den Objekten derzeit die besten Renditechancen sieht. Das aktuelle Entwicklungsportfolio umfasst 20 Projekte mit einer Gesamtmietfläche von 342.900 m².

Project	Vermietbare Fläche (in m ²)	Status	Voraussichtliche Fertigstellung
Besenbinderhof 41, Hamburg	5.500	Im Bau	Q3 2022
Carl-Reiss-Platz 1, Mannheim	8.500	Im Bau	Q1 2023
Carl-Reiss-Platz 2,3,4, Mannheim	5.300 ¹⁾	Im Bau	Q1 2024
Augustaanlage 60, Mannheim	4.400	Im Bau	Q3 2022
Friedrich-Scholl-Platz 1, Karlsruhe	26.800	Im Bau	Q3 2024
Gustav-Nachtigal-Str. 3, Wiesbaden	18.400	Im Bau	Q2 2022
Gustav-Nachtigal-Str. 4, Wiesbaden	800	In Planung	n/a
Gustav-Nachtigal-Str. 5, Wiesbaden	7.600	Im Bau	Q3 2022
Gasstr. 18, Hamburg	26.800	Im Bau	Q3 2022
Deutsche Telekom Allee 7, Darmstadt	22.200	In Planung	n/a
Deutsche Telekom Allee 9, Darmstadt	60.700	In Planung	n/a
Gartenstr. 2, Düsseldorf	4.800	In Planung	n/a
Friedrich-List-Str. 20, Essen	9.000	In Planung	n/a
Uhlandstr. 85, Berlin	9.400	In Planung	n/a
Adlerstr. 63, Düsseldorf	2.700	In Planung	n/a
Corneliusstr. 36, Düsseldorf	3.100	In Planung	n/a
Maxstr. 3a, Berlin	4.200	In Planung	n/a
Hanauer Landstr. 161-173, Frankfurt	10.500	In Planung	n/a
Epplestr. 225, Stuttgart	106.000	In Planung	n/a
Handwerkstr. 4/Breitwiesenstr. 27, Stuttgart	6.200	In Planung	n/a
Total	342,900		

¹⁾ Geplante vermietbare Fläche.

4.4. Transaktionen

alstrias Investitionsentscheidungen basieren auf Analysen der lokalen Märkte, der individuellen Betrachtung des jeweiligen Gebäudes in Bezug auf Lage, Größe und Qualität im Vergleich zu den direkten Wettbewerbsimmobilien sowie auf dem langfristigen Wertsteigerungspotenzial. alstrias Strategie ist darauf ausgerichtet, eine aus ihrer Sicht lukrative Portfoliogröße an den jeweiligen Standorten aufzubauen und sich gegebenenfalls aus Märkten zurückzuziehen, die nicht im Kerninvestitionsfokus („Big 7“-Büromärkte in Deutschland) des Unternehmens stehen. In diesem Rahmen wurde 2021 ein Objekt in Trier verkauft. Die erfolgten Verkäufe in Hamburg und Stuttgart waren opportunistischer Natur und dienten der Optimierung des Risiko-Rendite-Profiles des Portfolios. Die Verkaufserlöse wurden überwiegend für die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen im Bestandsportfolios eingesetzt. Die Reallokation des eingesetzten Kapitals soll ermöglichen, das Risiko-Rendite-Profil des Portfolios kontinuierlich zu verbessern. Ein Ankauf von neuen Immobilien erfolgte in den Kernmärkten Frankfurt und Berlin. Für beide erworbenen Objekte besteht ein signifikantes Wertsteigerungspotenzial, das in den kommenden Jahren gehoben werden soll.

Verkäufe

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Buchgewinn/ -verlust (in TEUR) ^{1), 2)}	Unter- zeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Frauenstraße 5–9	Trier	24.750	–650	15.07.2021	31.10.2021
Heidenkampsweg 44–46	Hamburg	9.100	1.070	09.12.2021	31.03.2022 ³⁾
Vaihinger Str. 131	Stuttgart	63.000	15.730	23.12.2021	31.03.2022 ³⁾
Gesamte Verkäufe		96.850	16.150		

¹⁾ Abweichung zu der Position „Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ in der Gewinn- und Verlustrechnung. Diese Position enthält nur Verträge, welche einen Einfluss auf das Geschäftsjahr 2021 haben, sowie deren Verkaufsnebenkosten und bis zum Verkaufszeitpunkt unterjährig erfolgte Aktivierungen.

²⁾ Gerundet auf volle fünftausend Euro.

³⁾ Erwartet.

Käufe

Adresse	Stadt	Kaufpreis (in TEUR) ¹⁾	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Hanauer Landstr. 161–173	Frankfurt	30.300	17.12.2020	01.03.2021
Mehringdamm 32–34	Berlin	50.250	30.04.2021	01.08.2021
Gesamte Käufe		80.550		

¹⁾ Exklusive Erwerbsnebenkosten.

4.5. Portfoliobewertung

alstrias gesamter Immobilienbestand wurde zum 31. Dezember 2021 von einem externen Gutachter (Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG) zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit den Anforderungen des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 bewertet. Für das Gesamtportfolio ergab die Bewertung 2021 eine Aufwertung von insgesamt EUR 94,8 Mio.; Vorjahr: EUR 61,5 Mio. (nach Abzug von Investitionen und Akquisitionen). Auf der Basis des festgestellten Marktwertes zum 31. Dezember 2021 ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von EUR 3.397 pro m² und eine Rendite, bezogen auf das Verhältnis von Vertragsmiete zu Marktwert, von 4,2% im Gesamtportfolio.

II. FINANZANALYSE

1. ERTRAGSLAGE

in TEUR	2021	2020
Umsatzerlöse	183.670	177.063
Nettomieteinnahmen	163.271	154.823
Verwaltungs- und Personalaufwand	–28.094	–27.028
Sonstiges betriebliches Ergebnis	–8.684	2.486
Betriebsergebnis	126.493	130.281
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	94.827	61.522
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	15.134	8.340
Nettobetriebsergebnis	236.454	200.143

1.1. Nettobetriebsergebnis

alstria beendete das Geschäftsjahr 2021 mit einem Nettobetriebsergebnis vor Finanzierungskosten und Steuern von TEUR 236.454, verglichen mit TEUR 200.143 im Jahr 2020.

Im Vergleich zum Vorjahr weist der Konzern ein sehr viel höheres Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert auf.

1.2. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf TEUR 183.670 (2020: TEUR 177.063). Dies entspricht einem Anstieg von 3,7% bzw. TEUR 6.607. Der Anstieg ist insbesondere auf Umsätze aus neuen Mietverträgen und Indexierungen sowie Umsätze aus Mietverträgen der in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 angekauften Objekte zurückzuführen. Der planmäßige Auslauf von Mietverträgen wirkte sich im Berichtszeitraum nicht signifikant aus. Teilweise kompensiert wurde der Anstieg der Mieteinnahmen durch einen Rückgang der Mieteinnahmen aufgrund der planmäßigen Verkäufe von Immobilien im Geschäftsjahr 2020.

1.3. Grundstücksbetriebsaufwand

Der Grundstücksbetriebsaufwand setzt sich aus der Summe der umlegbaren und nicht umlegbaren Betriebskosten zusammen und belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 59.307 (2020: TEUR 60.607). Die Kostenquote aus nicht umlegbaren Betriebskosten ging zurück von 13,8% in 2020 auf 11,2% in 2021 an. Im Ergebnis erhöhten sich die Nettomieteinnahmen des Gesamtkonzerns für 2021 um TEUR 8.448 auf TEUR 163.271 (2020: TEUR 154.823).

1.4. Verwaltungs- und Personalaufwand

Der Verwaltungsaufwand blieb mit TEUR 8.325 im Vorjahresvergleich konstant (2020: TEUR 8.460). Die Personalaufwendungen betrugen im Geschäftsjahr 2021 TEUR 19.769 und sind damit um TEUR 1.201 höher als im Vorjahr (2020: TEUR 18.568). Ursache für die Erhöhung im Berichtszeitraum ist im Wesentlichen ein Anstieg der Vergütung für Wandelgenussscheine um TEUR 893 auf TEUR 2.785 (2020: TEUR 1.892) aufgrund des gestiegenen Aktienkurses der alstria. Darüber hinaus erhöhten sich aufgrund der höheren Anzahl von Mitarbeitern im Jahr 2021 die Gehälter um TEUR 444 auf TEUR 10.983 (die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug im Geschäftsjahr 2021 171, im Vorjahr waren es 166). Die Summe des Verwaltungs- und Personalaufwands entspricht damit rund 15,3% der Umsatzerlöse und 0,6% des beizulegenden Zeitwertes des Portfolios (2020: 15,3% und 0,6%).

1.5. Sonstiges betriebliches Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2021 lag das sonstige betriebliche Ergebnis bei TEUR -8.684 (2020: TEUR 2.486). Ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 1.301 ergab sich im Wesentlichen aus um TEUR 910 höheren Erträgen aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen und um TEUR 828 höheren Erträgen aus Ausgleichszahlungen und anderen Weiterbelastungen an Mieter. Ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 12.471 ergab sich im Wesentlichen aus um TEUR 10.174 höheren Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten durch das freiwillige öffentliche

Übernahmeangebot sowie um TEUR 3.476 höheren Aufwendungen für die Bewertung der Kommanditanteile.

1.6. Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert

Das im Geschäftsjahr 2021 ausgewiesene Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert beläuft sich auf TEUR 94.827 (2020: TEUR 61.522). Die Summe der Aufwertungen belief sich auf TEUR 233.320 (2020: TEUR 218.686), während die Summe der Abwertungen bei insgesamt TEUR 138.493 (2020: TEUR 157.164) lag. Auf Ebene der Einzelobjekte waren unterschiedliche Wertentwicklungen zu verzeichnen. Während Immobilien in guten Lagen mit langfristigen Mietverträgen sowie Objekte mit abgeschlossenen Entwicklungsprojekten Bewertungsgewinne aufwiesen, litten Immobilien in peripheren Lagen aufgrund geringerer Nachfrage unter Preisrückgängen.

1.7. Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aus den Objektveräußerungen im Geschäftsjahr 2021 konnte alstria ein positives Ergebnis in Höhe von TEUR 15.134 (2020: TEUR 8.340) erzielen. Wesentlicher Ergebnistreiber stellt die Veräußerung des Objekts Vaihinger Straße in Stuttgart dar.

1.8. Nettofinanzergebnis

in TEUR	2021	2020
Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen	-21.954	-27.269
Zinsaufwand weitere Darlehen	-2.142	-2.321
Zinsaufwand Schuldscheindarlehen	-1.977	-2.190
Andere Zinsaufwendungen	-815	-228
Finanzaufwand	-26.888	-32.008
Erlöse aus Finanzinstrumenten	1.323	533
Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-455	-357
Nettofinanzergebnis	-26.019	-31.832

Der Finanzaufwand sank im Wesentlichen aufgrund des geringeren Zinsaufwandes aus den Unternehmensanleihen im Geschäftsjahr 2021 um TEUR 5.120 auf TEUR 26.888. Der durchschnittliche Bestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr vermindert.

Das Nettofinanzergebnis stieg gegenüber dem Geschäftsjahr 2020 um TEUR 5.813 auf TEUR 26.019.

Zu den Einzelheiten des Fremdkapitalportfolios verweisen wir auch auf den Abschnitt „Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten“ ab Seite 167.

1.9. Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen

Der Ergebnisanteil von Beteiligungen und Gemeinschaftsunternehmen belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR -108 (2020: TEUR -9).

1.10. Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert

Um den Einfluss der Zinssatzvolatilität auf die Gewinn- und Verlustrechnung zu minimieren, bedient sich alstria zur Absicherung von variabel verzinsten Darlehen der Zinssicherungsinstrumente. Der Anteil von variabel verzinslichen Bankdarlehen wurde zugunsten von festverzinslichen Unternehmensanleihen verringert. Ein derivatives Finanzinstrument in Form eines Cashflow Hedges mit einem Nennwert von zuletzt TEUR 44.168 (31. Dezember 2020: TEUR 44.168) endete am 30. April 2021.

Das Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert belief sich im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 auf TEUR 0 (2020: TEUR 0).

Weitere Einzelheiten finden sich in Abschnitt 6.5 des Konzernanhangs.

1.11. Konzernjahresergebnis

Das Konzernjahresergebnis belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf TEUR 209.678 (2020: TEUR 168.489) und erhöhte sich damit um TEUR 41.189. Wesentliche Treiber des Anstiegs sind die Erhöhung des Nettoergebnisses aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert, ein höheres Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie höhere Umsatzerlöse. Einen leicht gegensätzlichen Effekt hatten höhere sonstige betriebliche Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie für das Geschäftsjahr 2021 betrug EUR 1,18 (2020: EUR 0,95).

Die alstria AG ist aufgrund ihres REIT-Status sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer vollständig befreit. Auf der Ebene der REIT-Tochtergesellschaften kann ein Steueraufwand in geringem Umfang entstehen.

1.12. Operatives Ergebnis (FFO)

Die Umsatz- und Ertragslage der alstria entwickelte sich über Plan. Die Mieteinnahmen stiegen in 2021 um 3,7% auf TEUR 183.670 (Vorjahr: TEUR 177.063), was insbesondere auf Umsätze aus neuen Mietverträgen sowie Indexierungen zurückzuführen ist. Der planmäßige Auslauf von Mietverträgen wirkte sich im Berichtsjahr nicht signifikant aus. Teilweise kompensiert wurde der Anstieg der Mieteinnahmen durch einen Rückgang der Mieteinnahmen aufgrund der planmäßigen Verkäufe von Immobilien im Geschäftsjahr 2020.

Der FFO nach Anteilen Dritter belief sich auf EUR 116,5 Mio. (Vorjahr: EUR 108,7 Mio.) und lag damit nah am prognostizierten Wert von EUR 115,0 Mio. Der Anstieg um EUR 7,8 Mio. im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum steht in direktem Zusammenhang mit dem erhöhten Mietumsatz und dem geringeren Grundstücksbetriebsaufwand. Die operative Ergebnismarge (FFO-Marge) verbesserte sich entsprechend auf 63,4% und lag damit 200 Basispunkte über dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die Überleitung vom Konzernperiodenergebnis zum FFO basiert auf der Eliminierung nicht-zahlungswirksamer, voraussichtlich nicht jährlich wiederkehrender, periodenfremder und nicht dem operativen Geschäft dienender Ertrags-/Kostengrößen. Die

Adjustierungen zwischen den Ertrags-/Kostengrößen der Gewinn- und Verlustrechnung und dem FFO sind aus der Tabelle auf der nächsten Seite ersichtlich. Die bedeutendsten Anpassungen (> TEUR 1.000) betrafen nicht-zahlungswirksamen Personalaufwand (TEUR 2.071), nicht wiederkehrende sonstige betriebliche Erträge (TEUR -2.371), nicht zahlungswirksame sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 13.949) und nicht dem operativen Geschäft zuzuordnende Aufwendungen im Nettofinanzergebnis (TEUR 3.713). Hier wurde im Wesentlichen der Anteil des Zinsaufwands für die Anleihe #5 bereinigt, der nicht dem operativen Geschäft zuzurechnen ist. Die Einzahlungen der Anleihe #5, welche zum Ende des zweiten Quartals 2020 begeben wurde, sind teilweise bereits in das Portfolio investiert, dienen zum Teil aber auch der Finanzierung zukünftiger Investitionen. Die Bereinigungen in den sonstigen betrieblichen Erträgen betreffen Abstandszahlungen von Mietern und die Anpassungen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen im Zuge des Übernahmeangebots sowie die Bewertung der Kommanditanteile.

in TEUR ¹⁾	IFRS G&V	Anpassung	FFO 2021	FFO 2020
Umsatzerlöse	183.670	–	183.670	177.063
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	38.908	–	38.908	38.367
Grundstücksbetriebsaufwand	–59.307	–	–59.307	–60.607
Nettomieteinnahmen	163.271	–	163.271	154.823
Verwaltungsaufwand	–8.325	943	–7.382	–7.350
Personalaufwand	–19.769	2.071	–17.698	–17.900
Sonstige betriebliche Erträge	5.930	–2.371	3.559	2.389
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–14.614	13.949	–665	–1.806
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	94.827	–94.827	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	15.134	–15.134	0	0
Nettobetriebsergebnis	236.454	–95.369	141.085	130.156
Nettofinanzergebnis ²⁾	–26.019	3.713	–22.306	–19.604
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	–108	–	–108	–9
Ergebnis vor Ertragsteuern/ FFO vor Ertragssteuern³⁾	210.327	–91.656	118.671	110.543
Ertragsteuern	–649	649	0	0
Konzernjahresergebnis/ FFO (vor Minderheiten)	209.678	–91.007	118.671	110.543
Nicht beherrschende Anteilseigner	–	–2.216	–2.216	–1.870
Konzernjahresergebnis/FFO (nach Minderheiten)³⁾	209.678	–93.223	116.455	108.673
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			178.033	177.793
FFO je Aktie (in EUR)			0.65	0,61

¹⁾ In den Spalten können sich teilweise Rundungsdifferenzen ergeben.

²⁾ Das operative Finanzergebnis beinhaltet den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die der Finanzierung des existierenden Immobilienportfolios dienen. Das nicht-operative Finanzergebnis beinhaltet den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die nicht der Finanzierung des existierenden Immobilienportfolios dienen. Hierunter fällt der Zinsaufwand für bereits refinanzierte Finanzverbindlichkeiten und Finanzverbindlichkeiten, die für zukünftige Immobilieninvestitionen vorgesehen sind.

³⁾ Der FFO ist keine Kennzahl der Betriebsleistung oder Liquidität nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nach IFRS, und ist daher nicht als Alternative zu den nach IFRS ermittelten Ertrags- oder Cashflow-Kennzahlen zu betrachten. Auch existiert keine Standarddefinition für den FFO. Somit sind der FFO oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit dem FFO der Gesellschaft.

2. FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lag zum 31. Dezember 2021 bei TEUR 4.775.801, im Vergleich zu TEUR 4.556.181 zum Anfang des Geschäftsjahres. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die unterjährigen Investitionen in Höhe von TEUR 121.590, den Wertanstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (TEUR 94.827) sowie die Ankäufe einer Immobilie in Frankfurt sowie einer Immobilie in Berlin (TEUR 85.855) zurückzuführen. Ein leicht gegensätzlicher Effekt ergibt sich aus dem Verkauf einer Immobilie in Trier (TEUR 25.400) und zweier Immobilien in Hamburg und Stuttgart (TEUR 55.010), welche zum 31. Dezember 2021 in zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien reklassifiziert wurden.

in TEUR	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2020	4.556.181
Investitionen	121.590
Zugänge	80.559
Erwerbsnebenkosten	5.296
Abgänge	-25.400
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	-55.010
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	-2.242
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	94.827
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2021	4.775.801
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	18.832
Buchwert des Forstes	2.683
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	72.100
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	923
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	4.870.339
Marktwertanpassung der eigengenutzten Immobilien	10.563
Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen	4.880.902

2.2. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente verringerten sich in der Berichtsperiode von TEUR 460.960 um TEUR 147.276 auf TEUR 313.684. Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein positiver Cashflow in Höhe von TEUR 116.434 erzielt, welcher sich damit nah am operativen Ergebnis (FFO) bewegt. Die Finanzierungstätigkeiten zeigten Nettoszahlungsmittelabflüsse in Höhe von TEUR 77.278. Dies ist im Wesentlichen auf die Auszahlung der Dividenden in Höhe von TEUR 94.230 zurückzuführen. Leicht kompensiert wurde dies durch die Aufnahme von Darlehen zur energetischen Sanierung von zwei Entwicklungsprojekten in Höhe von TEUR 21.210. Aus der Investitionstätigkeit ergaben sich Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von TEUR 186.432, im Wesentlichen aufgrund von Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 206.996. Leicht

kompensiert wurde dies durch die Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 24.750.

2.3. Eigenkapital

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Eigenkapital (in TEUR)	3.367.083	3.252.442	3,5 %
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	178.033	177.793	0,1 %
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	18,91	18,29	3,4 %
EK-Quote (in %)	64,3	63,9	0,4 pp
REIT-EK-Quote (in %)	69,1	71,1	-2,0 pp

Im Vergleich zum 31. Dezember 2020 erhöhte sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 um TEUR 114.641. Der Konzernnettogewinn für die Berichtsperiode trug mit TEUR 209.678 zu einer Erhöhung des Eigenkapitals bei. Dem stand die Auszahlung der Dividende im Mai 2021 in Höhe von TEUR 94.230 gegenüber.*

2.4. Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Gesellschaftern handelt es sich um die Kommanditanteile nicht beherrschender Gesellschafter an der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG. In Übereinstimmung mit den IFRS-Vorschriften wird das Kommanditkapital der Minderheitsgesellschafter im Konzernabschluss als Fremdkapital ausgewiesen.

2.5. Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

alstrias Finanzmanagement ist zentral gesteuert. Darlehen und Unternehmensanleihen werden für die Finanzierung einzelner Objekte, Objektportfolios bzw. des Unternehmens aufgenommen bzw. begeben. Das vorrangige Finanzziel ist eine langfristige und stabile Finanzierungsstruktur. Dazu werden Finanzierungsquellen diversifiziert und ein ausgeglichenes Laufzeitenprofil angestrebt, welches eine abgestimmte und kontinuierliche Refinanzierung ermöglicht (siehe Diagramm mit der Übersicht der Darlehen und Kreditverbindlichkeiten nach Laufzeiten auf der nächsten Seite).

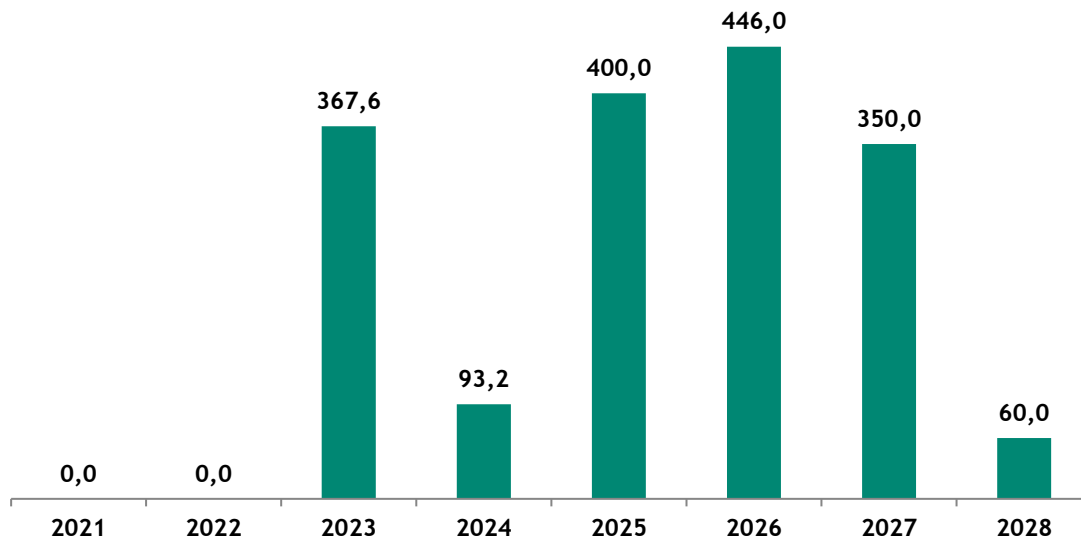
* Siehe auch Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf Seite 86.

Die zum 31. Dezember 2021 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2021 (in TEUR)	LTV ¹⁾ zum 31.12.2021 (in %)	LTV- Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2020 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	34.000	13,4	65,0	34.000
Darlehen #2	28.03.2024	45.900	28,1	75,0	45.900
Darlehen #3	30.06.2026	56.000	35,0	65,0	56.000
Darlehen #4	29.09.2028	60.000	30,2	n/a	60.000
Darlehen #5	30.09.2024	13.338	n/a	n/a	0
Darlehen #6	31.03.2023	5.550	n/a	n/a	0
Gesamte besicherte Darlehen		214.788	20,2	-	195.900
Anleihe #2	12.04.2023	325.000	-	-	325.000
Anleihe #3	15.11.2027	350.000	-	-	350.000
Anleihe #4	26.09.2025	400.000	-	-	400.000
Anleihe #5	23.06.2026	350.000	-	-	350.000
Schuldschein 10J./fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Schuldschein 7J./fix	06.05.2023	37.000	-	-	37.000
Revolvierende Kreditlinie	15.09.2024	0	-	-	0
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichkeiten		1.502.000	-	-	1.502.000
Gesamt		1.716.788	35,2	-	1.697.900
Net LTV			28,8		

¹⁾ Berechnung auf Grundlage der Marktwerte der als Sicherheit dienenden Objekte in Relation zum in Anspruch genommenen Kreditbetrag.

Fremdkapitalkosten	31.12.2021			31.12.2020		
	Nominalwert (in TEUR)	Ø Zinssatz (in %)	Ø Laufzeit (in Jahren)	Nominalwert (in TEUR)	Ø Zinssatz (in %)	Ø Laufzeit (in Jahren)
Bankverbindlichkeiten	214.788	0,9	4,1	195.900	1,0	5,3
Anleihen	1.425.000	1,4	3,9	1.425.000	1,4	4,9
Schuldscheine	77.000	2,5	3,0	77.000	2,5	4,0
Gesamt	1.716.788	1,4	3,9	1.697.900	1,4	4,9



¹⁾ Unter Ausschluss von regulärer Amortisierung.

2.6. Einhaltung und Berechnung der Finanziellen Verpflichtungserklärungen (Covenants) unter § 11 der Anleihe- und Schuldscheinbedingungen*

alstria ist im Falle des Eingehens neuer Finanzverbindlichkeiten, die nicht zum Zwecke der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten eingegangen wurden, verpflichtet, folgende Covenants einzuhalten:

- Ein Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva von maximal 60%
- Ein Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva von maximal 45%
- Ein Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten von mindestens 150%

Im Jahr 2021 ist alstria keine neuen Finanzverbindlichkeiten eingegangen. Der Nominalbetrag der im vierten Quartal 2020 neu abgeschlossenen Darlehensverträge wurde im ersten Quartal 2021 ausgezahlt.

Weiterhin ist alstria unter den Anleihe- und Schuldscheinbedingungen verpflichtet, das Verhältnis des Konsolidierten Bereinigten EBITDA zum zahlungswirksamen Zinsergebnis von mindestens 1,80 zu 1,00

* Der folgende Abschnitt bezieht sich auf die Anleihebedingungen aller derzeit von der alstria AG begebenen Anleihen und Schuldscheinen (siehe www.alstria.de für nähere Informationen). Die großgeschriebenen Begriffe haben die in den Anleihe- bzw. Schuldscheinbedingungen beschriebene Bedeutung.

einzuhalten. Die Berechnung und Publikation dieser Covenant soll hiernach an jedem Berichtsstichtag nach Begebung der Anleihe bzw. des Schuldscheins erfolgen, beginnend mit dem fünften Berichtsstichtag und jedem folgenden Berichtsstichtag.

in TEUR	Kumuliert 2021
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	236.347
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-94.827
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-15.134
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	14.593
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	-
Konsolidiertes bereinigtes EBITDA	140.979
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	-23.382
Einmalige Finanzierungskosten	-
Zahlungswirksames Zinsergebnis	-23.382
Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)	6,03

¹⁾ Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Covenants unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt. Der Bruch einer Covenant würde zu einem Liquiditätsabfluss führen.

2.7. Kurzfristige Verpflichtungen

Die kurzfristigen Verpflichtungen lagen bei TEUR 82.932 (31.12.2020: TEUR 71.555). Davon stellten TEUR 19.594 kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten (31.12.2020: TEUR 10.325) und TEUR 15 Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter dar (31.12.2020: TEUR 15). TEUR 4.525 entfielen auf Ertragssteuerverbindlichkeiten (31.12.2020: TEUR 4.780), die sich auf Ebene der übernommenen alstria office Prime-Gesellschaften ergeben. Ferner beinhalten die kurzfristigen Verpflichtungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 3.487 (31.12.2020: TEUR 3.943). Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten (31.12.2021: TEUR 52.331, 31.12.2020: TEUR 49.948) betreffen u. a. Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.728 (31.12.2020: TEUR 3.359) sowie erhaltene Mietvorauszahlungen in Höhe von TEUR 3.259 (31.12.2020: TEUR 3.293). Des Weiteren enthalten die kurzfristigen Verpflichtungen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (31.12.2021: TEUR 28.488, 31.12.2020: TEUR 21.109) sowie erhaltene Mietkautionen (31.12.2021: TEUR 8.858, 31.12.2020: TEUR 8.800).

3. GESAMTEINSCHÄTZUNG DES GESCHÄFTSJAHRES DURCH DEN VORSTAND

Obwohl die wirtschaftlichen Einschränkungen infolge der COVID-19-Pandemie die Gesamtwirtschaft erheblich belasteten, entwickelte sich die Ertragslage der alstria im Geschäftsjahr 2021 besser als geplant. Umsatz und Ergebnis reflektierten die hohe Qualität des Immobilienportfolios und die effiziente Unternehmensstruktur. Im Hinblick auf die Finanz- und Vermögenslage ist festzustellen, dass die Immobilienwerte erneut leichte Zugewinne aufwiesen. Auch die Liquiditätslage stellte sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2021 jederzeit als komfortabel dar.

III. PROGNOSEBERICHT

Der Prognosebericht enthält zukunftsbezogene Aussagen über erwartete Entwicklungen. Die Entwicklung des Unternehmens hängt von vielzähligen Faktoren ab, von denen einige außerhalb des Einflussbereichs der alstria liegen. Die Aussagen über die erwarteten Entwicklungen basieren auf aktuellen Einschätzungen und sind naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten verbunden.

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

1. ERWARTETE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN

Die sehr optimistischen Prognosen hinsichtlich einer Wachstumserwartung des Bruttoinlandsprodukts von der deutschen Bundesregierung zum Jahresanfang 2021 mussten im Jahresverlauf nach unten korrigiert werden. Die anhaltende COVID-19-Pandemie und hieraus resultierende Unterbrechungen von globalen Lieferketten verzögerten erneut die wirtschaftliche Erholung. Auch für das laufende Jahr ist die deutsche Bundesregierung verhalten optimistisch, dass sich die deutsche Wirtschaft trotz der anhaltenden Pandemie, steigender Energiepreise und nach wie vor bestehender Lieferengpässe im laufenden Jahr weiter erholen wird.

2. ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE: AUSBLICK AUF 2022

Es ist zu erwarten, dass die nach wie vor gebremste konjunkturelle Entwicklung sich auch auf den gewerblichen Immobilienmarkt auswirken wird. Der Vermietungsmarkt dürfte auch 2022 angespannt bleiben, weil Unternehmen sich in Anbetracht der wirtschaftlichen Unsicherheit beim Abschluss langfristiger Mietverträge und der Anmietung zusätzlicher Flächen zurückhalten. Im Hinblick auf die Transaktionsmärkte geht alstria allerdings davon aus, dass infolge des anhaltend niedrigen Zinsniveaus die Nachfrage nach Immobilien auf einem hohen Niveau bleiben wird.

3. AUSBLICK FÜR DEN ALSTRIA-KONZERN

Basierend auf den existierenden Mietverträgen und dem hohen Anteil bonitätsstarker Mieter rechnet alstria trotz der zu erwartenden verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung für das Jahr 2022 mit einer stabilen Umsatzentwicklung in Höhe von rund EUR 183 Mio. Ein Rückgang auf EUR 106 Mio. wird hingegen für den FFO erwartet. Diese Entwicklung reflektiert insbesondere die Tatsache, dass Investitionen in das Immobilienportfolio bedingt durch die Pandemie und unterbrochene Lieferketten

in 2021 aufgeschoben werden mussten und entsprechend im laufenden Jahr nachgeholt werden. Die Verschiebung der Investitionsmaßnahmen war eine wesentliche Ursache für das überplanmäßige Ergebnis im Jahr 2021, was den zu erwartenden Ergebnisrückgang im laufenden Jahr relativiert. Der im Januar 2022 durch das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot erfolgte Kontrollwechsel und die sich daran anschließende Diskussion mit dem neuen Mehrheitseigentümer hinsichtlich der zukünftigen Unternehmensstrategie können im Jahresverlauf allerdings zu Anpassungen in der Umsatz- und Ergebnisprognose führen.

IV. BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER ALSTRIA AG

1. ANALYSE DER ERTRAGSLAGE

Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Daten der geprüften Gewinn- und Verlustrechnung der alstria AG für die Geschäftsjahre 2020 und 2021:

in TEUR	2021	Gesamt- leistung in %	2020	Gesamt- leistung in %	Veränderung
Gesamtleistung	131.209	100,0	129.824	100,0	1.385
Sonstige betriebliche Erträge	11.709	8,9	20.308	15,6	-8.599
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-25.366	-19,3	-24.424	-18,8	-942
Personalaufwand	-23.613	-18,0	-17.983	-13,9	-5.630
Abschreibungen	-39.455	-30,1	-36.954	-28,5	-2.501
Sonstige betrieblichen Aufwendungen	-37.114	-28,3	-31.606	-24,3	-5.508
Nettofinanzergebnis	-48.280	-36,8	3.283	2,5	-51.563
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-30.910	-23,6	42.448	32,7	-73.358

1.1. Geschäftsentwicklung der alstria AG

Das Jahresergebnis verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 73.358. Es ergibt sich für das Geschäftsjahr 2021 ein Jahresfehlbetrag von TEUR -30.910 (Vorjahr: TEUR 42.448). Da die Gesellschaft steuerbefreit ist, entstand für den Veranlagungszeitraum 2021 kein Steueraufwand.

Dem Rückgang des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang des Nettofinanzergebnisses um TEUR 51.563, der Minderung der Sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 8.599, dem Anstieg des Personalaufwands um TEUR 5.630 sowie dem Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 5.508.

1.2. Gesamtleistung

Die Gesamtleistung stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund der Zunahme der Jahresmiete sowie einem Anstieg der Erträge aus an Tochterunternehmen weiterbelastete immobiliennahe Dienstleistungen. So beliefen sich die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2021 auf TEUR 131.164. Zusammen mit den Bestandsveränderungen von TEUR 45 ergab sich eine Gesamtleistung von TEUR 131.209 (Vorjahr: TEUR 129.824).

1.3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 8.600 auf TEUR 11.709. Während im Berichtsjahr keine Objekte verkauft wurden, wurden im Vorjahr durch die Veräußerung Erträge von TEUR 13.827 erzielt. Demgegenüber stiegen die Erträge aus dem Sachbezug der Wandelgenussrechte um TEUR 1.067. Darüber hinaus erhöhten sich die Zuschreibungen auf Sachanlagevermögen gegenüber dem Vorjahr um weitere TEUR 1.640. Schließlich erhöhten sich die Erträge aus Weiterbelastungen sowie die Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigung um insgesamt TEUR 1.606.

1.4. Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5.630. Der Effekt resultiert im Wesentlichen auf dem Anstieg anteilsbasierter Vergütungen aufgrund einer geänderten Ausgabemodalitäten sowie des im Vergleich zum Vorjahresstichtag höheren Aktienkurses (TEUR +5.132).

1.5. Abschreibungen

Die Abschreibungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr leicht um TEUR 2.501 auf TEUR 39.455. Der Effekt resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen im Rahmen von Akquisitionen und Investitionen.

1.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um TEUR 5.508. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot (TEUR 10.057), die sich in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres ergaben. Demgegenüber verminderten sich die Grundstücksbetriebskosten gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.279. Dies resultiert aus einem geringeren Volumen von Neuakquisitionen, aufgrund dessen sich der Aufwand für Maßnahmen im Rahmen der Neuvermietung um TEUR 1.403 sowie der Aufwand für Instandhaltung um TEUR 1.660 verminderte. Die Aufwendungen für Wertberichtigungen verminderten sich um weitere TEUR 1.976. Die hohen Aufwendungen des Vorjahres resultierten aus Wertberichtigungen im Rahmen der Covid-19 Pandemie.

1.7. Finanzergebnis

in TEUR	2021	2020	Veränderung (in %)
Zinsaufwendungen aus Anleihen	-19.406	-24.142	-20
Transaktionskosten	-333	-2.393	-86
Zinsaufwand aus Schuldscheindarlehen	-1.940	-2.140	-9
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-680	-891	-24
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-48	-134	-64
Andere Zinsaufwendungen	-269	-314	-14
Zinsaufwand	-22.676	-30.014	-24
Beteiligungserträge	0	27.460	-100
Zinserträge aus Ausleihungen	4.778	5.334	-10
Übrige Zinserträge	1.057	510	108
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-31.439	-6	523.883
Nettofinanzergebnis	-48.280	3.284	-1.571

Der gesamte Zinsaufwand verminderte sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2020 um TEUR 7.338 auf TEUR 22.676.

Die Abnahme basiert im Wesentlichen auf dem Rückgang der Zinsaufwendungen aus Unternehmensanleihen um TEUR 4.736, der aus der Tilgung einer Anleihe im Vorjahr resultiert. Darüber hinaus verminderten sich die Transaktionskosten um TEUR 2.060. Diese enthielten im Vorjahr die Kosten für die Emission einer Unternehmensanleihe.

Demgegenüber erhöhten sich die Abschreibungen auf Finanzanlagen um TEUR 31.439. Der Anstieg resultiert aus einer außerplanmäßigen Abschreibung einer Beteiligung auf ihren beizulegenden Zeitwert.

2. ANALYSE DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Zum Bilanzstichtag hielt die alstria AG 72 Immobilien (Vorjahr 70). Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienvermögens der alstria AG im Geschäftsjahr 2021:

in EUR Mio.	
Grundstücke und Gebäude zum 31.12.2020	1.384,96
Investitionen	93,82
Umbuchungen aus Anlagen im Bau	26,15
Abgänge	0,00
Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen	1,64
Außerplanmäßige Abschreibungen	-2,480
Planmäßige Abschreibungen	-36,60
Grundstücke und Gebäude zum 31.12.2021	1.467,49

Die Position Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um EUR 82,6 Mio. In der Berichtsperiode wurden zwei Objekte zu Kaufpreisen von insgesamt EUR 80,6 Mio. erworben und weitere EUR 13,3 Mio. in bestehende Objekte investiert. Die

In der Berichtsperiode wurde ein Vertrag zur Veräußerung eines Objekts unterzeichnet, der Übergang von Nutzen und Lasten wird voraussichtlich im ersten Quartal des Geschäftsjahres 22 stattfinden.

Die folgende Tabelle zeigt die im Geschäftsjahr 2021 getätigten Immobilientransaktionen:

Verkäufe

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Heidenkampsweg 44	Hamburg	9.100	09.12.2021	31.03.2022
Gesamte Verkäufe		9.100		

Käufe

Adresse	Stadt	Kaufpreis (in TEUR) ¹⁾	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Hanauer Landstraße 161-173	Frankfurt am Main	30.300	17.12.2020	01.03.2021
Mehringdamm 32-34	Berlin	50.250	30.04.2021	01.08.2021
Gesamte Käufe		80.550		

1) Exklusive Erwerbsnebenkosten.

Die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau stiegen im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 6.314 auf TEUR 39.405. Im Berichtsjahr wurden abgeschlossene Modernisierungsprojekte mit einem Betrag von TEUR 26.148 in die Position Gebäude und Grundstücke umgegliedert. Demgegenüber wurden im Berichtsjahr TEUR 32.462 in Modernisierungsmaßnahmen investiert.

Das Finanzanlagevermögen verminderte sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 85.751 auf TEUR 1.038.782. Der Rückgang basiert vornehmlich auf der Entnahme von TEUR 34.324 aus einer Tochtergesellschaft, sowie aus der Abwertung einer Beteiligung zum beizulegenden Teilwert um TEUR 31.439. Darüber hinaus wurden Ausleihungen in Höhe von TEUR 22.069 im Berichtsjahr zurückgeführt. Demgegenüber wurde eine Tochtergesellschaft mit einer Einlage von TEUR 2.638 gegründet.

Die flüssigen Mittel haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 169.576 auf TEUR 270.943 vermindert. Die Mittelzuflüsse ergaben sich im Wesentlichen aus Erlösen aus Mieten und objektbezogenen Dienstleistungen (TEUR 131.164), der Aufnahme von Darlehen sowie der Rückführung von Ausleihungen (TEUR 22.069). Demgegenüber ergaben sich Mittelabflüsse im Wesentlichen aus der Auszahlung der Dividende (TEUR 94.230), den Investitionen in das Anlagevermögen (TEUR 126.287), sowie aus Zinsaufwendungen (TEUR 22.676).

Die Passivseite der Bilanz weist ein Eigenkapital von TEUR 1.318.615 auf. Zum Bilanzstichtag ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 43,0%. Dies entspricht einer Reduktion um 2,5 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr von 45,5%. Der Rückgang des Eigenkapitals um TEUR 124.660 ergibt sich aus der Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2020 von TEUR 94.230, den Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 30.910, der durch eine Kapitalerhöhung im Zuge der Wandlung von Wandelgenussrechten von TEUR 480 nur teilweise kompensiert wird.

Die Rückstellungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 8.984 auf TEUR 30.159. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Zuführung von Kosten im Rahmen des Übernahmeangebotes durch Brookfield von TEUR 10.057 (siehe Abschnitt 1.3.2, Seite 32). Die Position enthält Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 19.710), anteilsbasierte Vergütungen (TEUR 4.497), Boni (TEUR 2.335), Prozesskosten (TEUR 1.369), Aufwendungen für Steuerberatung (TEUR 1.124), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 525), Kosten für die Abschlussprüfung (TEUR 362) sowie weitere sonstige Rückstellungen (TEUR 239).

Schließlich erhöhten sich die Verbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 12.547. Der Anstieg resultiert vor allem aus der Aufnahme eines Darlehens im Zusammenhang mit der Sanierung eines Objekts (TEUR 5.550). Schließlich erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 8.272 vornehmlich durch einen Anstieg der Einlagen von Tochterunternehmen im Cashpool aufgrund von Jahresüberschüssen.

3. SONTIGE ANGABEN ZUR ALSTRIA AG

3.1. Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2021 beschäftigte die alstria AG 163 Mitarbeiter (31. Dezember 2020: 159 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 162 (Vorjahr: 158). Diese Angaben berücksichtigen nicht die Mitglieder des Vorstands.

3.2. Prognosebericht

Für den Jahresabschluss der alstria AG erwartet die Gesellschaft im kommenden Geschäftsjahr eine stabile Gesamtleistung.

V. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

1. RISIKOBERICHT

1.1. Risikomanagement

alstria hat ein konzernweites strukturiertes Risikomanagement- und Frühwarnsystem gemäß § 91 Abs. 2 AktG eingerichtet. Die alstria AG ist die Muttergesellschaft des alstria Konzerns. Die Ergebnisse der alstria AG werden in erheblichem Maße von ihren direkt und indirekt gehaltenen Tochtergesellschaften beeinflusst. Die Geschäftsentwicklung der alstria AG unterliegt grundsätzlich den gleichen Risiken und Chancen wie die des alstria-Konzerns, daher gelten die nachstehenden Erläuterungen für den alstria Konzern auch für die alstria AG.

Alle Risiken werden mindestens vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht. Ziel der Risikomanagementstrategie der alstria ist es, die mit der unternehmerischen Tätigkeit einhergehenden Risiken weitestgehend zu minimieren bzw. nach Möglichkeit vollständig zu vermeiden. Potenzielle Schäden oder gar die Gefährdung des Fortbestands des Unternehmens sollen dadurch verhindert werden. Der Risikoidentifikationsprozess ermöglicht auf einer regelmäßigen Basis das frühzeitige Erkennen von Risiken. Maßnahmen zur Verringerung von Risiken werden definiert,

damit die notwendigen Schritte zur Vermeidung des Eintritts erkannter Risiken umgesetzt werden können, z.B. Versicherungen, Diversifizierung, Kontrolle und Umgehung von Risiken.

Für alstria bedeutet Risikomanagement nachhaltig zu wachsen sowie den Unternehmenswert zu steigern und dabei angemessene Risiken und Chancen zu steuern und unangemessene Risiken zu vermeiden. Das Risikomanagementsystem der alstria AG ist integraler Bestandteil der Führung und Kontrolle der alstria, wobei die Risikopolitik durch den Vorstand vorgegeben wird. Es ist in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat integriert, um die Handlungsfähigkeit und die Effizienz im Umgang mit Risiken sicherzustellen. Das Risikomanagementsystem konzentriert sich dabei auf die vollständige Erfassung der Risiken. Die Identifikation und die Einschätzung von Chancen sind nicht Bestandteil des Risikomanagementsystems der alstria AG.

1.1.1. Struktur des Risikomanagements

Das Risikomanagement wird organisatorisch als von den einzelnen Geschäftsbereichen unabhängiger Zentralbereich koordiniert. Der Risikomanager erstellt vierteljährlich einen Risikobericht und berichtet direkt an den Vorstand. Grundlage für die Erstellung des Risikoberichts sind die Berichte der für die unterschiedlichen Risikokategorien zuständigen Risikoverantwortlichen. Der Risikomanager informiert den Vorstand dabei auch über die Umsetzung, Durchführung und Überwachung des Risikomanagement- und internen Kontrollsystems und unterstützt diesen beispielsweise bei der Berichterstattung an den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats.

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

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

Jeder Risikokategorie sind ein oder mehrere Risikoverantwortliche zugeordnet, die durch ihre Funktion im Unternehmen gleichzeitig den Aufgabenbereich vertreten, in dem sich die dort identifizierten Risiken vornehmlich verwirklichen könnten:

alstrias Risikofelder und Kategorien	
Risikokategorie	Bereichsverantwortlicher
Strategische Risiken	Finance & Controlling
Betriebliche Risiken	Real Estate Operations, Development und IT
Compliance-Risiken	Legal
Finanzielle Risiken	Finance & Controlling

Der Risikobericht legt die Erkenntnisse dar, die im Zuge der Risikoidentifikation, -bewertung, -auswertung und -überwachung beobachtet werden. Er ermöglicht gleichzeitig eine umfassende

Beurteilung der Risikosituation der alstria durch die verantwortlichen Fachabteilungen sowie durch den Aufsichtsrat.

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

1.1.2. Risikobewertung

Risiken werden hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Auswirkung in Form der Höhe des potenziellen Schadens beurteilt sowie als „hoch“, „mittel“ oder „gering“ klassifiziert. Der potenzielle Schaden besteht in der möglichen Negativabweichung von den Prognosen und Zielen in Bezug auf die Leistungsindikatoren bzw. aus Auswirkungen auf das Gesamtergebnis der alstria.

Klassifizierung nach Grad der Auswirkung

Erwartete Auswirkung in EUR Mio.	Grad der Auswirkung
Größer als 0,0 bis 0,6	unwesentlich
Größer als 0,6 bis 1,5	gering
Größer als 1,5 bis 6,0	moderat
Größer als 6,0 bis 15,0	erheblich
Größer als 15,0	sehr hoch

Klassifizierung nach Eintrittswahrscheinlichkeit

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

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

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

Risikoeinstufung					
Eintrittswahrscheinlichkeit					
sehr wahrscheinlich	L	M	H	H	H
wahrscheinlich	L	M	M	H	H
möglich	L	L	M	M	H
unwahrscheinlich	L	L	L	M	M
sehr unwahrscheinlich	L	L	L	L	M
Grad der Auswirkung	unwesentlich	gering	moderat	erheblich	sehr hoch
L = geringes Risiko.					
M = mittleres Risiko.					
H = hohes Risiko.					

Das Risikomanagementsystem der alstria unterlag im Grundsatz im Vergleich zum Vorjahr keinen wesentlichen Änderungen. Im Zuge der Neufassung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Prüfungsstandards 340 zur Prüfung des Risikofrüherkennungssystems (IDW PS 340 neue Fassung) wurden folgende Aktualisierungen implementiert:

- Ermittlung der Risikotragfähigkeit und Gegenüberstellung mit dem aggregierten Gesamtrisiko,
- Nutzung einer Monte-Carlo-Simulation zur Ermittlung des Value at Risk,
- Dokumentation der Steuerungsmaßnahmen zur Mitigation der wesentlichen Risiken.

1.2. Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

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

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

Die Überwachungsmaßnahmen setzen sich zusammen aus den prozessintegrierten Elementen sowie externen, unabhängigen Elementen. Zu den integrierten Maßnahmen zählen unter anderem prozessbezogene, weitestgehend systemseitig sichergestellte technische Kontrollen wie das durchgängig angewandte „Vier-Augen-Prinzip“ sowie softwaregesteuerte Prüfmechanismen. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen sowie spezialisierte Abteilungen wie Controlling, Legal oder Treasury prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat (hier insbesondere der Prüfungsausschuss) sind mit prozessunabhängigen Prüfungsmaßnahmen in das interne Überwachungssystem eingebunden. Dabei

wurde die Durchführung der Internen Revision auf eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft übertragen.

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

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

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

1.3. Beschreibung und Bewertung der Risiken

alstria unterscheidet gemäß den beschriebenen vier Risikokategorien strategische Risiken, betriebliche Risiken, Compliance-Risiken und finanzielle Risiken. Alle wesentlichen Risiken für die zukünftige Entwicklung des Bestandes und der Ertragskraft (einschließlich Auswirkungen auf Vermögenswerte, Verbindlichkeiten, und Cashflows) sowie die Reputation des alstria-Konzerns werden in diesem Kapitel in Übereinstimmung mit alstrias Risikomanagement beschrieben. Die Reihenfolge der dargestellten Risiken innerhalb der vier Kategorien spiegelt die gegenwärtige Einschätzung des relativen Risikoausmaßes für alstria wider und bietet daher einen Anhaltspunkt für die derzeitige Bedeutung dieser Risiken für den Konzern. Zusätzliche Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind, oder Risiken, die jetzt noch als unwesentlich eingeschätzt werden, können die Geschäftsaktivitäten und -ziele ebenfalls negativ beeinflussen. Sofern nicht anderslautend angegeben, beziehen sich die nachfolgenden Risiken auf alle Konzerngesellschaften.

Die Darstellung einzelner Risiken bezieht sich hierbei auf den Planungshorizont 2022 bis 2024.

Unternehmensrisiken

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

1.3.1. Einfluss von COVID-19-Sachverhalten auf die Risikosituation von alstria

Durch die weiter andauernden Beeinträchtigungen infolge der COVID-19-Pandemie bestehen erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der globalen Konjunkturaussichten. Vor allem eine erneute Verschärfung der Pandemie, z.B. durch das Auftreten neuer Virusvarianten, könnte die bisher erreichte Erholung zum Stillstand bringen und sogar zu einer neuen Rezession führen, beispielsweise, wenn die verfügbaren Impfstoffe bei neuen Varianten eine niedrigere Wirksamkeit aufweisen, was zu erneuten Kontaktbeschränkungen oder Lockdowns führen könnte. Die Verbreitung von COVID-19 hat sich um den Jahreswechsel 2021/2022 mit dem Auftreten der hochinfektiösen Omikron-Variante erneut verschärft und dazu geführt, dass die Zahl der Neuinfektionen in vielen Ländern wieder anstieg und möglicherweise weiter ansteigen wird. Dabei entwickeln sich die Erkrankungszahlen und

schweren Krankheitsverläufe in Abhängigkeit von der jeweiligen Impfquote in den Ländern sehr unterschiedlich.

Die jeweiligen Auswirkungen der Pandemie variieren deswegen erheblich zwischen Regionen und Kundenbranchen. Regierungen und lokale Behörden bemühen sich, die Ausbreitung der Infektionen einzudämmen, indem sie verschiedene Gegenmaßnahmen ergreifen, wie Kontaktbeschränkungen, die Einhaltung hygienischer Mindeststandards, das Tragen von Atemschutzmasken, Impfpflicht sowie Impf- und Testangebote, um breit angelegte Ausgangssperren und Öffnungsbeschränkungen bestimmter Wirtschaftszweige zu vermeiden. Abhängig von epidemiologischen Trends und politischem Druck wird erwartet, dass andere Regierungen wirtschaftliche Beschränkungen lockern werden, um den damit verbundenen Schaden zu reduzieren.

Das Ausmaß und die Dauer einzelner Auswirkungen auf das Vermietungsgeschäft sind daher äußerst schwer vorherzusagen. Wenn beispielsweise Maßnahmen zur Eindämmung verschärft werden oder unvorhersehbar lange dauern, kann dies die Geschäftsentwicklung erheblich beeinträchtigen in einer Weise, die die aktuellen Erwartungen übertrifft und über bereits eingeleitete Schadensbegrenzungsmaßnahmen hinausgeht. Die wesentlichsten Unsicherheiten der COVID-19-Krise sind ihre Dauer - dazu gehören beispielsweise weitere Infektionswellen, Mutationen des Virus die Entwicklung des weltweiten Impffortschritts und die wirtschaftlichen Kosten von Beschränkungen.

Mögliche Folgen sind ein ungebremsster Anstieg der öffentlichen und privaten Schuldenlast, der die Erholung nach der Krise behindert, schwerwiegende Störungen im Finanzsystem und Insolvenzen bei Kunden und Lieferanten von alstria. Langfristig könnte ein Zurückdrehen der Globalisierung das potenzielle künftige Wachstum verringern. Funktionsübergreifend wurden Maßnahmen zur Krisenbeurteilung und -bewältigung ergriffen, um die unterschiedlichen Auswirkungen von COVID-19 sorgfältig zu überwachen und abzumildern, wobei der Schwerpunkt auf der Gesundheit und Sicherheit unserer Mitarbeiter und der Geschäftskontinuität liegt.

Dass das Ausmaß der Rezession und der Arbeitslosigkeit in Deutschland nicht noch höher ausfiel, ist in erster Linie den umfassenden staatlichen Unterstützungszahlungen und dem Instrument der Kurzarbeit zu verdanken. Auch wenn die Frühindikatoren auf eine begrenzte Erholung der Wirtschaft im Jahr 2022 hinwiesen, wird der weitere Pandemieverlauf auch für die kommenden Monate eine starke Unsicherheit mit sich bringen.

In Bezug auf die Risikosituation von alstria hat dies negative Auswirkungen insbesondere auf die Marktumfeldrisiken, die Leerstandsrisiken und das Mietausfallrisiko (vgl. vorstehende Tabelle). Auf die Auswirkungen wird im Folgenden bei der Beschreibung dieser Risiken im Einzelnen eingegangen.

1.3.2. Auswirkungen des Kontrollwechsels

Am 12. Januar 2022 hat die Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l. mit Sitz in Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg („Alexandrite“ oder die „Bieterin“) in einer Veröffentlichung bekannt gemacht, dass die Bieterin und mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen insgesamt 89.904.173 Aktien und Stimmrechte (50,50% des ausstehenden Grundkapitals) der alstria office REIT-AG

(„alstria“, ISIN DE000A0LD2U1) erworben haben. Vorbehaltlich des Eintritts aller Bedingungen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der Bieterin werden diese Aktien und Stimmrechte unter anderem der Brookfield Asset Management Inc. („Brookfield“) zugerechnet mit der Folge, dass Brookfield nach Abwicklung des Übernahmeangebots indirekt mehr als 50% der Stimmrechte und Aktien der Emittentin halten wird. Auch wenn die Übernahme nach dem Bilanzstichtag wirksam wurde, war die Absicht der Bieterin, den Aktionären der alstria office RET-AG ein Übernahmeangebot zu unterbreiten, bereits im November 2021 bekannt gegeben worden. Vorstand und Aufsichtsrat der alstria AG sind der Ansicht, dass die Transaktion im Interesse der Gesellschaft ist und empfehlen den Aktionären von alstria die Annahme des Angebots. Mit dem erfolgreichen Abschluss der Transaktion im ersten Quartal 2022 war zu diesem Zeitpunkt bereits gerechnet worden.

Im Rahmen der Investorenvereinbarung hat sich die Bieterin verpflichtet, die weitere Umsetzung der Strategie von alstria zu unterstützen sowie weiteres Wachstum durch die aktive Verfolgung neuer wertsteigernder Sanierungs- und Neupositionierungsmöglichkeiten sowie eine beschleunigte Rotation der Vermögenswerte voranzutreiben. Dabei kündigte die Bieterin an, den amtierenden Vorstand von alstria zu unterstützen und beabsichtigt, dass die derzeitigen Mitglieder die Gesellschaft nach Abschluss des Angebots weiterführen. Auf die aktuelle Struktur des Risikomanagements und die momentane dreijährige Mittelfristplanung hatte der Beginn des Bieterverfahrens keinen Einfluss. Gleichwohl ergeben sich, nicht zuletzt aufgrund von „Change of Control“-Klauseln Auswirkungen auf die Risikoeinschätzung einzelner Risiken. So war durch die Überschreitung einer Beteiligung von 50% durch die Alexandrite im Januar 2022 ein Kontrollwechsel im Sinne der Anleihebedingungen eingetreten.

In einer Investorenvereinbarung wurden daher Regelungen getroffen, die negativen Auswirkungen durch die Übernahme auszugleichen. Die Einschätzung der Auswirkungen auf die einzelnen Risiken wird, bei der Beschreibung des jeweiligen Risikos in den folgenden Abschnitten erörtert. Im Wesentlichen ist dies bei den Zins-, Refinanzierungs-, Steuer-, REIT- und Mitarbeiter Risiken der Fall.

1.3.3. Strategische Risiken

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

Marktumfeldrisiken

Marktumfeldrisiken ergeben sich für den Konzern abgeleitet aus dem konjunkturellen Umfeld über die Immobilienmarktentwicklung. Eine Konjunkturertrübung auf dem deutschen Markt könnte sich über eine rückläufige Beschäftigtenanzahl in einer geringeren Mietflächennachfrage in Büroimmobilien niederschlagen. Dies würde für alstria zu einem höheren Risiko von Leerstandsflächen oder geringeren Mieterträgen führen. Aufgrund der hohen Abhängigkeit der globalen Märkte, insbesondere für die deutsche Wirtschaft, hat auch die Entwicklung der Weltwirtschaft indirekt einen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung von alstria, obwohl sich die Geschäftsaktivitäten auf den Inlandsmietmarkt beschränken. Zudem haben sich, während der COVID-19-Pandemie signifikante makroökonomische

Herausforderungen nicht entschärft und teilweise sogar verstärkt. Eine erneute Eskalation des handelspolitischen Konflikts zwischen den USA und China und eine intensivierte Entkopplung sowie eine Verschärfung der Uneinigkeit der westlichen Staaten mit Russland würden die globalen Wachstumsaussichten erheblich verschlechtern. Ein erhebliches Risiko für unser Vermietungspotenzial und unsere Kosten für die Entwicklung von Immobilienprojekten geht von sich zuspitzenden Engpässen in den Lieferketten aus, vor allem wegen der zunehmenden Nichtverfügbarkeit von Platinen für die Gebäudetechnik und bestimmten Baustoffen. Engpässe in der Energieversorgung einerseits und im Zugang zu Rohstoffen andererseits würden das industrielle Produktionspotenzial erheblich reduzieren. Die zunehmende Möglichkeit größerer Zahlungsausfälle im chinesischen Immobiliensektor mit möglichen Ausstrahlungseffekten auf den gesamten Immobilienmarkt und die Finanzmärkte würde die Wachstumsaussichten der asiatischen Schwellenländer und Chinas erheblich beeinträchtigen und könnte sogar Auswirkungen auf das globale Finanzsystem und die Weltwirtschaft haben. Ein erheblicher Anstieg der Inflationsraten könnte zu ernsthaften Verwerfungen an den globalen Geld-, Kapital- und Währungsmärkten führen, wenn die Zentralbanken den Straffungszyklus zu schnell und zu aggressiv einleiten. Da die fiskalischen und geldpolitischen Handlungsspielräume bereits weitgehend ausgeschöpft sein dürften, könnten die wirtschaftlichen Auswirkungen erheblich schwerwiegender als im Geschäftsjahr 2021 sein. Große Unsicherheit besteht auch über die langfristigen Folgen der Pandemie für wichtige Branchen. Zudem haben sich jenseits von COVID-19 die bereits erwähnten essenziellen Krisenherde nicht entschärft und teilweise sogar verstärkt.

Außerdem bleibt die stark vernetzte Weltwirtschaft anfällig für Naturkatastrophen oder weitere Pandemien.

Nach dem starken Wirtschaftseinbruch im Jahr 2020 und der nur moderaten Verbesserung im Jahr 2021 bleiben die Unsicherheiten für die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, der EU und der Weltwirtschaft daher erheblich. Infolgedessen weisen die Marktumfeldrisiken weiterhin, wie auch zum Vorjahresstichtag ein hohes Risikoniveau (H) auf.

Risiken aus der Änderung des regulatorischen Umfelds

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

Risiken aus ineffizienten Organisationsstrukturen

Im Rahmen der strategischen Ausrichtung der Unternehmensorganisation bestehen Risiken einer ineffizienten Organisationsstruktur sowie der Abhängigkeit von IT-Systemen und -Strukturen. Sowohl die Organisationsstruktur als auch die IT-Infrastruktur unterstützen die strategischen und operativen

Ziele. Der Übergang von der Arbeit in den Büroräumen zur digitalen Arbeit in lokal dezentralen Strukturen konnte infolgedessen ohne nennenswerte Reibungsverluste umgesetzt werden. Das Risiko der strategischen Unternehmensorganisation wird daher nach wie vor als gering (L) eingestuft.

1.3.4. Betriebliche Risiken

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

Risiken aus Bauprojekten

alstria realisiert Umbau- und Modernisierungsprojekte in erheblichem Umfang. Den mit derartigen Projekten verbundenen Risiken wie dem Risiko der nicht rechtzeitigen Fertigstellung, Risiken der Budgetüberschreitung sowie Risiken von Baumängeln wird durch die Anwendung eines umfassenden Projektcontrollings sowie Budgetprozessmanagements begegnet. Die nach wie vor starke Konjunktur in der Baubranche stellt aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Handwerkern und Bauunternehmen hohe Anforderungen an die Vergabe und Durchführung von Aufträgen. Auch vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie haben sich diese konjunkturbedingten Engpässe nicht entspannt. Die Lieferkettenproblematik und die anziehende Inflation erschweren die Planung und Durchführung von Bauprojekten. Dabei bleibt das Volumen der für die drei Geschäftsjahre nach der Berichtsperiode geplanten Bauprojekte im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt der Vorjahre hoch. Aus diesen Gründen wird das Risiko aus Umbau- und Modernisierungsprojekten weiterhin als hoch (H) eingestuft.

Leerstandsrisiko

Im Falle von Mietvertragskündigungen, nicht verlängerten Mietverträgen oder bestehendem Leerstand besteht das Risiko, dass Mietflächen nicht wie geplant wieder vermietet werden können, was zur Folge hätte, dass die Umsatzerlöse geringer ausfallen als erwartet. Für die Planung wird von der Annahme ausgegangen, dass Mietflächen innerhalb eines definierten Zeitraums nach Beendigung eines Mietverhältnisses wieder vermietet werden können. Infolge der COVID-19-Gegenmaßnahmen setzten bereits im Geschäftsjahr 2020 die beschriebenen wirtschaftlichen Beeinträchtigungen und der verstärkte Trend zum Homeoffice ein. Auch wenn sich die wirtschaftliche Situation im Berichtszeitraum wieder etwas erholte, blieb es bei vielen Unternehmen bei einem bisweilen hohen Anteil an Büroarbeitskräften im Homeoffice. Diese Entwicklung führte bei vielen Marktteilnehmern zu einer nach wie vor vorhandenen Zurückhaltung bei dem Neuabschluss von Mietverträgen für Büro- und Gewerbeflächen. Auf die bestehenden Mietverhältnisse ist der Einfluss hingegen sehr begrenzt. Aufgrund der langzyklischen Entwicklung der Nachfrage nach Büromietflächen besteht eine

Verzögerung zwischen den Veränderungen makroökonomischer Rahmenbedingungen und deren Auswirkungen auf alstrias Vermietungsergebnisse. Leerstandsrisiken sind zu erwarten, wenn Mieter ausfallen, da sie ihre Mieten nicht mehr bezahlen können, wenn die Vermietungen der Mietflächen nach Ablauf der Mietbindung nicht verlängert werden oder wenn nach Auszug von Mietern die Flächen nicht mehr neu vermietet werden können, da die Nachfrage aufgrund der wirtschaftlichen Situation oder eines nachhaltigen Trends zum Homeoffice nicht mehr in vergleichbarem Maße gegeben ist.

Auf der anderen Seite sind Mietverhältnisse langfristiger Natur, so dass Mieterträge in der Regel nicht ohne weiteres spontan wegfallen. Die Unsicherheit führt bei einigen Mietern auch dazu, den Status Quo zu erhalten und aufgrund der unklaren unternehmerischen Perspektive keine neuen Mietflächen zu suchen, sondern den bestehenden Mietvertrag bei alstria zu verlängern. So gelang es, im abgelaufenen Geschäftsjahr Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen zu ermöglichen. Insgesamt war das Volumen der Vermietungen erneut niedriger als in den Jahren vor dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie. Aufgrund der längeren Planungs- und Entscheidungsphasen bzgl. der Büroflächenanmietung von Unternehmen ist noch mit einem länger anhaltenden Nachlaufeffekt zu rechnen. Infolgedessen bleibt das Leerstandrisiko erhöht und wird, wie zum Ende der vorherigen Berichtsperiode, als mittleres Risiko (M) eingestuft.

Mietausfallrisiko

Ein betriebliches Risiko, welches sich z.B. infolge einer Konjunkturerintrübung oder im Einzelfall verwirklichen könnte, ist ein potenzieller Mietzahlungsausfall durch einen oder mehrere Hauptmieter. Durch die beschriebenen Folgen der COVID-19-Pandemie auf die wirtschaftliche Situation vieler Marktteilnehmer war das Risiko angestiegen, dass auch Mieter von alstria Schwierigkeiten bekommen könnten, ihren Mietzahlungsverpflichtungen nachzukommen. Bei alstrias Hauptmietern handelt es sich überwiegend um öffentliche Institutionen oder Unternehmen mit hohem Rating. Tatsächliche Zahlungsausfälle waren im Verlaufe der ersten zwei Jahre der Pandemie begrenzt. Vorkehrungen durch eine Erhöhung von Forderungsabwertungen waren bereits im vorigen Geschäftsjahr getroffen worden. Inwieweit sich die Situation mittelfristig auf das zukünftige Zahlungsverhalten der Mieter auswirken wird, kann derzeit nicht abschließend eingeschätzt werden. Sollte sich aufgrund einer grassierenden Ausbreitung von COVID-19 oder dem Auftritt einer gefährlicheren Virusvariante die Notwendigkeit ergeben, die Büroflächen vollständig zu sperren, um die Kontaktbeschränkungen auszuweiten, könnten sich ein großer Anteil oder alle Mieter von alstria auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen. Es bestünde in einem derartigen Szenario die Gefahr, dass für die gesamte Dauer der Einschränkung die Mieterlöse vollständig ausbleiben. Dies würde eine erhebliche Auswirkung auf das Gesamtergebnis von alstria haben. Aufgrund der Eigenkapitalposition des Konzerns wäre eine Bestandgefährdung für den Risikoprognosezeitraum dennoch nicht gegeben. Insgesamt bleibt das Risiko des Mietzahlungsausfalls wie zum Vorjahresstichtag ein mittleres Risiko (M).

Instandhaltungsrisiko

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

Personalrisiken

Die Fähigkeiten und die Motivation der alstria-Mitarbeiter sind ein entscheidender Faktor für den Erfolg der Gesellschaft. Der Verlust von Fähigkeits- und Wissensressourcen durch Fluktuation sowie die nicht rechtzeitige Gewinnung von ausreichend qualifizierten Fachkräften zur Besetzung offener Stellen bergen Risiken. In beiden Fällen könnte es zu einem Engpass an geeigneten Fach- und Führungskräften kommen, der schlimmstenfalls einen Einfluss auf die Wettbewerbsfähigkeit und die Möglichkeit von weiterem Wachstum der Gesellschaft haben könnte. alstria begegnet diesen Risiken durch eine gezielte, bedarfsorientierte Kompetenzentwicklung für die bestehenden Mitarbeiter, eine Stärkung der Arbeitgeberattraktivität durch Hochschulmarketing, Traineeprogramme, die Ausbildung von Fachkräften und gewinnorientierte, variable Vergütungssysteme. Weiterhin werden regelmäßig Mitarbeiterbefragungen zur Mitarbeitermotivation sowie der Führungs- und der Unternehmenskultur anonym von unabhängigen externen Experten durchgeführt. Die Übernahmeaktivitäten (vgl. Abschnitt V.1.3.2) könnten zur Beeinträchtigung der Mitarbeitermotivation führen, wenn sich der Eindruck ergibt, die Übernehmerin würde die operativen und verwaltungsbezogenen Tätigkeiten nicht in der bestehenden vorhandenen Struktur und Art und Weise weiterführen oder eine starke Änderung der Corporate Identity bewirken. Um dem entgegenzuwirken, stellt die Investorenvereinbarung mit der Bieterin fest, dass die Mitarbeiter für den Erfolg von alstria entscheidend sind und die Bieterin alstria daher bei der Gewinnung, der Entwicklung und dem Erhalt von Talenten sowie der Aufrechterhaltung eines kooperativen Arbeitsumfelds unterstützen wird. Die Bieterin hat sich außerdem verpflichtet, keine Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer betriebsbedingten Kündigung von Mitarbeitern bei alstria führen würden. Zudem ist derzeit geplant, dass der Hauptsitz von alstria weiterhin in Hamburg verbleibt und alle lokalen Niederlassungen von alstria in ihrer bisherigen Form weitergeführt werden. Insgesamt schätzt alstria die beschriebenen Risiken als gering (L) ein. Dies entspricht der Situation zum Vorjahresstichtag.

IT-Risiken

Der Großteil der Geschäftsabläufe wird durch IT-Systeme unterstützt. Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. alstria hat sich gegen IT-Risiken durch eine ständige Überprüfung und Weiterentwicklung der eingesetzten Informationstechnologien, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Absicherungen

gegen Angriffe geschützt. Angesichts von versuchten Hackerangriffen sind Maßnahmen zur Abwehr derartiger Cyberattacken eingerichtet. Bauliche Sicherheitsvorkehrungen schützen das Rechenzentrum. Sämtliche Daten werden täglich intern und wöchentlich in einem separaten Datendepot gesichert. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme. Beim Übergang von der Arbeit im Büro zum dezentralen digitalen Arbeiten im Homeoffice wurden die Maßnahmen zur IT-Sicherheit soweit möglich auf die Distanzarbeit übertragen. Die Wirksamkeit der IT-Sicherheit im Homeoffice wurde einer Überprüfung durch einen externen IT-Berater unterzogen. Die IT-Risiken werden insgesamt als wenig wahrscheinlich und ihre möglichen Konsequenzen als gering (L) eingeschätzt. Im Vorjahr wurde das Risiko ebenfalls als geringes Risiko betrachtet.

Risiken aus Immobilientransaktionen

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

Bei dem Erwerb von Immobilien besteht das Risiko, dass verdeckte Mängel am Grundstück oder der Immobilie nicht erkannt werden oder ungünstige vertragliche Vereinbarungen mit übernommen werden, die zu zukünftigen Aufwendungen führen können.

alstria begegnet diesem Risiko, sowohl beim Erwerb als auch bei der Veräußerung eines Grundstücks, mit sorgfältigen technischen, rechtlichen und steuerlichen Analysen im Hinblick auf alle wesentlichen grundstücksbezogenen und rechtlichen Sachverhalte durch die Beauftragung interner und externer Architekten, Bauingenieure, Rechtsanwälte und Steuerberater sowie anderer erforderlicher Experten. Risiken im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen werden, unverändert zum Vorjahr, als mittel (M) eingestuft.

1.3.5. Compliance-Risiken

Risiken aus Verstößen gegen das REIT-Gesetz

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

Um sich als Deutscher REIT zu qualifizieren und den REIT-Status aufrechtzuerhalten, müssen genau festgelegte Kriterien erfüllt werden. Die wichtigsten Kriterien sind: Ein Deutscher REIT muss eine am organisierten Markt notierte Aktiengesellschaft mit gesetzlichem Sitz und Unternehmensführung in Deutschland sein. Das gezeichnete Aktienkapital muss mindestens EUR 15 Mio. betragen und alle Aktien müssen dieselben Stimmrechte aufweisen. Der Streubesitz muss bei mindestens 15% liegen und kein Investor darf mehr als 10% der Anteile direkt halten bzw. Anteile, die mehr als 10% der Stimmrechte auf sich vereinen. Außerdem müssen mindestens 75% der Vermögenswerte durch Immobilien abgedeckt sein und mindestens 75% der Bruttoerträge müssen aus Immobilien generiert werden. Mindestens 90% des Jahresgewinns nach HGB sind an die Aktionäre auszuschütten. Das Eigenkapital des REITs darf nicht unter 45% des Zeitwertes seiner Anlageimmobilien gemäß IFRS liegen.

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

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

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

Zum Bilanzstichtag beträgt die REIT-Eigenkapitalquote des alstria-Konzerns 69,1%. Damit hat alstria zum Ende des Geschäftsjahres 2021 die Mindesteigenkapitalquote gemäß § 15 REIT-Gesetz eingehalten. Innerhalb eines dreijährigen Prognosezeitraums bis zum 31. Dezember 2024 ist die Aberkennung des REIT-Status aufgrund der Unterschreitung der 45%-Grenze damit nicht gegeben.

Im Rahmen des Übernahmeprozesses (vgl. Abschnitt V.1.3.2) erlangte die übernehmende Gesellschaft oder Bieterin, die Alexandrite, direkt einen Anteil von mehr als 10% an der alstria-office REIT-AG. Zum 31. Dezember 2021 belief sich der Anteil der unmittelbaren Beteiligung am Grundkapital und an den Stimmrechten von der alstria office REIT-AG auf 33,76%, dieser Anteil hat sich nach dem Bilanzstichtag weiter erhöht und belief sich am 21. Februar 2022 auf 65,59.%. Daneben hielt die Lapis Luxembourg Holdings S.à r.l., eine mit der Bieterin gemeinsam handelnde Person im Sinne von § 2 Abs. 5 WpÜG, unmittelbar einen Anteil von rund 10,23% des Grundkapitals und der Stimmrechte der alstria office REIT-AG. Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass infolge der weiteren Akkumulierung von Aktien in der Hand der Bieterin oder mit der Bieterin verbundenen Gesellschaften der Streubesitz gemäß REIT-Gesetz an Aktien der Gesellschaft unter die Grenze von 15% der Aktien absinkt. Zum Bilanzstichtag belief sich die Streubesitzquote gemäß REIT-Gesetz auf 46,69%.

Die Überschreitung der 10-prozentigen Anteilsquote wirkt sich erst aus, wenn die unmittelbare Beteiligung drei Jahre lang besteht. Wird die Quote einer unmittelbaren Beteiligung nicht bis zum Ablauf des dritten Jahres nach dem Ende des Jahres, in dem die Überschreitung erstmals erfolgte, wieder unter 10% abgesenkt, entfällt der REIT-Status rückwirkend zum Ende des zweiten auf das Jahresende der erstmaligen Überschreitung folgende Geschäftsjahr. Wird die Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze im vorliegenden Falle nicht bis zum 31. Dezember 2024 wieder geheilt, entfielen der REIT-Status der alstria office REIT-AG am 31. Dezember 2023.

Die Bieterin hat sich der alstria office REIT-AG gegenüber verpflichtet die Einhaltung der Höchstbeteiligungsgrenze rechtzeitig innerhalb der Dreijahresfrist gemäß REIT-Gesetz wieder herbeizuführen.

Bei einem Verstoß gegen die Mindeststreubesitzquote gilt hinsichtlich des zeitlichen Verlaufs die gleiche Regelung: Da die Streubesitzquote zum 31. Dezember 2021 eingehalten wurde, könnte der REIT-Status, selbst für den Fall, dass die Streubesitzquote im folgenden Geschäftsjahr 2022 unterschritten würde, nicht vor dem 31. Dezember 2024 zu einem Verlust des REIT-Status aus dieser Regelung führen. Die Heilung dieser Regelung wäre bis zum 31. Dezember 2025 möglich.

alstria gewährleistet die konsequente Überwachung der Einhaltung aller beschriebenen, durch die Gesellschaft zu beeinflussenden REIT-Kriterien. Die Bieterin hat sich zur Abwendung des Verstoßes gegen die Höchstbeteiligungsüberschreitung verpflichtet und der REIT-Status kann aus einem potenziellen Verstoß gegen die Mindeststreubesitzquote nicht in dem für die Risikoprognose relevanten dreijährigen Prognosezeitraum entfallen. Daher wird das Risiko der Nichteinhaltung der REIT-Kriterien weiterhin, wie im Vorjahr, als gering (L) eingestuft.

Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen

alstria ist auf die Beachtung von Compliance-Standards durch alle Mitarbeiter und das Management angewiesen. Auf der Grundlage dokumentierter Regelungen und Richtlinien sowie des einschlägigen Rechts beruht die Geschäftstätigkeit von alstria darauf, dass diese Gesetze, Richtlinien und Prozessvorgaben von ihren Mitarbeitern und dem Vorstand eingehalten werden. Wenn es dem Management von alstria nicht gelingt, Unternehmensrichtlinien zu dokumentieren und durchzusetzen, oder wenn Mitarbeiter strafbare, unrechtmäßige oder unethische Handlungen (einschließlich Korruption) begehen, kann dies wesentliche nachteilige Auswirkungen auf alstrias Geschäftstätigkeit, die Finanzierungsbedingungen und das Betriebsergebnis haben. Diese Folgen können auch eintreten, wenn durch eine Reputationsschädigung im Immobilienmarkt zukünftige Geschäftsmöglichkeiten negativ beeinflusst werden. Die im Geschäftsjahr 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung sieht im Falle von Verstößen deutlich höhere Strafen vor. Durch die bereits bei alstria bestehenden Datenschutzmaßnahmen sowie durch neue eingeführte Richtlinien und Prozesse wird den Anforderungen der Datenschutzgrundverordnung Rechnung getragen. alstria hat eine Compliance-Organisation eingerichtet, die sowohl geeignete und dokumentierte Richtlinien und

Prozessvorgaben als auch die Schulung Compliance-bezogener Themen für alle Mitarbeiter umfasst. Dabei werden zentrale Verhaltensgrundsätze in den Bereichen

- Antikorrruption,
- Vermeidung von Interessenskonflikten,
- Umgang mit vertraulichen Informationen und Insiderwissen und
- Antidiskriminierung, Gleichstellung und Diversity-Anliegen

geregelt. Der Eintritt von Nachteilen aus der Realisierung von Compliance-Risiken wird, unverändert zum Vorjahr, als wenig wahrscheinlich ebenso wie das Risiko insgesamt als niedrig (L) eingeschätzt.

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten

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

Nachdem im abgelaufenen Geschäftsjahr die rechtskräftige Klärung der Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Umwandlung der DO Deutsche Office AG in die Kommanditgesellschaft alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG im Jahre 2016 erfolgte, sind weder die alstria office REIT-AG noch ihre Tochtergesellschaften an laufenden oder absehbaren Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt, die erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Konzerns haben könnten. Dies gilt auch für die im Klagewege geltend gemachten Gewährleistungs-, Rückforderungs- oder sonstigen Ansprüche im Zusammenhang mit den in den letzten Jahren getätigten Veräußerungen von Immobilien oder durchgeführten Entwicklungsprojekten. Für eventuelle finanzielle Belastungen aus laufenden oder absehbaren Gerichts- oder Schiedsverfahren wurden bei der jeweiligen Konzerngesellschaft in angemessener Höhe Rückstellungen gebildet.

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

Klima- und Umweltrisiken

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

Physische Risiken – akut: alstrias Immobilienportfolio ist extremen Wetterereignissen wie Überschwemmungen, Stürmen und Hagel, ausgesetzt, die die Gebäudestruktur schädigen und die Sicherheit der Mieter gefährden könnten. Solche Phänomene werden sich in den kommenden Jahren verstärken. alstria steuert diese Risiken folgendermaßen:

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

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

- Laufende Verbrauchsüberwachung und Einhaltung geltender Gesetze und Normen.
- Teilnahme an Branchengremien zur frühzeitigen Erkennung und Mitwirkung an zu erwartenden Gesetzesänderungen.

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

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

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

Risiko der Nichteinhaltung der Menschenrechte

Es besteht das Risiko, dass durch die Geschäftstätigkeit von alstria Aktivitäten ausgelöst werden oder sich Auswirkungen ergeben, die eine Verletzung der Menschenrechte durch z.B. unwürdige Arbeitsbedingungen auf Baustellen oder für die Herstellung von für die Geschäftstätigkeit erforderliche Produkte oder Dienstleistungen zur Folge haben. alstria bekennt sich voll und ganz zu ihrer Verantwortung in Bezug auf die Achtung der Menschenrechte. Effiziente Führungsleitlinien und die Compliance-Organisation, die insbesondere auf die Einhaltung der Gesetze, Antidiskriminierung und Beachtung von Diversity ausgerichtet ist, unterstützen das Ziel, dass das Verhalten von alstrias rechtlichen Vertretern und alstrias Mitarbeitern stets hohen ethischen Standards entspricht. Dieser Anspruch gilt auch für die Vertragsgestaltungen mit Auftragnehmern oder Kunden, mit dem Ziel, die Risiken der Nichteinhaltung von Menschenrechten auch entlang der Wertschöpfungskette, in der alstria agiert, zu minimieren. Die gesamte Unternehmensgruppe beachtet insbesondere die UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, die auf der Anerkennung der Verpflichtung der Staaten und Wirtschaftsunternehmen zur Achtung von Menschenrechten basieren. In erster Linie sind die Staaten für den Schutz der Menschenrechte ihrer Staatsbürger verantwortlich und kommen diesen Schutzpflichten durch nationale Regelungen und Gesetze zur Sicherstellung des Schutzes der Menschenrechte nach. Sollten die nationalen Gesetze international anerkannte

Menschenrechtsgrundsätze nicht ausreichend schützen, ist gemäß den UN-Leitprinzipien von den Wirtschaftsunternehmen zu erwarten, dass diese ihr Handeln an dem höheren internationalen Standard ausrichten.

In Deutschland werden Menschenrechte vergleichsweise stark beachtet und geschützt. alstria ist ein deutsches Immobilienunternehmen, das sich ausschließlich auf deutsche Büroimmobilien konzentriert. alstria handelt im Rahmen der deutschen Gesetze und beachtet dementsprechend auch die Regeln und Bestimmungen zu Menschenrechten. Insgesamt wird das Risiko der Nichteinhaltung von Menschenrechten, wie im Vorjahr, als gering (L) eingestuft.

1.3.6. Finanzielle Risiken

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

Verletzung von Covenants

alstria verpflichtet sich bei der Ausgabe von Unternehmensanleihen, der Aufnahme von Darlehen sowie der Ausgabe des Schuldscheindarlehens, bestimmte Darlehensvereinbarungen wie die Nichtüberschreitung eines bestimmten LTVs oder Mindestertragsanforderungen aus den beliebigen Immobilien (sogenannte Covenants) einzuhalten. Für den Fall einer Vereinbarungsverletzung kann es zu Konsequenzen wie erhöhten Kreditmargen oder im schlimmsten Fall zu einer außerordentlichen Kündigung eines Darlehens durch den Darlehensgeber kommen. Das Risiko aus einem Verstoß gegen Darlehensvereinbarungen wurde aufgrund der geringen LTVs, die eine deutliche Unterschreitung der jeweils erlaubten Verschuldungsgrade aufwiesen und noch aufweisen, zum Vorjahresstichtag als mittleres Risiko (M) eingestuft.

Mit Überschreitung der 50prozentigen Beteiligung durch die Alexandrite im Januar 2022 (vgl. Abschnitt V.1.3.2) war ein Kontrollwechsel im Sinne der Anleihebedingungen eingetreten. Sofern es innerhalb von 120 Tagen nach dem Kontrollwechsel zu einer Absenkung des Ratings unter die Kategorie „Investment Grade“ aufgrund des eingetretenen Kontrollwechsels kommt, sind die Anleihegläubiger berechtigt, von alstria die Rückzahlung der festverzinslichen Schuldverschreibungen zu 101% des Nennbetrags der festverzinslichen Schuldverschreibungen zuzüglich nicht gezahlter aufgelaufener Zinsen zu verlangen. Die Aktualisierung des Ratings durch die Ratingagentur Standard & Poor's (S&P), in der die von der Bieterin beabsichtigte Erhöhung des LTV Berücksichtigung fand, führte zu einer Neueinstufung des Ratings mit BBB-. Damit verringerte sich die Einstufung des Ratings, das zuvor bei BBB+ lag. Ein Investment Grade-Rating konnte beibehalten werden, so dass kein Verstoß gegen Anleihebedingungen vorliegt. Durch die Absenkung des Ratings auf die unterste Stufe des Investment Grade-Ratings, hat sich gleichwohl die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass diese Einstufung bei einer Neueinschätzung des Ratings unterschritten werden könnte und es doch noch zu einer Verletzung der Anleihebedingung, mit der Folge ihrer vorzeitigen Rückzahlung käme. Die Bieterin, Alexandrite, hat sich verpflichtet, für diesen Fall eine Brückenfinanzierung in der erforderlichen Größenordnung und einer Laufzeit von bis zu zwei Jahren bereitzustellen. Weiterhin hat sie die Zusicherung abgegeben,

etwaig höhere Refinanzierungskosten auszugleichen. Die Auswirkungen auf die Finanzierungssituation der alstria sind daher begrenzt. Gleichwohl wurde die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos von „unwahrscheinlich“ auf „möglich“ erhöht. Insgesamt ist das Risiko aus einem Verstoß gegen Darlehensvereinbarungen zum 31. Dezember 2021, nach wie vor, wie vor noch als mittleres Risiko (M) eingestuft.

Bewertungsrisiken

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

Durch Faktoren wie konjunkturelle Veränderungen, Zinssatzschwankungen und Inflation kann die Bewertung der Immobilien negativ beeinflusst werden. Zur Risikominimierung dienen die regionale Diversifikation des Anlageportfolios, eine konsequente Konzentration auf die individuellen Bedürfnisse der Mieter und eine genaue Marktbeobachtung und -analyse (Maklerberichte). Darüber hinaus wird der Marktwert sämtlicher Immobilien alstrias mindestens einmal jährlich zum Ende des Geschäftsjahres von unabhängigen, international anerkannten Gutachtern bestimmt. Aus den Folgen der COVID-19-Pandemie zeichnet sich bislang keine negative Auswirkung auf die aktuell vorliegende Bewertung ab. Das Risiko aus einer sich verfestigenden höheren Inflation, die sich über den Anstieg der Zinssätze negativ auf die Nachfrage nach Immobilien und damit deren Wert auswirken könnte, wird als uneinheitlich wahrgenommen. So wären im Gegenzug, ceteris paribus, höhere nominale Mieterträge zu erwarten, so dass zumindest modelltheoretisch ein Bewertungsdruck beherrschbar erscheint. Dabei haben sich Immobilien auch in der Praxis historisch betrachtet als inflationssicher erwiesen.

Zusammenfassend wird das Risiko unerwarteter Abwertungen daher, wie im Vorjahr, als moderat (M) eingestuft.

Refinanzierungsrisiko

Die vom Konzern hauptsächlich genutzten Finanzinstrumente sind im Wesentlichen festverzinsliche Anleihen. Daneben bestehen grundschatdbesicherte Bankdarlehen. Der Hauptzweck der Anleihen und Bankdarlehen besteht in der Finanzierung von alstrias Geschäftsaktivitäten. Die Hauptrisiken, die sich aus den Finanzinstrumenten des Konzerns ergeben, sind Cashflow-, Zins- und Liquiditätsrisiken. Aktuell

beträgt der Net LTV 28,8%. Dies ist im Vergleich zu dem durchschnittlichen LTV der im DAX-Segment der Deutsche Börse AG (DAX, MDAX und SDAX) gelisteten Immobilienunternehmen ein niedriger Wert. Die Darlehen des Konzerns weisen zum Bilanzstichtag jeweils einen deutlich unter dem durch die jeweilige Darlehensvereinbarung erlaubten LTV der Bankdarlehen auf (vgl. Übersicht über die Darlehen auf Seite 18). Dem Risiko der Nichteinhaltung von Vertragsvereinbarungen wurde damit erfolgreich begegnet. Die Bonität von alstria wird zum Bilanzstichtag von der Ratingagentur Standard & Poor's unverändert mit BBB + und bis zum Tag der Veröffentlichung mit BBB - („Investment Grade“) eingestuft. Die Refinanzierung des überwiegenden Anteils von alstrias Anleihen und Bankdarlehen ist nicht vor dem Geschäftsjahr 2023 erforderlich, in dem eine von vier Anleihen ausläuft. Die drei anderen Anleihen weisen unterschiedliche Laufzeiten bis zum Geschäftsjahr 2027 auf, sodass ein diversifiziertes Laufzeitprofil besteht und die Refinanzierung der gesamten Darlehen zu einem Zeitpunkt vermieden werden kann (vgl. Laufzeitenprofil der Darlehen auf Seite 18).

Durch die infolge des Kontrollwechsels im Januar 2022 geänderte Finanzierungsstrategie (vgl. die Ausführungen zum Risiko aus der Verletzung von Covenants sowie Abschnitt V.1.3.2) mit der Herabsetzung des S&P-Ratings, von BBB+ zu BBB -, wurde auch das Risiko aus der Refinanzierung als wahrscheinlicher eingeschätzt als im zum Vorjahresstichtag. Während sich die Verwirklichung des Risiko aus der Refinanzierung zum Vorjahresstichtag als sehr unwahrscheinlich darstellte, wurde nun die Einschätzung auf „unwahrscheinlich“ geändert. Wobei die Zusicherung der Bieterin, den Finanzierungsbedarf durch die Bereitstellung einer Brückenfinanzierung in der erforderlichen Größenordnung und mit einer Laufzeit von bis zu zwei Jahren sicherzustellen und etwaig höhere Refinanzierungskosten auszugleichen, bei dieser Einschätzung Berücksichtigung fand. Die Auswirkungen auf die Finanzierungssituation der alstria sind daher begrenzt, jedoch könnten die im Rahmen der Refinanzierung nach Beendigung der zweijährigen Brückenfinanzierung zu erzielenden Konditionen andere sein und die Refinanzierung zu günstigen Bedingungen erschweren.

Das Refinanzierungsrisiko wird zum Bilanzstichtag daher nun als mittleres Risiko (M) eingestuft, nachdem es zum Vorjahresstichtag noch als geringes Risiko galt (L) eingeordnet wurde.

Zinsrisiko

Zinsrisiken entstehen durch schwankende Marktzinssätze. Diese Schwankungen beeinflussen die Summe der Zinskosten im Geschäftsjahr und dem dreijährigen Prognosezeitraum, der dem Risikomanagement zu Grunde liegt. Die Entwicklung der Nominalzinssätze hängt auch entscheidend von der weiteren Entwicklung der Inflationsraten ab.

Die Absicherungspolitik von alstria umfasst grundsätzlich die Nutzung klassischer Zinscaps und ggf. Zinsswaps, um die Kreditlinien des Unternehmens in Bezug auf Zinsschwankungen abzusichern und dennoch genügend Flexibilität zu haben, um die Möglichkeit einer Veräußerung ausgewählter Immobilien zu gewährleisten. Zinsbasis für die finanziellen Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Der wesentliche Teil der Fremdfinanzierung besteht zum Bilanzstichtag aus festverzinslichen Anleihen sowie langfristigen

Festzinsdarlehen und unterliegt daher bis zum Laufzeitende keinem Zinsänderungsrisiko. Aus diesem Grund war das Zinsrisiko zum Vorjahresstichtag als geringes Risiko (L) eingestuft.

Die infolge des Kontrollwechsels im Januar 2022 eingetretene Herabsetzung des Ratings (vgl. die Ausführungen zum Risiko aus der Verletzung von Covenants, den Refinanzierungsrisikos sowie Abschnitt V.1.3.2) und die mögliche Refinanzierung einer Unternehmensanleihe im Geschäftsjahr 2022, führten zu der Einschätzung eines erhöhten Risikos in Bezug auf die zu erzielenden Zinskonditionen. Zum Vorjahresstichtag ergab sich das Erfordernis einer Refinanzierung, die innerhalb des dreijährigen Risikobeurteilungszeitraums zu einer Änderung der Zinsstruktur geführt haben könnte, nur in einem geringen Umfang.

Das Zinsrisiko wird zum Bilanzstichtag daher nun als mittleres Risiko (M) eingestuft.

Steuerrisiken

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

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

Infolge der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts hat der deutsche Gesetzgeber Ende 2020 eine neue Regelung zur Grundsteuer verabschiedet. Ab dem 1. Januar 2022 gelten demnach neue Grundsteuerwerte, die ab dem 1. Januar 2025 als neue Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer dienen. Grundsätzlich handelt es sich um ein wertabhängiges Modell. Gleichzeitig räumt eine Grundgesetzänderung den Ländern das Recht ein, von der Bundesregelung abzuweichen und einen eigenen Weg zu gehen, wie etwa in Form der Heranziehung eines Flächenmodells. Bei den für alstria relevanten Nichtwohngrundstücken, also insbesondere Geschäftsgrundstücken, kommt grundsätzlich das sogenannte Sachwertverfahren zur Anwendung. Hierbei ermittelt sich der Wert aus dem Gebäudewert - dieser wird anhand von Normalherstellungskosten, Nutzflächen und Baujahr berechnet

- und anhand des Bodenwerts, der sich aus der Multiplikation von Grundfläche und Bodenrichtwert ergibt. Die Ermittlung üblicher Mieten ist somit nicht notwendig. Auch wenn das neue Konzept aufkommensneutral sein soll, kann eine Erhöhung der Grundsteuer für alstrias Immobilien nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich wirken sich Änderungen der Grundsteuer auf die Höhe der von den Mietern zu zahlenden Nebenkosten aus. Die Weiterbelastung der Grundsteuer an den Mieter wurde nicht eingeschränkt. Das Bundesverfassungsgericht erlaubt die Anwendung der aktuellen Regelung zur Grundsteuer bis zum Ende des Jahres 2024. Daher werden innerhalb der nächsten drei Jahre keine höheren Grundsteuersätze erwartet.

Die Übertragung von Anteilen an Gesellschaften mit Immobilienvermögen kann unter bestimmten Umständen bei der Überschreitung bestimmter Anteilsquoten Grunderwerbsteuer auf das Grundvermögen der Gesellschaft deren Anteile übertragen werden und deren Tochtergesellschaften auslösen. Infolge der Übernahmeaktivitäten der Alexandrite werden Anteile an der alstria office REIT-AG übertragen. Aufgrund des umfangreichen Immobilienvermögens des alstria-Konzerns könnten Grunderwerbsteuern in erheblichem Umfang anfallen. Die Bieterin hat der Gesellschaft daher garantiert, dass sie die Übertragung einer schädlichen Anteilsmenge unterlässt. Überdies hat die Bieterin der Gesellschaft zugesichert, dass sie die Gesellschaft und deren verbundene Unternehmen von allen Schäden und Verlusten aus Grundsteuern freistellt, die aus einer Verletzung der Garantie oder einer anderen schädlichen Maßnahme verursacht werden.

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

Liquiditätsrisiko

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

Durch die in den letzten Jahren umgesetzten Refinanzierungen wie die Platzierung mehrerer Unternehmensanleihen mit diversifizierten Laufzeitenprofilen wurde dem wesentlichen Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlung sämtlicher oder eines großen Teils von alstrias Kreditverbindlichkeiten in einer Summe („balloon repayment“) erfolgreich begegnet. Da die Rückzahlung des überwiegenden Anteils der Darlehen und der Anleihen erst ab dem Jahre 2023 fällig sein wird, ist das Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlungsverpflichtung von Darlehen wie auch im Vorjahr, als gering (L) eingestuft worden. Durch den Kontrollwechsel (vgl. die Ausführungen zum Risiko aus der Verletzung von Covenants, dem Refinanzierungsrisiko und dem Zinsrisiko sowie Abschnitt V.1.3.2) werden, unter anderem aufgrund der Zusicherung der Bieterin, jeden Finanzierungsbedarf durch eine sogenannte Brückenfinanzierung unmittelbar auszugleichen, keine wesentlichen Änderungen für das Liquiditätsrisiko gesehen.

Kontrahentenrisiko

alstria sichert einen Teil ihres Risikos mithilfe von Instrumenten ab, an denen Dritte beteiligt sind (Zinsderivate, Gebäudeversicherungen etc.). alstrias Vertragsparteien sind international anerkannte Institutionen, die von führenden Ratingagenturen bewertet werden. alstria überprüft das Rating ihrer Kontrahenten regelmäßig, um das Ausfallrisiko zu begrenzen. Die Finanzmarktkrise im Jahr 2007 hat Zweifel an der Zuverlässigkeit der Einschätzung von Ratingagenturen aufkommen lassen. Um diese Bedenken zu entschärfen, nutzt alstria auch andere Informationsquellen, um die Einschätzung der Ratingagenturen zu plausibilisieren. Eine Auswirkung der COVID-19-Krise auf die Bonität wesentlicher Vertragspartner von alstria war bislang nicht zu verzeichnen. Hierbei mag auch die Entschlossenheit der Fiskalpolitik und der Geldpolitik beitragen, bestimmte Branchen und besonders betroffene Unternehmen sowie systemrelevante Institutionen wie Banken und Versicherungen im Zweifel zu unterstützen. Abgesehen davon bestehen für alstria keine Kreditrisiken, sodass sich diese, wie im Vorjahr, als gering (L) einstufen lassen.

1.4. Gesamtbeurteilung der Risiken durch den Vorstand

Die alstria AG konsolidiert und aggregiert alle in den verschiedenen Risikokategorien identifizierten Risiken gemäß der Risikomanagementrichtlinie. Die größten Herausforderungen wurden in jeder der vier Kategorien strategische Risiken, Compliance-Risiken, operative Risiken und finanzielle Risiken zuerst genannt.

Im Vergleich zum Vorjahr stand die Risikosituation der alstria dabei ebenfalls unter dem Einfluss der COVID-19-Pandemie. Weiterhin haben sich für die Beurteilung bestimmter Risiken, in Beziehung auf bestimmte finanzielle Risiken und Risiken aus Verstößen gegen das REIT-Gesetz durch den Kontrollwechsel (vgl. die Ausführungen zum Risiko aus der Verletzung von Covenants, dem Refinanzierungsrisiko und dem Zinsrisiko sowie Abschnitt V.1.3.2) Fragen ergeben, die zu einer Aktualisierung der Einschätzung und im Ergebnis nur geringfügigen Änderungen der Risiken führten. So waren für 2021, im Vergleich zum Vorjahr, nur geringe prozentuale Veränderungen der in der Risikomatrix als hoch (H) oder mittel (M) eingestuften Risiken zu verzeichnen. In Bezug auf die Gesamtzahl aller identifizierten Risiken lagen die Risiken der Kategorie „hohes Risiko“ zum Jahresende bei 9,1% (31. Dezember 2020: 10,0%) und die Risiken des Bereichs „mittleres Risiko“ bei 34,5% (31. Dezember 2020: 32,7%). Dies beruht auf der weiterhin bestehenden beschriebenen Unsicherheit der wirtschaftlichen Lage und des daraus ggf. resultierenden Anstiegs der Wahrscheinlichkeit des Nachfragerückgangs nach neuen Büromietflächen und der Möglichkeit von Zahlungsschwierigkeiten bis hin zu Insolvenzen von alstrias Mietern. Aufgrund des hohen Anteils an Behörden, Unternehmen der öffentlichen Hand und Unternehmen mit hoher Bonität schätzt der Vorstand die Risikosituation gegenwärtig als beherrschbar ein. Bestandsgefährdende Risiken haben sich aus den COVID-19 bezogenen Risiken nicht ergeben.

Aus Sicht des Vorstands bilden der konservative LTV und die solide REIT-Eigenkapitalquote stabilisierende Faktoren. Auch wenn die langfristige Refinanzierungsposition mit der Herabsetzung des S&P-Ratings auf die unterste „Investment-Grade“-Stufe BBB-, etwas weniger abgesichert

erscheint, als zuvor, stellen die Refinanzierungsgarantien und Kompensationszusagen der Bieterin einen Ausgleich in Bezug auf das Refinanzierungsrisiko und das Risiko höherer Fremdkapitalkosten für den Fall steigender Zinssätze bzw. -margen dar. Der niedrige LTV verringert das Risiko, das sich ergeben könnte, wenn die Immobilienbewertungen, z.B. infolge von inflationsgetriebenen Zinserhöhungen, unter Druck geraten sollten.

Gegenüber identifizierten Risiken wurden ausreichende Vorsichtsmaßnahmen getroffen.

Neben der Einschätzung der potenziellen Auswirkung aus der Verwirklichung von Risiken auf die Nettovermögenslage des Konzerns werden für ausgewählte Schlüsselrisiken auch die potenziell erforderlichen liquiden Zahlungsmittel ermittelt, die für den Beurteilungszeitraum von drei Jahren ausreichen, um die sich aus den bewerteten Risiken ergebenden Verpflichtungen bedienen zu können. Der Betrag dafür belief sich zum Bilanzstichtag auf EUR 55,1 Mio. gegenüber 45,9 Mio. zum 31. Dezember 2020.

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

2. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

2.1. Chancenmanagement

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

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

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

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

Die Kontrolle der Wachstumsinitiativen im Rahmen der jeweiligen Budget- und Planungsfreigabeprozesse wird durch ein regelmäßiges Berichtswesen an den Vorstand ergänzt. Der Vorstand der alstria AG erhält Berichte über den Status und den Fortschritt der in der Umsetzung

befindlichen Initiativen. Daneben erhält der operative Immobilienmanagementbereich Berichte, in denen den geplanten Kosten und Erlösen die Ist-Verbräuche und die tatsächlichen Erlöse gegenübergestellt werden. Außerdem wird die Finanz- und Liquiditätsplanung fortgeschrieben, Prognosen werden aktualisiert und Veränderungen am Projektumfang transparent gemacht.

2.1.1. Chancen in Bezug auf Immobilienakquisitionen

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

2.1.2. Chancen in Bezug auf die Mieterbeziehungen

Ein strukturiertes, aktives Asset- und Property-Management sichert die Qualität der Vermietungsleistung und ist die Basis für eine nachhaltige Mieterbeziehung. Chancen ergeben sich insbesondere durch ein flexibles Eingehen auf die Anforderungen und Bedürfnisse bestehender oder potenzieller Mieter. alstria verfügt über die Kenntnisse und Ressourcen, um Lösungen anzubieten und die Anforderungen der Mieter an das Mietobjekt umzusetzen. Daraus ergeben sich Chancen für die Generierung nachhaltiger und langfristiger Mietverträge. Als wichtige Aufgabe zur Erhaltung dieser Chancen steht die Möglichkeit, COVID-19-Herausforderungen in Chancen zu verwandeln, indem etwa pandemiesichere Flächenerweiterungen und intelligente Flächennutzungskonzepte bei Integration von Homeoffice mit den Mietern und potenziellen Mietern umgesetzt werden. Weiterhin können die Verhandlungen mit Mietern zur Abwendung von akuten Engpässen, nicht nur ein Mietzahlungsmoratorium, sondern im Gegenzug eine Verlängerung der Mietvertragsbindung beinhalten und so die Chance langfristiger Mieterträge sichern.

2.1.3. Chancen aus Immobilienentwicklung

Da alstria ein langfristig orientierter Eigentümer von Immobilien ist, befinden sich auch ältere Gebäude in alstrias Immobilienportfolio, die einer Modernisierung oder Repositionierung bedürfen. Die Modernisierung einer Immobilie eröffnet Chancen für Wertschöpfung, indem die Immobilie für die nächsten 20 bis 30 Jahre neu positioniert wird und ihre zukünftige Attraktivität am Markt und für die Mieter gestaltet werden kann. Der Durchführung von Entwicklungsprojekten kommt gerade vor dem Hintergrund historisch niedriger Ankaufsrenditen von Immobilien eine zunehmend wichtige Bedeutung zu. Korrespondierend zu den Risiken aus Entwicklungsprojekten, die eine hohe Einschätzung erfahren,

unterstützt das erneut erhöhte Budget für Entwicklungsprojekte, die Chance, durch im Wesentlichen passgenaue, auf die Bedürfnisse der Mieter und des Marktes ausgerichtete Büroentwicklungen, höhere Mietrenditen und Wertsteigerungen der Immobilien zu generieren.

2.1.4. Chancen aus nachhaltigem Wirtschaften

In der Unterstützung von Maßnahmen zur Einhaltung und Erreichung der Ziele des Internationalen Weltklimaschutzabkommens von Paris sieht der Vorstand von alstria Chancen für eine Strategie, die langfristig trägt. Diese besteht darin, ein günstiges politisches und regulatorisches Umfeld einschließlich Nachhaltigkeit zu nutzen, um die Grundlagen für die Geschäftstätigkeit nachhaltig zu gestalten. Dazu werden aktiv Projekte initiiert und umgesetzt, mit dem Ziel, die im Immobiliensektor entstehenden hohen CO₂-Emissionen zu reduzieren und langfristig zu neutralisieren. Beispiele hierfür sind die Forcierung eines belastbaren branchentauglichen CO₂-Reportings oder die Untersuchung von CO₂-neutralen Baustoffen und Lösungen im Rahmen von Bau- und Renovierungsprojekten.

2.1.5. Chancen aus der Finanzierung

Die Finanzierungsstrategie der alstria ist auf eine optimale Mittelbereitstellung zur Investition in neue Immobilien und Entwicklungsprojekte ausgerichtet. Chancen ergeben sich aus der Optimierung der Finanzierungsbedingungen mit möglichst langfristigen, günstigen und flexiblen Finanzierungen. Eine wesentliche Chance für die Finanzierung besteht in dem geringen LTV. Dieser beläuft sich gegenwärtig auf 28,8% (Net LTV aus Anleihen und Bankdarlehen, vgl. Übersicht Verbindlichkeiten auf Seite 18), was eine komfortable Basis für zukünftige Refinanzierungen und Wachstum darstellt. Die Finanzierungsmöglichkeiten waren bislang im Wesentlichen auf Unternehmensanleihen, grundschuldbesicherte Darlehen oder auch Kapitalerhöhungen ausgerichtet. Durch den Kontrollwechsel (vgl. die diesbezüglichen Ausführungen zum Risiko aus der Verletzung von Covenants und dem Zinsrisiko sowie Abschnitt V.1.3.2) sind allerdings Änderungen in der Finanzierungsstrategie und der Art der Finanzierung zu erwarten. Wobei der niedrige LTV Chancen im Sinne von vielfältigen Handlungsalternativen, wie auch die Herbeiführung eines dem privaten Immobilienmarkt entsprechenden höheren Risiko-Rendite-Profiles und eines effektiveren Gesamtrendite-Ansatzes, bietet.

2.2. Gesamtaussage zum Chancenbericht

Die gegenwärtige Refinanzierungslage mit einer relativ hohen Eigenkapitalquote, die in dem niedrigen LTV zum Ausdruck kommt, stellt eine stabile Grundlage für die weitere Entwicklung dar und bietet Freiheitsgrade bei einer etwaigen Neuausrichtung der Finanzierungsstrategie infolge des Kontrollwechsels. Bei den Umsatzerlösen profitiert alstria von Mietverträgen von zirka 5,7 Jahren Durchschnittsrestlaufzeit und einem potenziellen Anstieg der Mieterlöse aufgrund der Umsetzung von wertsteigernden Entwicklungsprojekten. So verfügt die Gesellschaft über eine Anzahl von Immobilien, die für wertsteigernde Entwicklungsmöglichkeiten geeignet sind. Das Portfolio ist ausgewogen und verfügt über qualitativ hochwertige Immobilien mit bonitätsstarken Mietern. Der niedrige LTV bietet auch die Chance einer höheren Flexibilität beim Erwerb von Immobilien, für den Fall, dass sich hier

spontan Opportunitäten ergeben sollten.

alstria sieht sich - auch vor dem Hintergrund der COVID-19-Auswirkungen - gut aufgestellt, ihre auf den Erwerb, die Immobilienentwicklung, die Vermietung und das integrierte Objektmanagement ausgerichtete Strategie erfolgreich fortzusetzen und ihre diesbezüglich zukünftigen Marktopportunitäten zu erkennen und umzusetzen.

alstrias Kernkompetenz ist das Asset-Management. Vor diesem Hintergrund hat sich die Bieterin im Rahmen der Investorenvereinbarung verpflichtet, die weitere Umsetzung der Strategie von alstria zu unterstützen sowie weiteres Wachstum durch die aktive Verfolgung neuer wertsteigernder Sanierungs- und Neupositionierungsmöglichkeiten sowie eine beschleunigte Rotation der Vermögenswerte voranzutreiben.

VI. NACHHALTIGKEITSBERICHT*

Im November 2021 veröffentlichte die alstria ihren jährlichen Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2020. Der Bericht gibt Einblicke in die ökologischen, mitarbeiterbezogenen und gesellschaftlichen Leistungen des Unternehmens. Er wird in Übereinstimmung mit den GRI-Standards und den immobilienpezifischen Richtlinien der EPRA erstellt. Darüber hinaus wurden die Empfehlungen der FSB Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD) berücksichtigt. Der Bericht wurde von unabhängiger Seite mit begrenzter Sicherheit für die Abschnitte „Our Buildings“ und „Our People“ sowie für die „EPRA Sustainability Performance Indicators“ geprüft.

Zu den wichtigsten Nachhaltigkeitsleistungen im Geschäftsjahr 2020 gehören:

- Die durchschnittlichen betrieblichen Treibhausgasemissionen von alstria's vermietetem Portfolio lagen ca. 50% unter dem vom wissenschaftlichen CRREM-Konsortium ermittelten Benchmark für Deutschland,
- Die eingebetteten (grauen) und vermiedenen Treibhausgasemissionen von alstria's komplettem Entwicklungsportfolio wurden modelliert. Die Berechnung zeigt, dass eine durchschnittliche alstria-Entwicklung etwa 60% weniger Treibhausgasemissionen verursacht als der Bau eines vergleichbaren neuen Bürogebäudes,
- Die Bewertung klimabezogener Risiken für das Unternehmen wurde in finanzieller Hinsicht durch die Veröffentlichung von alstria's erstem Carbon Accounting Report erweitert,
- Der Schutz der biologischen Vielfalt wurde weiter priorisiert, z. B. durch Vorbereitungen zum Erwerb eines Waldes sowie durch Status- und Potentialanalysen zu Gründächern,
- Auf der Jahreshauptversammlung für das Geschäftsjahr 2020 stimmte erstmals eine große Mehrheit der alstria-Aktionäre dafür, EUR 1,8 Millionen für Klimaschutzprojekte zu

* Bei diesem Abschnitt handelt es sich um eine nicht geprüfte Angabe.

verwenden, die nicht den Risiko-Ertrags-Erwartungen des Unternehmens entsprechen (Grüne Dividende),

- alstria's Ansatz zum Umgang mit COVID-19 wurde mit dem HR Excellence Award 2020 ausgezeichnet,
- ESG-Ratings bestätigten die führende Position des Unternehmens im Bereich Nachhaltigkeit. So wurde alstria beispielsweise in den Dow Jones Sustainability Index Europe und in den Bloomberg Gender-Equality Index aufgenommen.

Weitere Informationen finden sich in alstria's Nachhaltigkeitsbericht 2020/21.

VII. ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN

Angaben nach § 289a und § 315a HGB und erläuternder Bericht

1. ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 betrug das Grundkapital der alstria EUR 178.032.997,00 und war eingeteilt in 178.032.997 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

2. BESCHRÄNKUNGEN, DIE STIMMRECHTE ODER DIE ÜBERTRAGUNG VON AKTIEN BETREFFEN

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

3. BETEILIGUNGEN AM KAPITAL MIT MEHR ALS 10 % DER STIMMRECHTE

Der Gesellschaft wurde gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass die Brookfield Asset Management Inc., Toronto, Kanada zum 17. Februar 2022 95,11% der Stimmrechte an der Gesellschaft hielt. 10,23% der Stimmrechte waren dabei von der Lapis Luxembourg Holdings S.à r.l. und 83,14% der Stimmrechte von der Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l. zuzurechnen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 waren alstria keine weiteren Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10% des Grundkapitals überschritten hätte.

4. AKTIEN MIT SONDERRECHTEN

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

5. ART DER STIMMRECHTSKONTROLLE, WENN ARBEITNEHMER AM KAPITAL BETEILIGT SIND UND IHRE KONTROLLRECHTE NICHT UNMITTELBAR AUSÜBEN

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

6. ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON VORSTANDSMITGLIEDERN UND SATZUNGSÄNDERUNGEN

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

Satzungsänderungen werden gemäß §§ 179, 133 AktG vorgenommen. Der Aufsichtsrat hat zudem gemäß § 12 Abs. 2 der Satzung die Befugnis, nur die Fassung betreffende Satzungsänderungen ohne Beschluss der Hauptversammlung vorzunehmen. Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat durch die Hauptversammlungsbeschlüsse vom 16. Mai 2017 bzw. 29. September 2020 ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der Ausnutzung der Kapitalia der Gesellschaft sowie nach Ablauf der jeweiligen Ermächtigungsfrist anzupassen.

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

Satzungsänderungen wurden im Berichtsjahr zuletzt durch den Aufsichtsrat am 9. September 2021 beschlossen: § 5 Abs. 1, 2 und 7 der Satzung wurden formal an eine unterjährig durchgeführte Kapitalerhöhung aus dem Bedingten Kapital III 2017 der alstria angepasst. § 5 Abs. 4b und 4c der Satzung wurden gelöscht, da das Genehmigte Kapital II 2020 sowie das Genehmigte Kapital III 2020 gegenstandslos geworden waren.

7. BEFUGNISSE DES VORSTANDS BEZÜGLICH AUSGABE UND RÜCKKAUF VON AKTIEN

7.1. Genehmigtes Kapital

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

7.2. Bedingtes Kapital

alstria verfügt über drei bedingte Kapitalia (gemäß §§ 192 ff. AktG), die in § 5 Abs. 5, 7 und 8 der Satzung der alstria geregelt sind.

7.2.1. Bedingtes Kapital I 2020

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 16.750.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 16.750.000,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Options- oder Wandlungsrechten bzw. die zur Wandlung Verpflichteten aus Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen, die von der alstria AG aufgrund der von der Hauptversammlung von 29. September 2020 unter Tagesordnungspunkt 11 beschlossenen Ermächtigung ausgegeben werden, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder, soweit sie zur Wandlung oder Optionsausübung verpflichtet sind, ihre Verpflichtung zur Wandlung bzw. Optionsausübung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus § 5 Abs. 5 der Satzung der alstria.

7.2.2. Bedingtes Kapital III 2017

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 560.425 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 560.425,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelgenussscheinen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 16. Mai 2017 von der Gesellschaft bis zum 15. Mai 2022 ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in Aktien der Gesellschaft gewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Wandlung entstehen, am Gewinn teil.

7.2.3. Bedingtes Kapital III 2020

Weiterhin ist das Grundkapital durch Ausgabe von bis zu 1.000.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 1.000.000,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelgenussscheinen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 29. September 2020 von der Gesellschaft bis zum 28. September 2025 (einschließlich) ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in Aktien der Gesellschaft gewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Wandlung entstehen, am Gewinn teil.

7.3. Rückkauf eigener Aktien

Die Hauptversammlung am 29. September 2020 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 28. September 2025 (einschließlich) eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum

Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der alstria befinden oder alstria gemäß §§ 71a ff. AktG zuzuordnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Der Erwerb der Aktien kann über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Angebots oder durch Einsatz von Derivaten (Put- oder Call-Optionen oder eine Kombination aus beidem) erfolgen.

8. WESENTLICHE VEREINBARUNGEN DER ALSTRIA AG FÜR DEN FALL EINES KONTROLLWECHSELS INFOLGE EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS

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

Das Gesamtvolumen der noch ausstehenden Verpflichtungen unter den Vereinbarungen mit entsprechenden Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beträgt zum Stichtag zirka EUR 1.627 Mio.

Eine Absenkung des Ratings erfolgte bis zum Berichtsdatum nicht. Infolge der Übernahme durch Brookfield wurde kein Darlehen fällig gestellt oder die Rückführung eines Darlehens durch alstria verlangt; es wurde lediglich eine nicht in Anspruch genommene Kreditlinie gekündigt.

9. ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN MIT VORSTANDSMITGLIEDERN ODER ARBEITNEHMERN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS

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

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

VIII. VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht der alstria office REIT-AG (auch „die Gesellschaft“ oder „alstria“) erläutert die wesentlichen Elemente der Vergütung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats. Er beschreibt die Höhe und Struktur der Vergütung. Vorstand und Aufsichtsrat haben den Vergütungsbericht gemeinschaftlich erstellt und sichergestellt, dass dieser den gesetzlichen Vorgaben des § 162 AktG sowie den Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in seiner aktuellen Fassung vom 19. Dezember 2019 entspricht. Der Vergütungsbericht wurde von der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gemäß den Anforderungen des § 162 Abs. 3 AktG geprüft und ist Bestandteil des geprüften zusammengefassten Lageberichts der alstria zum 31. Dezember 2021.

Der Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts (www.alstria.de/geschaeftsbericht_2021), das aktuelle Vergütungssystem des Vorstands (<https://alstria.de/Verguetungssystem-Vorstand>) und des Aufsichtsrats (<https://alstria.de/Verguetungssystem-Aufsichtsrat>) sowie der vorliegende Vergütungsbericht (<https://alstria.de/Verguetungsbericht-2021.pdf>) sind auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht.

1. RÜCKBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR

- COVID-19 Pandemie: schwacher Vermietungsmarkt
- Starke Investitionen in das Bestandsportfolio
- Stabile Transaktionstätigkeit
- Einführung eines neuen Vorstandsvergütungssystems
- Übernahmeangebot von Brookfield

Bedingt durch die auch 2021 anhaltende COVID-19-Pandemie in Deutschland und die daraus resultierende Unsicherheit im Hinblick auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestaltete sich der gewerbliche Vermietungsmarkt erneut schwierig. Trotz des schwachen gewerblichen Vermietungsmarktes konnte alstria die Vermietungsleistung (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen) in 2021 verglichen mit dem Vorjahresniveau steigern. Ursächlich hierfür war der Abschluss einiger großvolumiger Mietvertragsverlängerungen zum Jahresende.

Im Jahr 2021 wurden insgesamt EUR 122 Mio. in das Bestandsportfolio investiert. Der wesentliche Teil dieser Summe entfiel mit EUR 90 Mio. auf Entwicklungsinvestitionen, mit denen die Qualität der Flächen deutlich verbessert wurde, um hierdurch in der Neuvermietung höhere Mieten zu erzielen. Die Entwicklungsinvestitionen sind im Jahr 2021 deutlich angestiegen, weil alstria in den Objekten derzeit die besten Renditechancen sieht. Das aktuelle Entwicklungsportfolio umfasst 20 Projekte mit einer Gesamtmietfläche von 342.400 m².

alstrias Investitionsentscheidungen basieren auf Analysen der lokalen Märkte, der individuellen Betrachtung des jeweiligen Gebäudes in Bezug auf Lage, Größe und Qualität im Vergleich zu den

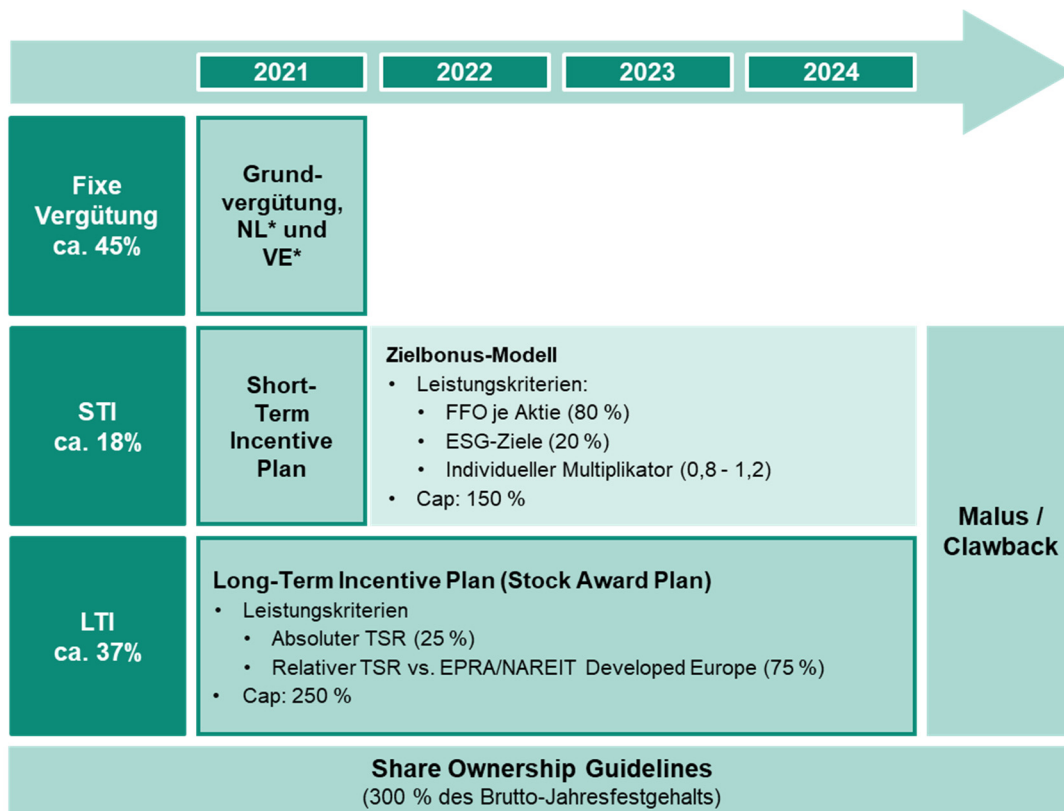
direkten Wettbewerbsimmobilien sowie auf dem langfristigen Wertsteigerungspotenzial. alstrias Strategie ist darauf ausgerichtet, eine aus ihrer Sicht lukrative Portfoliogröße an den jeweiligen Standorten aufzubauen und sich gegebenenfalls aus Märkten zurückzuziehen, die nicht im Kerninvestitionsfokus („Big 7“-Büromärkte in Deutschland) des Unternehmens stehen. In diesem Rahmen wurde 2021 ein Objekt in Trier verkauft. Die erfolgten Verkäufe in Hamburg und Stuttgart waren opportunistischer Natur und dienten der Optimierung des Risiko-Rendite-Profiles des Portfolios. Die Verkaufserlöse wurden überwiegend für die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen im Bestandsportfolios eingesetzt. Die Reallokation des eingesetzten Kapitals soll ermöglichen, das Risiko-Rendite-Profil des Portfolios kontinuierlich zu verbessern. Ein Ankauf von neuen Immobilien erfolgte in den Kernmärkten Frankfurt und Berlin. Für beide erworbene Objekte besteht ein signifikantes Wertsteigerungspotenzial, das in den kommenden Jahren gehoben werden soll.

Der Aufsichtsrat der alstria hat das letztmals zum 1. Januar 2018 angepasste Vergütungssystem entsprechend den neuen regulatorischen Vorgaben aus Aktiengesetz und DCGK überarbeitet und auf der Hauptversammlung am 6. Mai 2021 zur Abstimmung vorgelegt. Diese hat das Vergütungssystem 2021 mit 85,93 % der Stimmen gebilligt.

Die wesentlichen Neuerungen im Vorstandsvergütungssystem 2021 sind in der folgenden Grafik zusammengefasst:

Wesentliche Änderungen im Vergütungssystem 2021	
Short-Term Incentive Plan	<ul style="list-style-type: none"> • Einführung von ESG-Zielen • Verringerung der Bandbreite des individuellen Multiplikators
Long-Term Incentive Plan	<ul style="list-style-type: none"> • Streichung des individuellen Multiplikators
Maximalvergütung	<ul style="list-style-type: none"> • Definition einer Maximalvergütung nach § 87a AktG
Malus / Clawback	<ul style="list-style-type: none"> • Einführung von Malus- und Clawback-Regelungen

Das System der Vorstandsvergütung ist leistungsorientiert und darauf ausgerichtet, eine nachhaltige Unternehmensentwicklung zu fördern. Es ist in nachstehender Grafik systematisch dargestellt und wird im Folgenden in seinen Grundzügen beschrieben.



* NL = Nebenleistungen, VE = Versorgungsentgelt.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich im Geschäftsjahr 2021 geändert. Während Dr. Bernhard Düttmann und Stefanie Frensch zur ordentlichen Hauptversammlung 2021 aus dem Aufsichtsrat ausschieden, folgten ihnen Dr. Frank Pörschke und Elisabeth Stheeman nach. Frau Stheeman ist Mitglied des Personalausschusses.

Am 13. Dezember 2021 hat die Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l., eine indirekt durch Brookfield kontrollierte Gesellschaft, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre zum Erwerb aller Aktien an der alstria office REIT-AG gegen Zahlung einer Geldleistung abgegeben.

2. VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES VORSTANDS

2.1. Vergütungs-Governance

Dem Aufsichtsrat obliegt die Festlegung, Umsetzung und Prüfung der Vorstandsvergütung. Der Personalausschuss besteht aus Mitgliedern des Aufsichtsrats. Er bespricht und prüft das Vergütungssystem für den Vorstand regelmäßig sowie anlassbezogen und bereitet die Beschlüsse für sämtliche Änderungen vor. Daher werden sämtliche Änderungen oder relevante Aktualisierungen am Vergütungssystem vom Personalausschuss vorbereitet. Dennoch ist der gesamte Aufsichtsrat für den endgültigen Beschluss verantwortlich. Das Vergütungssystem wird der Hauptversammlung bei wesentlichen Änderungen, mindestens jedoch alle vier Jahre zur Billigung, vorgelegt.

Die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat festgelegt und deckt sämtliche Aktivitäten innerhalb des alstria-Konzerns ab. Kriterien für die angemessene Vergütung sind unter anderem die Pflichten des jeweiligen Vorstandsmitglieds, die persönliche Leistung, die wirtschaftliche Situation, der Erfolg und der künftige Ausblick von alstria sowie die Üblichkeit der

Vergütung unter Berücksichtigung des Wettbewerbsumfelds und der anderweitig innerhalb von alstria geltenden Vergütungsstrukturen.

Der Aufsichtsrat nutzt eine Vergleichsgruppe relevanter Wettbewerber in der Immobilienbranche, um zu beurteilen, ob die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder im Vergleich zu anderen Unternehmen angemessen ist. Diese Vergleichsgruppe umfasste bei der letzten Überarbeitung des Vergütungssystems in den Geschäftsjahren 2020/2021 die Unternehmen des EPRA Germany Index (ADO Properties, Aroundtown, Deutsche Euroshop, Deutsche Wohnen, Grand City Properties, Hamborner REIT, LEG Immobilien, TAG Immobilien, TLG Immobilien, Vonovia), sowie ergänzend für die europäische Perspektive die Unternehmen des EPRA Developed Europe Office Index. Um nationale Gepflogenheiten am Markt und die Unternehmensgröße widerzuspiegeln, wurden auch MDAX-Unternehmen berücksichtigt.

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Vergütung innerhalb von alstria wird auch das Verhältnis zwischen der Vergütung des Vorstands und der Vergütung des oberen Führungskreises, der direkt an den Vorstand berichtet, sowie sämtlicher Beschäftigten einbezogen. Dabei vergleicht alstria regelmäßig die durchschnittlichen Vergütungsniveaus (Jahresfestgehalt, Bonus, Beteiligungsansprüche, ohne Versorgungsentgelt und Krankenversicherung) und prüft und veröffentlicht die CEO Pay Ratio. Sie zeigt die Gesamtvergütung des Vorstandsvorsitzenden im Vergleich zum Median der Gesamtvergütung aller Beschäftigten und Führungskräfte.

Mangelnde Unabhängigkeit und Interessenkonflikte der Aufsichtsratsmitglieder und des Personalausschusses verhindern eventuell eine unabhängige Beratung und Aufsicht bei der Festlegung der Vorstandsvergütung. Der Aufsichtsrat erachtet die Mitglieder des Aufsichtsrats sowie des Personalausschusses als unabhängig. Zudem sind die Aufsichtsratsmitglieder und die Mitglieder des Personalausschusses per Gesetz, durch den DCGK und die interne Geschäftsordnung des Aufsichtsrats verpflichtet, sämtliche bei ihnen eventuell bestehenden Interessenkonflikte unverzüglich offenzulegen. In diesen Fällen ergreift der Aufsichtsrat angemessene Maßnahmen, die dem Interessenkonflikt Rechnung tragen. Die betreffenden Mitglieder beteiligen sich beispielsweise nicht an Diskussionen und Beschlüssen.

Im Zuge der Anpassung des Vergütungssystems wurden auch die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder überarbeitet. Die aktuellen Vergütungshöhen sowie eine Gegenüberstellung zum Geschäftsjahr 2020 sind im Abschnitt 3.1 „Zielvergütung und Vergütungsstruktur“ individualisiert ausgewiesen.

Die Vergütung im Geschäftsjahr 2021 entspricht in vollem Umfang dem von der Hauptversammlung 2021 verabschiedeten Vergütungssystem. Die Details der Anwendung im Geschäftsjahr werden im Folgenden dargelegt.

2.2. Vergütungssystem des Vorstands

Die nachstehende Tabelle fasst wesentliche Vergütungselemente und Vertragsbestimmungen des Vorstandsvergütungssystems 2021 zusammen, die im Folgenden detaillierter beschrieben werden, und

stellt diese dem vorherigen Vergütungssystem gegenüber. Wesentliche Änderungen gegenüber dem vorherigen Vergütungssystem sind durch Unterstreichung hervorgehoben.

Vergütungssystem des Vorstands		
Neues Vergütungssystem (relevant für das Geschäftsjahr 2021)	Vergütungselement	Altes Vergütungssystem (relevant für das Geschäftsjahr 2020)
Fixe Vergütungselemente		
• In 12 Monatsbeträgen ausgezahltes Jahresfestgehalt	Grundvergütung	• In 12 Monatsbeträgen ausgezahltes Jahresfestgehalt
• Nutzung von Dienstwagen und Versicherungsprämien	Nebenleistungen	• Nutzung von Dienstwagen und Versicherungsprämien
• Monatliche Barzuwendungen für die private Altersversorgung	Versorgungsentgelt	• Monatliche Barzuwendungen für die private Altersversorgung
Variable Vergütungselemente		
<ul style="list-style-type: none"> • Ziel-Bonusmodell • Performance-Periode: 1 Jahr • Leistungskriterien: <ul style="list-style-type: none"> • FFO je Aktie (80 %) • ESG-Ziele (20 %) • Individueller Multiplikator (<u>0,8 - 1,2</u>) • Cap: 150 % • Auszahlung in bar 	Short-Term Incentive Plan	<ul style="list-style-type: none"> • Ziel-Bonusmodell • Performance-Periode: 1 Jahr • Leistungskriterien: <ul style="list-style-type: none"> • FFO je Aktie (100 %) • Individueller Multiplikator (0,7 - 1,3) • Cap: 150 % • Auszahlung in bar
<ul style="list-style-type: none"> • Stock Award Plan • Performance-Periode: 4 Jahre • Leistungskriterien <ul style="list-style-type: none"> • Absoluter TSR (25 %; Zielerreichung 0 -150 %) • Relativer TSR (75 %; Zielerreichung 0 -150 %) gegen den EPRA/NAREIT developed Europe Index • Cap: 250 % • Auszahlung in Aktien 	Long-Term Incentive Plan	<ul style="list-style-type: none"> • Stock Award Plan • Performance-Periode: 4 Jahre • Leistungskriterien <ul style="list-style-type: none"> • Absoluter TSR (25 %; Zielerreichung 0 -150 %) • Relativer TSR (75 %; Zielerreichung 0 -150 %) gegen den EPRA/NAREIT developed Europe Index • Individueller Multiplikator (0,7 - 1,3) • Cap: 250 % • Auszahlung in Aktien
Weitere Vertrags- und Systembestandteile		
<ul style="list-style-type: none"> • <u>CEO: EUR 2.600.000 p.a.</u> • <u>CFO: EUR 2.100.000 p.a.</u> 	Maximalvergütung	-
• <u>Reduzierung von noch nicht ausgezahlter variabler Vergütung und Rückforderung bereits ausbezahlter variabler Vergütung bei Compliance-Verstößen und/oder bei fehlerhaften Jahresabschlüssen</u>	Malus / Clawback	-
• Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, Aktien in Höhe ihres dreifachen Brutto-Jahresfestgehalts zu halten	Share Ownership Guidelines	• Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, Aktien in Höhe ihres dreifachen Brutto-Jahresfestgehalts zu halten
• Vorstandsmitglieder gelten <u>bis zu 12 Monate</u> nach einem Kontrollwechsel als nicht für eine Abberufung verantwortlich.	Beendigung bei Kontrollwechsel	• Vorstandsmitglieder gelten bis zu sechs Monate nach einem Kontrollwechsel als nicht für eine Abberufung verantwortlich.
<ul style="list-style-type: none"> • Umfassendes nachvertragliches Wettbewerbsverbot für die Dauer von sechs Monaten nach Beendigung des Dienstvertrags unabhängig vom Grund der Beendigung des Dienstvertrags • Karenzentschädigung i. H. v. 100 % des letzten Jahresfestgehalts für die Dauer des Wettbewerbsverbots 	Nachvertragliches Wettbewerbsverbot	<ul style="list-style-type: none"> • Umfassendes nachvertragliches Wettbewerbsverbot für die Dauer von sechs Monaten nach Beendigung des Dienstvertrags unabhängig vom Grund der Beendigung des Dienstvertrags • Karenzentschädigung i. H. v. 100 % des letzten Jahresfestgehalts für die Dauer des Wettbewerbsverbots

2.2.1. Zielvergütung und Vergütungsstruktur

Die Zielvergütung der Vorstandsmitglieder für die Geschäftsjahre 2021 und 2020, welche vertraglich definiert bei 100 % Zielerreichung auszuzahlen ist, sowie die resultierende Vergütungsstruktur werden nachfolgend dargestellt. Die Struktur der Zielgesamtvergütung ist für beide Mitglieder des Vorstands nahezu identisch.

Zielvergütung

	Olivier Elamine (Vorstandsvorsitzender)			Alexander Dexne (Finanzvorstand)		
	2021		2020	2021		2020
	in T€	in %	in T€	in T€	in %	in T€
Jahresfestgehalt	500	37	440	400	36	360
Nebenleistungen ¹⁾	28	2	27	33	3	28
Versorgungsentgelt	88	6	88	73	7	73
Short-Term Incentive Plan	250	18	231	200	18	189
STI 2020	-	-	231	-	-	189
STI 2021	250	-	-	200	-	-
Long-Term Incentive	500	37	440	400	36	360
LTI 2020-2024	-	-	440	-	-	360
LTI 2021-2025	500	-	-	400	-	-
Gesamtvergütung	1.366	100	1.226	1.106	100	1.010

1) Leistungen für Firmenwagen und Versicherungen.

Die Summe der fixen sowie variablen Vergütungselemente bildet die Zielgesamtvergütung bei einer 100 %-igen Zielerreichung eines Vorstandsmitglieds. Die Ausrichtung auf die langfristige und nachhaltige Entwicklung der alstria gemäß § 87 Abs. 1 Satz 2 AktG wird durch die höhere Gewichtung des Long-Term Incentive Plans im Vergleich zum Short-Term Incentive Plan sichergestellt. Der Anteil des Short-Term Incentive an der variablen Vergütung beträgt rund 33 %, wohingegen der Anteil des Long-Term Incentives rund 67 % der variablen Vergütung ausmacht.

2.2.2. Fixe Vergütungselemente

1. GRUNDVERGÜTUNG

Das Jahresfestgehalt wird in zwölf gleichen Monatsraten am Ende jedes Monats ausgezahlt. Beginnt oder endet der Dienstvertrag während eines Geschäftsjahrs, wird das Jahresfestgehalt für dieses Geschäftsjahr zeitanteilig ausgezahlt.

2. NEBENLEISTUNGEN

Die Vorstandsmitglieder erhalten Sachbezüge. Diese bestehen im Wesentlichen aus Versicherungsprämien sowie der privaten Dienstwagnutzung. Als Vergütungsbestandteil sind diese Nebenleistungen von dem einzelnen Vorstandsmitglied zu versteuern. Sie stehen allen Vorstandsmitgliedern prinzipiell in gleicher Weise zu, die Höhe variiert je nach der persönlichen Situation. Die Nebenleistungen sind Bestandteil der Maximalvergütung und unterliegen der entsprechenden Obergrenze.

Die Gesellschaft hat zugunsten der Vorstandsmitglieder eine D&O-Versicherung (Directors & Officers Liability Insurance) mit einem Selbstbehalt von 10 % des Schadens bis zur Höhe des Eineinhalbfachen des jährlichen Festgehalts des jeweiligen Vorstandsmitglieds abgeschlossen.

3. VERSORGUNGSENTGELT

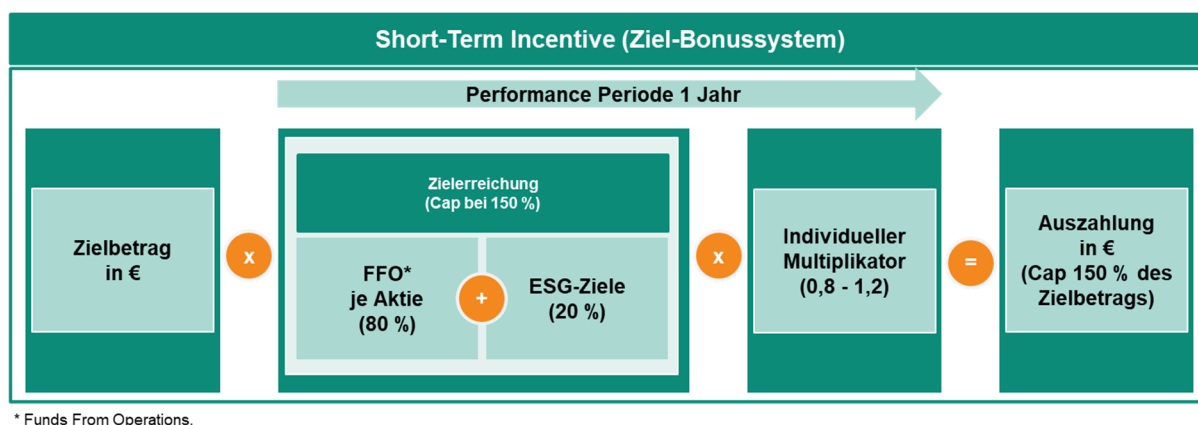
Weiter gewährt die Gesellschaft den Vorstandsmitgliedern monatlich einen Barbetrag für Zwecke der Altersvorsorge, das Versorgungsentgelt. Diese Vorsorgeleistungen belaufen sich auf circa 18 % des jeweiligen Jahresfestgehalts. Die Gesellschaft hat bewusst aus Gründen der Transparenz und des Risikomanagements bei der privaten Altersvorsorge der Vorstandsmitglieder eine private Rentenlösung gewählt. Unvorhersehbare zukünftige Verbindlichkeiten für Pensionsansprüche bestehen somit nicht.

2.2.3. Variable Vergütungselemente

1. SHORT-TERM INCENTIVE PLAN

Als kurzfristiges, erfolgsabhängiges Vergütungselement ist der STI an die Entwicklung gewisser quantitativer Leistungskriterien gebunden. Er ist als Ziel-Bonussystem konzipiert. Ein möglicher STI-Auszahlungsbetrag wird durch die Multiplikation der Gesamt-Zielerreichung mit dem im jeweiligen Dienstvertrag angegebenen individuellen Zielbetrag, errechnet; er beträgt maximal 150 % des individuellen Zielbetrags (Cap) und wird in bar ausgezahlt. Die Gesamt-Zielerreichung wird auf der Grundlage der gewichteten Zielerreichung der Leistungskriterien festgelegt. Die Leistungskriterien unterstützen die Strategie von alstria. Zusätzlich zu den Leistungskriterien wird ein individueller Multiplikator von 0,8 bis 1,2 zur Bestimmung der finalen Auszahlung angewandt.

Der STI funktioniert wie folgt:



FFO je Aktie

Das erste STI-Leistungskriterium ist die Kennzahl Funds From Operations (FFO) je Aktie mit einer Gewichtung von 80 % an der Erreichung des STI insgesamt. Funds From Operations ist eine sehr wichtige Kennzahl in der Strategie von alstria, da sie den Cashflow aus dem operativen Geschäft definiert. FFO je Aktie ist keine Kennzahl der allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen (non-GAAP Kennzahl), die dennoch von Immobiliengesellschaften häufig statt des Gewinns je Aktie verwendet wird. alstria veröffentlicht den FFO und FFO je Aktie und eine detaillierte Überleitung in den IFRS-Abschluss. Die Auswirkungen von Ankäufen und Veräußerungen und Änderungen im Aktienkapital von alstria auf den FFO je Aktie für ein Geschäftsjahr werden vom Aufsichtsrat außer Acht gelassen, um einen fairen und ausgewogenen Anreiz zu gewährleisten.

Der Auszahlungsbetrag des STI hängt davon ab, in welchem Maße die Ziele für den FFO je Aktie erreicht wurden. Gemessen wird das Verhältnis des im Geschäftsjahr tatsächlich erzielten FFO je Aktie zum budgetierten FFO je Aktie. Die Zielerreichung für den FFO je Aktie kann von 0 % bis 150 % betragen. Für eine Auszahlung müssen mindestens 70 % des Zielwerts erreicht werden (Schwellenwert). Entspricht der tatsächlich erreichte FFO je Aktie dem budgetierten FFO je Aktie, liegt die Zielerreichung bei 100 %. Es können höchstens 130 % des Zielwerts erreicht werden (Maximalwert); dies führt zu einer Zielerreichung von 150 %.

Die für das Geschäftsjahr 2021 festgelegten Werte des FFO je Aktie sowie der tatsächliche Istwert und die daraus resultierende Zielerreichung sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

STI 2021	FFO je Aktie ¹⁾
Schwellenwert	0,45 €
Zielwert	0,64 €
Maximalwert	0,83 €
Istwert ²⁾	0,67 €
Zielerreichung ²⁾	108%

1) Vor Minderheiten.

2) Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts vorläufiger Wert.

ESG-Ziele

Als zweites STI-Leistungskriterium werden ESG-Ziele mit einer Gesamtgewichtung von 20 % verwendet.

Für das Jahr 2021 wurden CO₂-Emissionen, Ressourcenmanagement und Compliance als ESG-Kriterien ausgewählt.

- CO₂-Emissionen (Gewichtung 50 %):

alstria bleibt auf dem Pfad, die wissenschaftsbasierten Ziele (eine lineare Verringerung der Emissionen zwischen 2018 und 2030) zu erreichen. Dieses Ziel kann nicht übererfüllt werden und ist daher bei 100 % Zielerfüllung nach oben begrenzt. Ist alstria nicht auf dem Pfad, liegt die Zielerreichung bei Null.

- Ressourcenmanagement (Gewichtung 50 %):

Erfolgreiche Erneuerung der Zertifizierung nach ISO 50001 für das Energiemanagementsystem. Dieses Ziel kann nicht übererfüllt werden und ist daher bei 100 % Zielerfüllung nach oben begrenzt. Kann alstria die Zertifizierung nach ISO 50001 nicht erfolgreich erneuern, liegt die Zielerreichung bei Null.

- Compliance wird als Ausschlusskriterium verwendet:

In Fällen von Korruption oder Nichteinhaltung von Vorschriften, also bei einer Geldbuße/Strafzahlung oder anderen Zahlung (über EUR 5.000) für einen wesentlichen Verstoß gegen Corporate-Compliance-Vorschriften beträgt die Zielerreichung für die gesamte ESG-Komponente Null.

Die für das Geschäftsjahr 2021 festgelegten Ziel- und Istwerte der ausgewählten ESG-Kriterien sowie die resultierende Zielerreichung sind nachfolgend dargestellt:

STI 2021**ESG**

Ziel	CO ₂ -Emissionen	Ressourcen- management	Compliance
Zielwert	Verbleib auf dem wissenschafts-basierten Pfad der linearen Verringerung von CO ₂ -Emissionen zwischen 2018 und 2030	Erneuerung ISO 50001 Zertifizierung für alstrias Energiemanagement-system	Keine Fälle von Korruption oder wesentliche Verstöße gegen Corporate-Compliance-Vorschriften
Istwert	Erfüllt	Erfüllt	Erfüllt
Zielerreichung	100%	100%	100%

Das Erfolgsziel „CO₂-Emissionen“ wird wie folgt bemessen:

CO₂-Emissionen

Ziel	Lineare Verringerung der direkten CO ₂ -Emissionen (Scope 1 THG-Protokoll) um 30% zwischen 2018 und 2030 für das Unternehmen in tausend tCO ₂ e	Lineare Verringerung von CO ₂ -Emissionen des Portfolios (Scope 3 Kategorie "vermietete Fläche" THG- Protokoll) um 30% zwischen 2018 und 2030 in tausend tCO ₂ e	Strombezug aus 100% erneuerbaren Quellen in alstria Unternehmens-büros und den Gemeinschaftsflächen vermieteter Gebäude in %
Ausgangswert 2018	17,3	64,7	100
Zielwert 2030	12,1	45,3	100 ¹⁾
Istwert	13,8	32,6	100
Zielerreichung	100%	100%	100%

1) Zielwert 2021.

Die Gesamt-Zielerreichung des STI wird auf der Grundlage der gewichteten Zielerreichung der zwei Leistungskriterien (FFO je Aktie und ESG-Ziele) bestimmt. Der vorläufige Auszahlungsbetrag wird mit einem individuellen Multiplikator von 0,8 bis 1,2 multipliziert. So kann der Aufsichtsrat zusätzlich zur Erreichung der finanziellen Leistungskriterien und ESG-Ziele die persönliche Leistung der einzelnen Vorstandsmitglieder berücksichtigen.

Für das Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat den individuellen Multiplikator auf 1,0 sowohl für Olivier Elamine als auch für Alexander Dexne festgesetzt. Damit berücksichtigt der Aufsichtsrat die hervorragenden operativen Leistungen bei herausfordernden Marktbedingungen im Geschäftsjahr 2021.

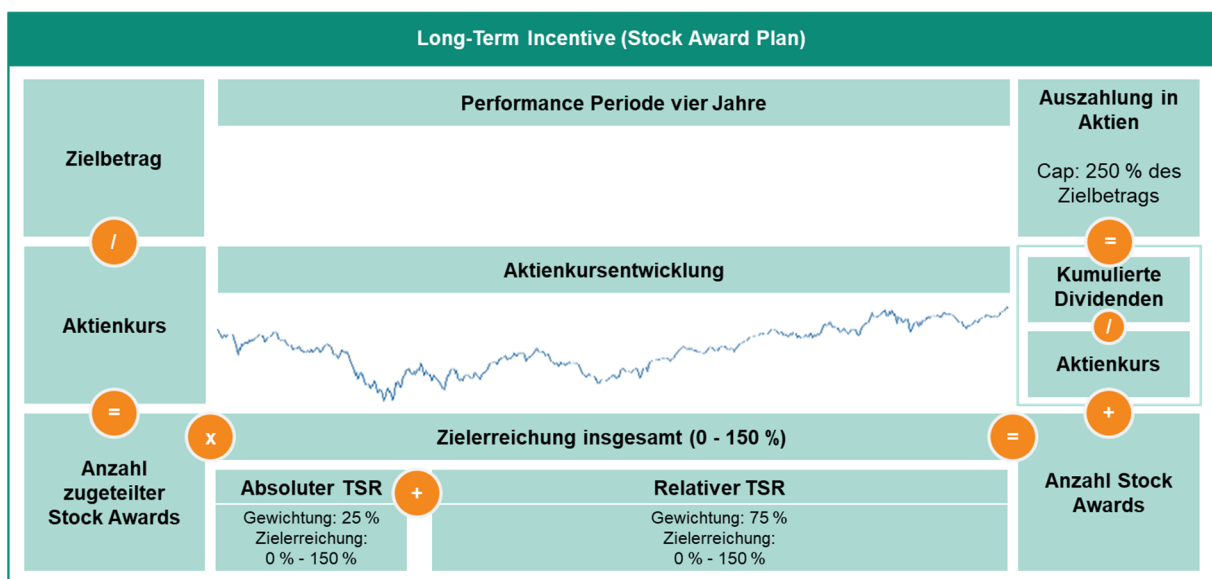
Die Zielerreichung der einzelnen Leistungskriterien sowie die resultierende Gesamtzielerreichung nach Anwendung des Multiplikators wird nachfolgend gesamthaft dargestellt.

STI Zielerreichung 2021

	Zielerreichung FFO je Aktie	Zielerreichung ESG	Multiplikator	Gesamt- zielerreichung
Olivier Elamine	108%	100%	1,0	106%
Alexander Dexne	108%	100%	1,0	106%

2. LONG-TERM INCENTIVE 2021-2025

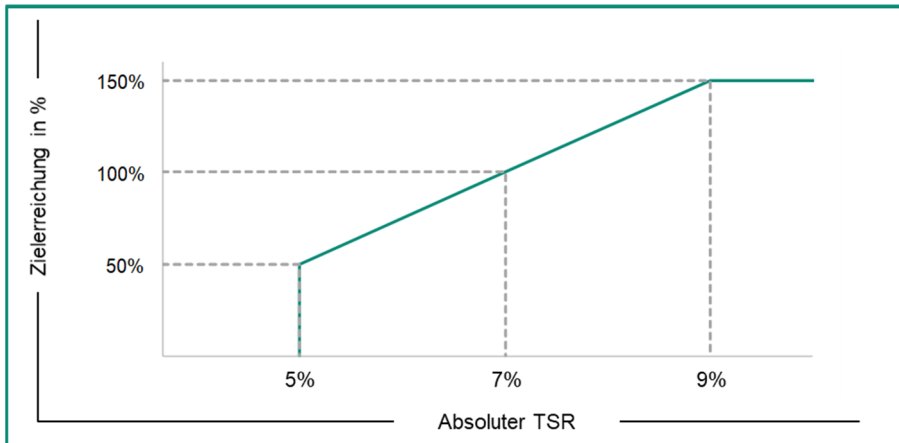
Der Long-Term Incentive (LTI) besteht aus sogenannten virtuellen Stock Awards, die nach Ablauf einer vierjährigen Performance Periode in alstria-Aktien umgewandelt werden. In jedem Geschäftsjahr wird den Vorstandsmitgliedern ein langfristiges variables Vergütungselement zugeteilt, dessen Zielbetrag im Dienstvertrag festgelegt ist. Die Anzahl der zuzuteilenden Stock Awards basiert auf dem Zielbetrag, geteilt durch das arithmetische Mittel des Aktienkurses von alstria in den 60 Handelstagen vor dem Zuteilungsdatum. Die Anzahl der zugeteilten Stock Awards wird dann abhängig von der absoluten und relativen Wertentwicklung der alstria-Aktie gegenüber einer Vergleichsgruppe während der Performance Periode angepasst. Die Auszahlung des LTI ist bei 250 % des Zielbetrags nach oben begrenzt.



Absoluter TSR

Der absolute TSR wird mit 25 % gewichtet. Die Verwendung des absoluten TSR als Leistungskriterium sorgt für eine Angleichung der Interessen von Vorstandsmitgliedern und Aktionären. Der absolute TSR wird grundsätzlich aus dem gewichteten Kapitalkostensatz (weighted average cost of capital, WACC) abgeleitet. Die vom Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021 festgelegten Zielwerte sind in nachfolgender Grafik dargestellt:

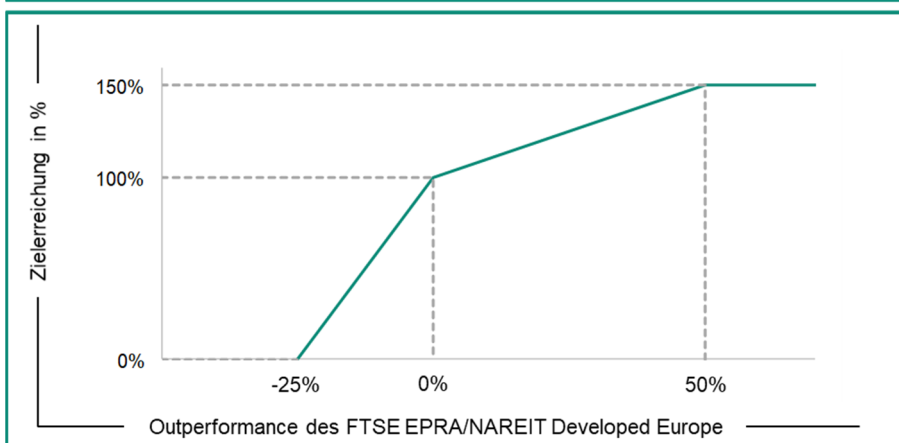
Zielerreichungskurve absoluter TSR



Relativer TSR

Der relative TSR wird mit 75 % gewichtet. Durch die Nutzung des relativen TSR wird ein Anreiz für die Outperformance relevanter Wettbewerber gesetzt und den Interessen der Aktionäre wird Rechnung getragen. Der relative TSR misst die Rendite für Aktionäre - er besteht aus der Entwicklung des Aktienkurses (einschließlich reinvestierter Dividenden) von alstria im Vergleich zu einer ausgewählten Vergleichsgruppe über die gesamte vierjährige Performance Periode. alstria vergleicht ihre Kursentwicklung mit der Kursentwicklung relevanter Wettbewerber, dem FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index. Wie für den absoluten TSR von alstria werden Durchschnittswerte aus 60 Handelstagen auch für den TSR des FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index verwendet. Die vom Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021 festgelegten Zielwerte sind in nachfolgender Grafik dargestellt:

Zielerreichungskurve relativer TSR



Die den Vorstandsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2021 zugesagten Zielbeträge, der Zuteilungskurs zum Beginn der LTI Tranche 2021-2025 sowie die daraus resultierende Anzahl zugeteilter Stock Awards sind in nachfolgender Tabelle ausgewiesen. Die Zielerreichung der LTI Tranche 2021-2025 wird nach deren Ablauf im Vergütungsbericht des entsprechenden Geschäftsjahres ausgewiesen.

LTI Tranche 2021**Zuteilung**

	Zielbetrag	Zuteilungs- kurs	Anzahl zugeteilter Stock Awards
Olivier Elamine	500.000 €	14,23	35.137
Alexander Dexne	400.000 €	14,23	28.110

3. LONG-TERM INCENTIVE 2017-2021

Die vergangenen Tranchen des LTI bis einschließlich der LTI Tranche 2020-2024 sahen zusätzlich zu den finanziellen Leistungskriterien, absoluter und relativer TSR, einen individuellen Multiplikator mit einer Bandbreite von 0,7 - 1,3 vor. Im Zuge der Neugestaltung des Vergütungssystems 2021 wurde dieser individuelle Multiplikator für alle künftigen, sowie rückwirkend für alle zum Wirksamkeitsstichtag des neuen Systems noch laufenden Tranchen (LTI 2017-2021, LTI 2018-2022, LTI 2019-2023, LTI 2020-2024) abgeschafft.

Im Geschäftsjahr 2021 kam die Tranche LTI 2017-2021 zur Auszahlung und wird im Rahmen der gewährten und geschuldeten Vergütung der Vorstandsmitglieder ausgewiesen. Um eine transparente Nachvollziehbarkeit der Auszahlungsbeträge zu gewährleisten, werden in der nachfolgenden Tabelle die Zielerreichungen des absoluten und relativen TSR der LTI Tranche 2017-2021 ausgewiesen. Die Outperformance in der LTI Tranche 2017-2021 wird berechnet, indem der absolute TSR von alstria mit dem absoluten TSR des EPRA/NAREIT Index Europe Ex UK verglichen wird. Mit der Umgestaltung des Vergütungssystems 2021 wird, beginnend mit der LTI Tranche 2021-2025, die Outperformance mittels Subtraktion des absoluten TSR des Vergleichsindexes FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe von alstrias absolutem TSR berechnet.

LTI Tranche 2017-2021

	alstria office REIT-AG	FTSE EPRA/NAREIT Europe Ex UK
Absoluter TSR p.a.	9,11%	-
Zielerreichung absoluter TSR	150%	
Entwicklung 2017-2021	41,75%	21,28%
Outperformance		96,23%
Zielerreichung relativer TSR	150%	

Des Weiteren fasst nachfolgende Tabelle die gesamthafte Zielerreichung der LTI-Tranche 2017-2021 für jedes Vorstandsmitglied individualisiert zusammen.

Zielerreichung**LTI Tranche 2017-2021**

	Zielerreichung absoluter TSR (Gewichtung: 50 %)	Zielerreichung relativer TSR (Gewichtung: 50 %)	Gesamt- zielerreichung
Olivier Elamine	150%	150%	150%
Alexander Dexne	150%	150%	150%

2.2.4. Share Ownership Guidelines

Die Vorstandsmitglieder haben sich verpflichtet, ab dem Geschäftsjahr 2018 über einen Zeitraum von fünf Jahren einen Aktienbestand aufzubauen, der drei Jahresfestgehältern entspricht, und diesen bis zum Ausscheiden aus ihrem Amt zu halten. Als Zwischenziel haben sich die Vorstandsmitglieder verpflichtet, nach drei Jahren bereits 2/3 ihrer vollen Verpflichtung erfüllt zu haben. Die Share Ownership Guidelines (SOG) sind für die Mitglieder des Vorstands verbindlich, solange ihnen nach dem Long-Term Incentive der Gesellschaft Stock Awards mit einem Zielwert zugeteilt werden, der mindestens ihrer jährlichen festen Vergütung, dem Jahresfestgehalt, entsprechen. Ziel der Share Ownership Guidelines ist es insbesondere, die Interessen der Vorstandsmitglieder mit denjenigen der Aktionäre in Übereinstimmung zu bringen und so nachhaltiges unternehmerisches Handeln zu fördern.

Zum Ende der Berichtsperiode hatten die Vorstandsmitglieder ihr aktuelles SOG-Ziel bereits erfüllt. Um das Übernahmeangebot von Brookfield zu unterstützen, haben die Vorstandsmitglieder alle Aktien, die sie über die derzeit geltende Aktienhaltevorschrift hinaus hielten, angedient. Die Aktienhaltevorschrift sowie der Status quo zum 31. Dezember 2021 (nach dem Andienen im Rahmen des Übernahmeangebots) sind nachfolgend dargestellt:

Aktienhaltevorschriften

	Erforderlich			Anzahl der vor dem Übernahmeangebot gehaltenen alstria Aktien	Anzahl der angedienten alstria Aktien ¹⁾	Status quo
	in % des Jahresfestgehalts	in T€	in Aktien	in Aktien	in Aktien	in Aktien
Olivier Elamine	300	1.500	119.510	139.540	69.113	70.427
Alexander Dexne		1.200	95.686	85.453	27.800	57.653

1) Angesichts des Übernahmeangebots von Brookfield haben beide Mitglieder des Vorstands ihre individuellen Aktien, bis auf die durch die Aktienhaltevorschriften geforderte Menge, angedient.

2.2.5. Malus / Clawback

Sollte ein Vorstandsmitglied absichtlich einen wesentlichen Verstoß begehen gegen

- eine wesentliche Sorgfaltspflicht im Sinne des § 93 AktG oder
- eine wesentliche Pflicht aus dem Dienstvertrag,

so kann der Aufsichtsrat in billigem Ermessen (§ 315 des Bürgerlichen Gesetzbuchs („BGB“)) die nicht ausgezahlte variable Vergütung in der Performance Periode reduzieren, in der der Verstoß ganz oder teilweise stattgefunden hat („Malus“), oder den Bruttobetrag jeder bereits ausgezahlten variablen Vergütung ganz oder teilweise zurückfordern („Clawback“).

Unbeschadet des Vorstehenden sind Vorstandsmitglieder verpflichtet, jede bereits ausgezahlte variable Vergütung zurückzuerstatten, wenn und sofern

- sich nach der Zahlung herausstellt, dass der geprüfte und genehmigte konsolidierte Jahresabschluss, auf dem die Berechnung des Auszahlungsbetrags beruhte, fehlerhaft war und

daher gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und den relevanten Rechnungslegungsstandards öffentlich neu ausgewiesen werden muss, und

- auf der Grundlage des neu ausgewiesenen, geprüften, konsolidierten Jahresabschlusses und des relevanten Vergütungssystems ein geringerer oder kein Auszahlungsbetrag aus der variablen Vergütung fällig gewesen wäre.

Im Geschäftsjahr 2021 kamen keine Malus- oder Clawback-Regelungen zur Anwendung.

2.2.6. Vergütungsbezogene Rechtsgeschäfte

Erläuterungen zu dem mit den Vorstandsmitgliedern vereinbarten nachvertraglichen Wettbewerbsverbot, den Leistungen im Falle vorzeitiger Beendigung sowie den nach § 162 Abs. 2 AktG geforderten Angaben zur den möglichen Leistungen Dritter sind im Folgenden zu finden.

1. LEISTUNGEN DRITTER

Den Vorstandsmitgliedern wurden für ihre Tätigkeit als Vorstandsmitglieder von alstria im Geschäftsjahr 2021 keine Leistungen Dritter gewährt.

2. LEISTUNGEN IM FALLE VORZEITIGER BEENDIGUNG

Tritt ein Vorstandsmitglied zurück oder wird ein Vorstandsmitglied gemäß § 84 Abs. 3 AktG abberufen, so endet der Dienstvertrag nach Ablauf der Kündigungsfrist gemäß § 622 BGB. Das Recht von alstria und des Vorstandsmitglieds, den Dienstvertrag aus wichtigem Grund gemäß § 626 Abs. 1 BGB zu kündigen, bleibt unberührt.

Bei frühzeitiger Aufhebung des Dienstvertrags in gegenseitigem Einvernehmen erhält das Vorstandsmitglied die Vergütung für die restliche Laufzeit des Dienstvertrags, jedoch in jedem Fall höchstens den Wert von zwei vollen Jahresvergütungen, berechnet auf der Grundlage der Gesamtvergütung für das vorangegangene volle Geschäftsjahr (Abfindung). Gleiches gilt im Fall einer Abberufung gemäß § 84 Abs. 3 AktG (jedoch nicht bei einem Rücktritt des Vorstandsmitglieds), wenn die Abberufung aus Gründen erfolgte, für die das Vorstandsmitglied nicht verantwortlich ist.

Jede Abberufung innerhalb eines Zeitraums von bis zu zwölf Monaten nach einem Kontrollwechsel (Change-of-Control) gilt als Abberufung, für die das Vorstandsmitglied nicht verantwortlich ist, es sei denn, die Abberufung erfolgt aus wichtigem Grund gemäß § 626 Abs. 1 BGB.

Wird innerhalb eines Zeitraums von bis zu zwölf Monaten nach einem Kontrollwechsel die Position als Vorstandsmitglied wesentlich beeinträchtigt (z. B. durch wesentliche Verringerung der Verantwortungsbereiche), so ist das Vorstandsmitglied berechtigt, das Amt niederzulegen und den Dienstvertrag mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende zu kündigen. In diesem Fall erhält das Vorstandsmitglied die Abfindung.

Ein Change-of-Control tritt ein, wenn (i) eine Drittpartei gemäß §§ 29, 30 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) mindestens 30 % der Stimmrechte an alstria erwirbt oder (ii) alstria als abhängiges Unternehmen einen Unternehmensvertrag im Sinne der §§ 291 ff. AktG schließt oder (iii) alstria gemäß §§ 2 ff. Umwandlungsgesetz (UmwG) mit einem nicht verbundenen Unternehmen

verschmolzen wird, es sei denn, der Unternehmenswert des anderen Unternehmens beträgt zu dem Zeitpunkt, an dem das übertragende Unternehmen die Verschmelzung beschließt, weniger als 20 % des Unternehmenswerts von alstria.

Bei Beendigung des Vertrags verfällt der STI, wenn der Vertrag von alstria aus wichtigem Grund gekündigt wird oder das Vorstandsmitglied das Dienstverhältnis fristlos und ohne wichtigen Grund gekündigt hat. In allen anderen Fällen bleibt der STI unberührt. Für den LTI erfolgt keine Auszahlung vor Ende der Performance Periode, es sei denn, die Aktien von alstria werden von der Börse genommen.

Scheidet ein Vorstandsmitglied wegen Erreichens des Rentenalters, Invalidität, Berufsunfähigkeit, Frührente oder Tod aus dem Dienst bei alstria aus, bleibt die Anzahl der zugeteilten Stock Awards davon unberührt. Die Stock Awards werden dennoch zum Ende der Performance Periode übertragen. Gleiches gilt im Fall einer Vertragsaufhebung in gegenseitigem Einvernehmen.

Kündigt alstria den Dienstvertrag aus wichtigem Grund gemäß § 626 BGB, verfallen alle zugeteilten Stock Awards. Gleiches gilt, wenn ein Vorstandsmitglied das Mandat ohne wichtigen Grund niedergelegt hat.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Leistungen im Falle vorzeitiger Beendigung gewährt und es kamen keine Change-of-Control Klauseln zur Anwendung.

3. NACHVERTRAGLICHES WETTBEWERBSVERBOT

Mit den Vorstandsmitgliedern wird ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot vereinbart. Für einen Zeitraum von sechs Monaten nach Beendigung des Dienstvertrags (aus jeglichem Grund) ist dem Vorstandsmitglied jede berufliche Aktivität für direkte oder indirekte Wettbewerber von alstria untersagt. Das Vorstandsmitglied verpflichtet sich ferner, für einen Zeitraum von sechs Monaten kein solches Unternehmen zu gründen, zu erwerben oder sich direkt oder indirekt daran zu beteiligen. alstria kann jederzeit und mit Ablauf einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf das nachvertragliche Wettbewerbsverbot verzichten.

Während der Dauer des nachvertraglichen Wettbewerbsverbots bezahlt alstria dem Vorstandsmitglied eine Vergütung in Höhe von 100 % des letzten Jahresfestgehalts. Diese Vergütung ist jeweils zum Monatsende fällig. Vergütungen aus beruflicher Tätigkeit, die nicht in Wettbewerb zu alstria steht, werden entsprechend verrechnet. Des Weiteren wird jede Abfindungszahlung an ein Vorstandsmitglied mit jeglichen Zahlungen für ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot verrechnet, sofern die Abfindung innerhalb des nachvertraglichen Wettbewerbsverbots fällig ist.

3. INDIVIDUALISIERTE OFFENLEGUNG DER VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Die folgende Tabelle stellt die nach § 162 AktG gewährte und geschuldete Vergütung der Vorstandsmitglieder individualisiert dar. Zudem wird zur Einhaltung der Maximalvergütung nach § 87a AktG berichtet.

3.1. Gewährte und geschuldete Vergütung

Im Rahmen des individualisierten Ausweises der gewährten und geschuldeten Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2021 werden konkret folgende Vergütungen ausgewiesen:

- Das im Geschäftsjahr 2021 ausbezahlte Festgehalt, die Nebenleistungen sowie das Versorgungsentgelt
- Der STI 2021, der die Leistung in 2021 misst und im Geschäftsjahr 2022 ausbezahlt wird
- Die LTI Tranche 2017-2021, da die Performance Periode in 2021 endete und sie im Geschäftsjahr 2021 ausbezahlt wurde

Um eine transparente Berichterstattung gewährleisten zu können, werden die entsprechenden Vergütungen für das Geschäftsjahr 2020 als Zusatzangabe ausgewiesen.

Gewährte und geschuldete Vergütung

	Olivier Elamine (Vorstandsvorsitzender)			Alexander Dexne (Finanzvorstand)		
	2021		2020	2021		2020
	in T€	in %	in T€	in T€	in %	in T€
Jahresfestgehalt	500	28	440	400	27	360
Nebenleistungen ¹⁾	28	2	27	33	2	28
Versorgungsentgelt	88	5	88	73	5	73
Einjährige variable Vergütung	266	15	231	213	14	189
STI 2020	-	-	231	-	-	189
STI 2021 ²⁾	266	-	-	213	-	-
Mehrfährige variable Vergütung	936	51	1.357	765	52	1.110
STI 2017 (Aufschub) ³⁾	-	-	83	-	-	68
LTI 2016-2020	-	-	1.274	-	-	1.042
LTI 2017-2021	936	-	-	765	-	-
Gesamtvergütung	1.818	100	2.143	1.484	100	1.760

1) Leistungen für Firmenwagen und Versicherungen.

2) Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts vorläufiger Wert.

3) Auszahlungsbetrag für 25% des STI nach 3 Jahren.

3.2. Maximalvergütung nach § 87a AktG

Gemäß § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG ist der Aufsichtsrat verpflichtet, eine Maximalvergütung für alle Vergütungsbestandteile (Jahresfestgehalt, Nebenleistungen, Versorgungsentgelt und kurzfristige bzw. langfristige variable Vergütung) festzusetzen.

Die Maximalvergütung beträgt pro Jahr für den Vorstandsvorsitzenden EUR 2.600.000 und für den Finanzvorstand und potenzielle künftige Ordentliche Vorstandsmitglieder EUR 2.100.000. Um diese Maximalbeträge tatsächlich zu erreichen, müssen außerordentliche Leistungen erbracht werden.

Die Summe aller Auszahlungen, die aus Zusagen für das Geschäftsjahr 2021 resultieren, kann erst nach Ablauf des vierjährigen Performance Periode des Long-Term Incentives ermittelt werden. Allerdings kann bereits heute die Einhaltung der Maximalvergütung gemäß § 87a AktG Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 sichergestellt werden, da selbst im Fall einer Auszahlung des Long-Term Incentives in Höhe von 250 % des Zielbetrags (Cap) die Summe aller Vergütungsbestandteile unterhalb der Maximalvergütung liegen würde. Über die Einhaltung der Maximalvergütung der für das Geschäftsjahr 2021 zugesagten Vergütung wird nach Ablauf der Performance Periode der LTI Tranche 2021-2025 im Vergütungsbericht des entsprechenden Jahres detailliert berichtet.

4. VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Im Folgenden wird das Vergütungssystem des Aufsichtsrats sowie die individuelle gewährte und geschuldete Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2021 ausgewiesen.

4.1. Vergütungssystem des Aufsichtsrats

4.1.1. Vergütungs-Governance

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten nach Abschluss eines Geschäftsjahres eine Vergütung pro vollem Geschäftsjahr, die durch Beschluss der Hauptversammlung festgesetzt wird. Die Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder wurde zuletzt von der Hauptversammlung 2021 mit 99,7 % Zustimmung bestätigt. Die Festsetzung gilt, bis die Hauptversammlung etwas anderes beschließt. Mindestens alle vier Jahre oder bei Änderungen wird das Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder der Hauptversammlung erneut zur Abstimmung vorgelegt. Billigt die Hauptversammlung ein zur Abstimmung gebrachtes Vergütungssystem nicht, wird spätestens bei der darauffolgenden Hauptversammlung ein überprüftes Vergütungssystem vorgelegt.

4.1.2. Vergütungssystem

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist erfolgsunabhängig. Sie setzt sich zusammen aus einer Festvergütung und einer ebenfalls fixen Vergütung für die Tätigkeit in Ausschüssen. Die Gesellschaft erstattet den Aufsichtsratsmitgliedern ihre Auslagen. Die Gesellschaft hat auf ihre Kosten zu Gunsten der Aufsichtsratsmitglieder eine angemessene Haftpflichtversicherung zur Absicherung der Risiken aus der Wahrnehmung ihrer Aufgaben (D&O Versicherung) abgeschlossen.

Aufsichtsratsmitglieder erhalten jeweils ein Jahresfestgehalt von EUR 50.000. Der Aufsichtsratsvorsitz wird zusätzlich mit einem jährlichen Betrag von EUR 100.000 (Faktor 3) vergütet; der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitz mit EUR 25.000 (Faktor 1,5). Mitglieder des Prüfungsausschusses haben Anspruch auf eine Zusatzvergütung in Höhe von EUR 10.000, der Vorsitz im Prüfungsausschuss wird mit EUR 20.000 pro Jahr vergütet (Faktor 2).

Die Mitgliedschaft im Personalausschuss sowie im Finanz- und Investitionsausschuss berechtigt jeweils zu einem zusätzlichen Jahresgehalt von EUR 7.500. Die Vorsitzenden dieser Ausschüsse erhalten eine zusätzliche Vergütung von EUR 15.000 pro Jahr (Faktor 2). Die Mitgliedschaft im ESG Ausschuss und in vorübergehenden Ausschüssen begründet keinen Anspruch auf zusätzliche Vergütung.

Mitglieder, die dem Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen nur für einen Teil eines Jahres angehören, erhalten eine zeitanteilige Vergütung. Variable Vergütungselemente bestehen nicht; ebenso werden keine Sitzungsgelder gezahlt.

Vergütungsbestandteil	Aufsichtsratsvergütung
Jährliche feste Vergütung	Vorsitzende/r: 150.000 EUR Stellvertretende/r Vorsitzende/r: 75.000 EUR Aufsichtsratsmitglied: 50.000 EUR
Ausschussvergütung	Prüfungsausschuss: 10.000 EUR / 20.000 (Vorsitz) Ernennungs- und Vergütungsausschuss: 7.500 EUR / 15.000 (Vorsitz) Finanz- und Investitionsausschuss: 7.500 EUR / 15.000 (Vorsitz)

4.1.3. Selbstverpflichtung zum Aktienerwerb

Die Aufsichtsratsmitglieder haben sich verpflichtet, innerhalb einer Aufbauphase Aktien der Gesellschaft in Höhe eines Betrags zu erwerben, der ihrer jährlichen festen Vergütung für ihre Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied, Vorsitzende/r oder stellvertretende/r Aufsichtsratsvorsitzende/r (ohne Ausschüsse) entspricht, und diese während ihrer Mitgliedschaft im Aufsichtsrat der Gesellschaft zu halten (Selbstverpflichtung). Mit dieser Selbstverpflichtung orientieren sich die Aufsichtsratsmitglieder an den Leitprinzipien der Share Ownership Guidelines für Vorstandsmitglieder und bringen ihr nachhaltiges Engagement für die Gesellschaft zum Ausdruck.

Im Dezember 2021 hatten alle Aufsichtsratsmitglieder mit einer Amtszeit von drei Jahren oder länger ihre Selbstverpflichtung erfüllt. Die deutschen Behörden genehmigten im Dezember 2021 gemäß dem deutschen Übernahmegesetz (WpÜG) das Übernahmeangebot von Brookfield für 100 % der Aktien der Gesellschaft. In diesem Zusammenhang entschieden Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft, das Übernahmeangebot zu unterstützen und veröffentlichten am 23. Dezember 2021 eine entsprechende Stellungnahme mit einer Empfehlung an die Aktionäre, das Übernahmeangebot zu akzeptieren. Um seiner eigenen Empfehlung zu entsprechen, beschloss der Aufsichtsrat, die Selbstverpflichtung auszusetzen, und die Mitglieder des Aufsichtsrats dienten alle ihre Aktien an.

4.2. Individualisierte Offenlegung der Vergütung des Aufsichtsrats

Im Folgenden wird die den derzeitigen sowie früheren Mitgliedern des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2021 gewährte und geschuldete Vergütung dargestellt. Dabei wird zwischen fester Vergütung und Ausschussvergütung unterschieden.

Aufsichtsratsvergütung	2021					2020				
	Feste Vergütung		Ausschussvergütung		Gesamtvergütung	Feste Vergütung		Ausschussvergütung		Gesamtvergütung
	in T€	in %	in T€	in %		in T€	in %	in T€	in %	
Dr. Johannes Conradi (Vorsitz)	150,0	91	15,0	9	165,0	150,0	91	15,0	9	165,0
Richard Mully (stellv. Vorsitz)	75,0	83	15,0	17	90,0	75,0	83	15,0	17	90,0
Dr. Bernhard Düttmann 1)	17,3	74	6,0	26	23,3	50,0	74	17,5	26	67,5
Stefanie Frensch 1)	17,3	77	5,2	23	22,5	50,0	77	15,0	23	65,0
Benoît Hérault	50,0	74	17,5	26	67,5	50,0	74	17,5	26	67,5
Dr. Frank Pörschke 2)	32,9	74	11,5	26	44,4	-	-	-	-	-
Elisabeth Stheeman 2)	32,9	77	9,9	23	42,8	-	-	-	-	-
Marianne Voigt	50,0	71	20,0	29	70,0	50,0	71	20,0	29	70,0

¹⁾ Bestellt bis zur ordentlichen Hauptversammlung des Geschäftsjahres 2021.

²⁾ Bestellt ab der ordentlichen Hauptversammlung des Geschäftsjahres 2021.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Ausschusstätigkeit der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2021, um die in der obigen Tabelle ausgewiesene Ausschussvergütung im Geschäftsjahr 2021 nachvollziehbar zu machen.

	2021			
	Ausschusstätigkeit ¹⁾			
	Prüfungs- ausschuss	Personal- ausschuss	Finanz- und Investitions- ausschuss	ESG- Ausschuss
Dr. Johannes Conradi (Vorsitz)	-	V	-	V
Richard Mully (stellv. Vorsitz)	-	-	V	M
Dr. Bernhard Düttmann ²⁾	M	-	M	-
Stefanie Frensch ²⁾	-	M	M	-
Benoît Hérault	M	M	-	-
Dr. Frank Pörschke ³⁾	M	-	M	-
Elisabeth Stheeman ³⁾	-	M	M	-
Marianne Voigt	V	-	-	M

1) M = Mitglied, V = Vorsitz.

2) Bestellt bis zur ordentlichen Hauptversammlung des Geschäftsjahres 2021.

3) Bestellt ab der ordentlichen Hauptversammlung des Geschäftsjahres 2021.

5. VERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER VERGÜTUNGS- UND ERTRAGSENTWICKLUNG

In § 162 Abs. 1 Satz 2 des Aktiengesetzes ist neben der individualisierten Offenlegung der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat auch eine vergleichende Darstellung dieser mit der Vergütung der Belegschaft sowie der Ertragsentwicklung der Gesellschaft gefordert. Die nachfolgende Tabelle stellt daher die gewährte und geschuldete Vergütung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der durchschnittlichen Arbeitnehmervergütung sowie den Ertragskennzahlen Mieterlöse und FFO je Aktie, welche aufgrund ihrer zentralen Steuerungsfunktion für die Gesellschaft ausgewählt wurden, gegenüber.

Für die durchschnittliche Arbeitnehmervergütung werden alle Mitarbeiter der alstria mit Ausnahme von Auszubildenden, Praktikanten, Werkstudenten sowie geringfügig Beschäftigten betrachtet. Daneben werden solche Mitarbeiter nicht miteinbezogen, die im jeweils betrachteten Jahr nicht ganzjährig beschäftigt waren oder für einen Zeitraum von länger als zwei Monaten innerhalb des betrachteten Jahres abwesend waren. Die angegebene Vergütung setzt sich dabei aus dem Fixgehalt und dem Bonus (jeweils hochgerechnet auf Vollzeitäquivalent) für das jeweilige Jahr sowie dem Auszahlungsbetrag der langfristigen variablen Vergütung in dem jeweiligen Jahr und den Beiträgen zur betrieblichen Altersversorgung zusammen. Des Weiteren werden Nebenleistungen wie Zahlungen für ein Jobticket oder Zuschüsse zum Dienstwagen ebenso berücksichtigt wie der Corona-Bonus für das Jahr 2020.

Mit Blick auf die vergleichende Darstellung ist festzuhalten, dass sich die positive Unternehmensentwicklung auch in der Gesamtzielerreichung der langfristigen variablen Vergütung des Vorstands widerspiegelt. Diese liegt für die LTI Tranche 2017-2021 bei 150 %, der oberen Begrenzung. Der Rückgang der Vergütung begründet sich insbesondere aus der geringeren Auszahlung der LTI Tranche 2017-2021 im Vergleich zur Tranche 2016-2020, da der Aktienkurs Anfang 2020 vor dem Beginn der Covid-19 Pandemie höher lag als Anfang 2021. Zudem wurde mit der Umsetzung der

Änderungen des Vergütungssystems für den Vorstand zum 1. Januar 2021 auch der individuelle Multiplikator für die LTI Tranche 2017-2021 abgeschafft. Bei der Vergütung der Mitarbeiter zeigt sich nach vielen Jahren moderater Gehaltsentwicklung ein Anpassungseffekt.

Vergleichende Darstellung

	2021	2020	Veränderung 2021/2020
	in T€	in T€	in %
Vorstandsmitglieder			
Olivier Elamine	1.818	2.143	-15
Alexander Dexne	1.484	1.760	-16
Aufsichtsratsmitglieder			
Dr. Johannes Conradi	165	165	0
Richard Mully	90	90	0
Dr. Bernhard Düttmann ¹⁾	23	68	-65
Stefanie Frensch ¹⁾	23	65	-65
Benoît Hérault	68	68	0
Dr. Frank Pörschke ²⁾	44	-	-
Elisabeth Stheeman ²⁾	43	-	-
Marianne Voigt	70	70	0
Arbeitnehmer			
Durchschnitt	96	89	8
Ertragsentwicklung			
Mieterlöse	183.670	177.063	4
FFO je Aktie (in EUR) ³⁾	0,67	0,62	8

1) Bestellt bis zur ordentlichen Hauptversammlung des Geschäftsjahres 2021.

2) Bestellt ab der ordentlichen Hauptversammlung des Geschäftsjahres 2021.

3) Vor Minderheiten.

IX. SONSTIGE ANGABEN

1. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG FÜR KONZERN UND ALSTRIA AG GEMÄß §§ 289F UND 315D HGB

Die Konzernenerklärung zur Unternehmensführung wird von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und auf der Website der alstria AG veröffentlicht (www.alstria.de). Sie wird damit der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich gemacht.

2. MITARBEITER

Zum 31. Dezember 2021 beschäftigte alstria 171 Mitarbeiter (31. Dezember 2020: 167 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 171 (Vorjahr: 166). Diese Angaben berücksichtigen nicht die Mitglieder des Vorstands.

3. DIVIDENDE

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

Hamburg, 24. Februar 2022

alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine

Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne

Finanzvorstand

DETAILINDEX KONZERNABSCHLUSS

A.	KONZERNABSCHLUSS	2
I.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2
II.	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	3
III.	KONZERNBILANZ	4
IV.	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	6
V.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	8
VI.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	9
1.	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	9
2.	GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG	10
3.	SAISONALE ODER WIRTSCHAFTLICHE EINFLÜSSE AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	36
4.	SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	36
5.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	38
6.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA	43
7.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA	53
8.	SONSTIGE ANGABEN	60
9.	BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	62
10.	ERGEBNIS JE AKTIE	62
11.	DIVIDENDENZAHLUNG UND VORGESCHLAGENE DIVIDENDE	63
12.	MITARBEITER	63
13.	AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG	64
14.	MANAGEMENT VON FINANZRISIKEN	70
15.	WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	78
16.	INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGEN ZU BESTIMMTEN ANZEIGEPFLICHTEN	78
17.	ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW. MAR (MARKTMISSBRAUCHS- VERORDNUNG)	78
18.	ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG (AKTIENGESETZ)	83
19.	PRÜFUNGSHONORAR	83
20.	VORSTAND	84
21.	AUFSICHTSRAT	84

A. KONZERNABSCHLUSS

I. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

in TEUR	Anhang	2021	2020
Umsatzerlöse	5.1	183.670	177.063
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	5.1	38.908	38.367
Grundstücksbetriebsaufwand	5.2	-59.307	-60.607
Nettomieteinnahmen		163.271	154.823
Verwaltungsaufwand	5.3	-8.325	-8.460
Personalaufwand	5.4	-19.769	-18.568
Sonstige betriebliche Erträge	5.5	5.930	4.629
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.6	-14.614	-2.143
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	6.1	94.827	61.522
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.7	15.134	8.340
Nettobetriebsergebnis		236.454	200.143
Nettofinanzergebnis	5.8	-26.019	-31.832
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	2.2.3	-108	-9
Ergebnis vor Ertragsteuern		210.327	168.302
Ertragsteuern	5.9	-649	187
Konzernjahresergebnis		209.678	168.489
Zuordnung			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		209.678	168.489
Ergebnis je Aktie in EUR			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	10	1,18	0,95
Verwässertes Ergebnis je Aktie	10	1,18	0,95

II. KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

in TEUR	Anhang	2021	2020
Konzernjahresergebnis		209.678	168.489
Sonstiges Ergebnis		0	0
Gesamtergebnis der Periode		209.678	168.489
<hr/>			
Zuordnung Gesamtergebnis			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		209.678	168.489

III. KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

in TEUR	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1	4.775.801	4.556.181
At equity bilanzierte Beteiligungen	6.2	923	1.021
Sachanlagen	6.3	22.936	18.360
Immaterielle Vermögenswerte	6.3	274	55
Finanzanlagen	6.4	39.185	39.108
Gesamtes langfristiges Vermögen		4.839.119	4.614.725
Kurzfristiges Vermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.6	3.922	4.572
Forderungen aus Steuern		1.289	1.230
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.6	4.258	8.762
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.7	313.684	460.960
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	6.8	72.100	0
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		395.253	475.524
Gesamte Aktiva		5.234.372	5.090.249

			PASSIVA
in TEUR	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital	7.1		
Gezeichnetes Kapital		178.033	177.793
Kapitalrücklage		1.261.630	1.356.907
Gewinnrücklagen		1.923.935	1.714.257
Neubewertungsrücklage		3.485	3.485
Gesamtes Eigenkapital		3.367.083	3.252.442
Langfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	7.2	69.798	68.275
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	7.3	1.697.605	1.685.349
Sonstige Rückstellungen	7.4	2.585	0
Sonstige Verbindlichkeiten	7.5	14.369	12.628
Gesamte langfristige Verpflichtungen		1.784.357	1.766.252
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	7.2	15	15
Kurzfristige Darlehen	7.3	19.594	10.325
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.5	3.487	3.943
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	5.4; 13.2	541	514
Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.6	4.525	4.780
Sonstige Rückstellungen	7.4	2.439	2.030
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.5	52.331	49.948
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		82.932	71.555
Gesamte Verpflichtungen		1.867.289	1.837.807
Gesamte Passiva		5.234.372	5.090.249

IV. KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das zum 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr

in TEUR	Anhang	2021	2020
1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			
Konzernergebnis		209.678	168.489
Zinserträge	5.8	-1.323	-533
Zinsaufwendungen	5.8	27.343	32.365
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.9	649	-187
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		-91.239	-61.769
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	8.3	5.957	7.181
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.7	-15.134	-8.340
Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	6.3	942	1.110
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		987	-2.342
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		--688	-182
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		137.172	135.792
Erhaltene Zinsen		1.323	649
Gezahlte Zinsen		-24.705	-32.383
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.644	-827
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		116.434	103.231
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-206.996	-153.162
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		24.750	126.510
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-1.006	-1.482
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-3.093	-238
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen		0	46
Auszahlungen aus Investitionen in Finanzanlagen	6.4	-87	-50.000
Einzahlungen aus der Beendigung von Finanzanlagen	6.4	0	250.000
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-186.432	171.674

in TEUR	Anhang	2021	2020
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung	7.1	240	400
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen nicht beherrschender Gesellschafter	7.1	0	-9
Ausschüttungen auf Kommanditanteile nicht beherrschender Gesellschafter		-1.957	-1.949
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		21.210	0
Zuflüsse aus der Begebung einer Unternehmensanleihe	7.3	0	350.000
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		0	-2.204
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelgenussrechten		287	0
Auszahlungen für den Tilgungsanteil von Leasingverpflichtungen		-505	-477
Auszahlung der Dividende	11	-94.230	-94.125
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-2.323	-363.800
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-77.278	-112.164
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1. bis 3.)		-147.276	162.741
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		460.960	298.219
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
(davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 0 (Vj.: TEUR 0))	6.7	313.684	460.960

V. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Gesamtes Eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 2020		177.793	1.356.907	1.714.257	3.485	3.252.442
Veränderungen im Geschäftsjahr 2021						
Konzernergebnis		0	0	209.678	0	209.678
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	0
Gesamtergebnis		0	0	209.678	0	209.678
Dividendenausschüttung	11	0	-94.230	0	0	-94.230
Aktienbasierte Vergütung	5.4; 13.2	0	3.210	0	0	3.210
Änderung der Vergütungsbedingungen der Stock Awards	7.1	0	-4.497	0	0	-4.497
Wandlung von Wandelgenussscheinen	13.2	240	240	0	0	480
Stand zum 31. Dezember 2021	7.1	178.033	1.261.630	1.923.935	3.485	3.367.083

für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Gesamtes Eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 2019		177.593	1.448.709	1.545.768	3.485	3.175.555
Veränderungen im Geschäftsjahr 2020						
Konzernergebnis		0	0	168.489	0	168.489
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	0
Gesamtergebnis		0	0	168.489	0	168.489
Dividendenausschüttung	11	0	-94.125	0	0	-94.125
Aktienbasierte Vergütung	5.4; 13.2	0	2.123	0	0	2.123
Wandlung von Wandelgenussscheinen	13.2	200	200	0	0	400
Stand zum 31. Dezember 2020	7.1	177.793	1.356.907	1.714.257	3.485	3.252.442

VI. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die alstria office REIT-AG (die Gesellschaft) ist eine börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft im Sinne des deutschen REIT-Gesetzes. Die Hauptaktivitäten der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen (zusammen alstria oder der Konzern) sind 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.

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 Asset Management Inc., Toronto, Kanada (nachfolgend „Brookfield“), einzubeziehen. Die Brookfield Asset Management Inc. 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 2021, waren der Alexandrite 46,17% der Anteile an der Gesellschaft zuzuordnen, so dass ein maßgeblicher Einfluss auf die alstria office REIT-AG angenommen werden kann. Damit wird die alstria office REIT-AG zum Stichtag als Beteiligung in den Konzernabschluss von Brookfield einbezogen.

alstria hat den Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 e Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Der Konzernabschluss wurde zum 24. Februar 2022 durch den Vorstand aufgestellt.

Sitz und Firmenadresse der alstria office REIT-AG ist Steinstraße 7, 20095 Hamburg, Deutschland. Die Eintragung erfolgte im Handelsregister am Amtsgericht Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 99204.

alstria erstellt und veröffentlicht den Konzernabschluss in Euro (EUR), der funktionalen Währung des Konzerns. Aufgrund von Rundungen ist es möglich, dass sich einzelne Zahlen nicht genau zur angegebenen Summe addieren.

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres. Der Konzernabschluss umfasst die Berichtsperiode vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021.

2. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf Grundlage der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Grund und Boden sowie Gebäude), zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien und bestimmte Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt werden. Eine entsprechende Erläuterung erfolgt im Rahmen der Beschreibung der jeweiligen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Für die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS sind bestimmte Annahmen zu treffen, die Auswirkungen auf die Rechnungslegung haben. Weiterhin übt der Vorstand seinen Beurteilungsrahmen in Bezug auf bestimmte Sachverhalte, die Einfluss auf die Rechnungslegung der Gruppe haben, aus. Die Bereiche der Rechnungslegung, die einen höheren Komplexitätsgrad aufweisen oder bei denen Annahmen und Schätzungen eine signifikante Auswirkung auf den Konzernabschluss haben, werden in Abschnitt 2.3 erläutert.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Einzelne Posten werden in der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und im Anhang zum Konzernabschluss erläutert.

Vermögenswerte und Verpflichtungen werden als langfristig eingestuft, wenn sie in mehr als einem Jahr nach dem Bilanzstichtag fällig werden. Andernfalls handelt es sich um kurzfristige Vermögenswerte oder Verpflichtungen.

2.1. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Ausweispflichten

Auswirkungen neuer beziehungsweise geänderter IFRS

Die Gesellschaft hat im aktuellen Geschäftsjahr die nachfolgenden Änderungen an bestehenden Standards erstmalig angewendet.

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Auswirkungen
15.12.2020	Änderungen an IFRS 4	Der Zeitpunkt des Inkrafttretens von IFRS 17, der IFRS 4 ersetzen wird, ist nun der 01.01.2023; das festgelegte Auslaufen der vorübergehenden Ausnahme von der Anwendung von IFRS 9 in IFRS 4 wurde auf den 01.01.2023 verschoben	01.01.2021	Keine
13.01.2021	Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7 und IFRS 16	IBOR-Reform und die Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung – Phase 2	01.01.2021	Keine

Aus den vorstehenden Änderungen an Standards und dem Rahmenkonzept ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Neue und geänderte IFRS und Interpretationen, die noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und die nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet werden

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraus-sichtliche Aus-wirkungen
19.11.2021	IFRS 17	Neuer Standard „Versicherungsverträge“	01.01.2023	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 17	Versicherungsverträge, Erstmalige Anwendung vom IFRS 17 und IFRS 9 (Vergleichsinformationen)	01.01.2023	Keine
28.06.2021	Änderungen an IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse: Aktualisierung eines veralteten Verweises in IFRS 3, ohne die Vorschriften im Standard bedeutend zu ändern	01.01.2022	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2018-2020 Cycle“	01.01.2022	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1	Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2023	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (IFRS-Leitliniendokument 2) herausgegeben	01.01.2023	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 8	Definition von Rechnungslegungsbezogene Schätzungen	01.01.2023	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023	Keine

Aus den vorstehend aufgeführten neuen Standards und Änderungen bestehender Standards werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung erwartet.

Der Konzern wendete keinen neuen Standard, keine Interpretation oder Änderung an einem Standard vorzeitig im Geschäftsjahr 2021 an.

2.2. Konsolidierungsgrundsätze

2.2.1. Tochtergesellschaften

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der alstria office REIT-AG und der von ihr beherrschten Tochtergesellschaften. Die Gesellschaft erlangt die Beherrschung, wenn sie:

- Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen ausüben kann,
- schwankenden Renditen aus ihrer Beteiligung ausgesetzt ist und
- die Renditen aufgrund ihrer Verfügungsmacht der Höhe nach beeinflussen kann.

Die Gesellschaft nimmt eine Neubeurteilung unabhängig davon vor, ob sie ein Beteiligungsunternehmen beherrscht oder nicht, wenn Tatsachen und Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der oben genannten drei Kriterien der Beherrschung verändert haben.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft

endet, in den Konzernabschluss einbezogen. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend vom tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Der Gewinn oder Verlust und jeder Bestandteil des sonstigen Ergebnisses sind den Gesellschaftern des Mutterunternehmens und den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzuordnen. Dies gilt selbst dann, wenn dies dazu führt, dass die nicht beherrschenden Gesellschafter einen Negativsaldo aufweisen.

Sofern erforderlich, werden die Jahresabschlüsse der Tochterunternehmen angepasst, um die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an die im Konzern zur Anwendung kommenden Methoden anzugleichen.

Das konzerninterne Eigenkapital sowie alle konzerninternen Vermögenswerte, Schulden, Erträge, Aufwendungen und Cashflows im Zusammenhang mit Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert.

Änderung der Beteiligungsquote des Konzerns an bestehenden Tochterunternehmen

Änderungen der Beteiligungsquoten des Konzerns an Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung über dieses Tochterunternehmen führen, werden als Eigenkapitaltransaktion bilanziert. Die Buchwerte der vom Konzern gehaltenen Anteile und der nicht beherrschenden Anteile werden so angepasst, dass sie die Änderungen der an den Tochterunternehmen bestehenden Anteilsquoten widerspiegeln. Jede Differenz zwischen dem Betrag, um den die nicht beherrschenden Anteile angepasst werden, und dem beizulegenden Zeitwert der gezahlten oder erhaltenen Gegenleistung wird unmittelbar im Eigenkapital erfasst und den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zugeordnet.

Wenn die Gesellschaft die Beherrschung über ein Tochterunternehmen verliert, wird der Entkonsolidierungsgewinn oder -verlust erfolgswirksam erfasst. Dieser wird ermittelt aus der Differenz zwischen

- (i) dem Gesamtbetrag des beizulegenden Zeitwertes der erhaltenen Gegenleistung und dem beizulegenden Zeitwert der zurückbehaltenen Anteile und
- (ii) dem Buchwert der Vermögenswerte (einschließlich eines eventuellen Geschäfts- oder Firmenwertes), der Schulden des Tochterunternehmens und aller nicht beherrschenden Anteile.

Alle im Zusammenhang mit diesem Tochterunternehmen im sonstigen Ergebnis ausgewiesenen Beträge werden so bilanziert, wie dies bei einem Verkauf der Vermögenswerte erfolgen würde, d. h. Umgliederung in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder direkte Übertragung in die Gewinnrücklagen.

Erwerb von Tochterunternehmen

Der Erwerb von Geschäftsbetrieben im Sinne des IFRS 3 wird nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die bei einem Unternehmenszusammenschluss übertragene Gegenleistung wird zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser setzt sich aus der Summe der zum Erwerbszeitpunkt gültigen beizulegenden Zeitwerte der übertragenen Vermögenswerte, der von den früheren Eigentümern des erworbenen Unternehmens übernommenen Schulden und der vom Konzern emittierten Eigenkapitalinstrumente im Austausch gegen die Beherrschung des erworbenen Unternehmens zusammen. Mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundene Transaktionskosten werden bei Anfall erfolgswirksam erfasst.

Die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden werden mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet.

Der Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich aus dem Überschuss der Summe der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag aller nicht beherrschenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen und dem beizulegenden Zeitwert des zuvor vom Erwerber gehaltenen Eigenkapitalanteils an dem erworbenen Unternehmen (sofern gegeben) über den Saldo der zum Erwerbszeitpunkt ermittelten beizulegenden Zeitwerte der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden. Für den Fall, dass sich – auch nach nochmaliger Beurteilung – ein negativer Unterschiedsbetrag ergibt, wird dieser unmittelbar als Ertrag erfolgswirksam erfasst.

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter, die gegenwärtig Eigentumsrechte vermitteln und dem Inhaber im Falle der Liquidation das Recht gewähren, einen proportionalen Anteil am Nettovermögen des Unternehmens zu erhalten, werden bei Zugang entweder zum beizulegenden Zeitwert oder zum entsprechenden Anteil des identifizierbaren Nettovermögens bewertet und unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dieses Wahlrecht kann bei jedem Unternehmenszusammenschluss neu ausgeübt werden. Andere Komponenten von Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter werden mit ihren beizulegenden Zeitwerten oder den Wertmaßstäben bewertet, die sich aus anderen Standards ergeben.

Im Falle eines sukzessiven Unternehmenszusammenschlusses, in dem die Kontrolle erlangt wird, wird der zuvor von der Gesellschaft an dem erworbenen Unternehmen gehaltene Eigenkapitalanteil mit dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Ein daraus resultierender Gewinn bzw. Verlust wird erfolgswirksam erfasst.

Vor dem Erwerbszeitpunkt im sonstigen Ergebnis erfasste Wertänderungen an den zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltenen Eigenkapitalanteilen werden in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umbucht, wenn die Gesellschaft die Beherrschung über das erworbene Unternehmen erlangt.

Gesellschaften, bei denen die alstria office REIT-AG mittelbar oder unmittelbar die Möglichkeit hat, die finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen maßgeblich zu beeinflussen (assoziierte

Unternehmen), oder sich mittelbar oder unmittelbar die Beherrschung teilt (Gemeinschaftsunternehmen), werden nach der Equity-Methode bewertet.

Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Ein Geschäfts- oder Firmenwert entsteht in diesem Fall nicht.

2.2.2. Vollkonsolidierte Tochtergesellschaften

Im Geschäftsjahr umfasste die Gruppe der konsolidierten Unternehmen einschließlich der alstria office REIT-AG 46 (Vorjahr: 48) Gesellschaften. Zum Bilanzstichtag bestanden noch 44 (Vorjahresbilanzstichtag: 45) Gesellschaften. Weiterhin wurden ein Gemeinschaftsunternehmen und ein Beteiligungsunternehmen nach der Equity-Methode einbezogen.

In den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG wurden die folgenden Gesellschaften einbezogen (Angaben nach § 313 Abs. 2 i.V.m. § 315 e HGB):

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Ge- halten von Nr.	Geschäftstätigkeit
1	alstria office REIT-AG	Hamburg	Mutter- gesellschaft		Immobilienmanagement; Holding
2	alstria Bamlerstraße GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär zu 8
3	alstria Englische Planke GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär zu 9
4	alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär zu 10
5	alstria Halberstädter Straße GP GmbH ²⁾	Hamburg	100,0	1	Ehemaliger Komplementär
6	alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH ²⁾	Hamburg	100,0	1	Ehemaliger Komplementär
7	alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär zu 12
8	alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
9	alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
10	alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
11	alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
12	alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
13	alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
14	alstria Portfolio 1 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär zu 11 und 21
15	alstria Portfolio 3 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär zu 20
16	alstria Prime Portfolio 2 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär zu 23 bis 46
17	alstria Prime Portfolio GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär zu 22
18	alstria solutions GmbH	Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft
19	alstria Steinstraße 5 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär zu 13
20	beehive GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft
21	First Pine GmbH & Co. KG ³⁾	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
22	alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	1	Zwischenholding

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Ge- halten von Nr.	Geschäftstätigkeit
23	alstria office PP Holding I GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	22	Zwischenholding
24	alstria office Kampstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	23	Bestandshaltung
25	alstria office Berliner Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	23	Bestandshaltung
26	alstria office Hanns-Klemm-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	23	Bestandshaltung
27	alstria office Maarweg GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	23	Bestandshaltung
28	alstria office Heerdter Lohweg GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	23	Bestandshaltung
29	alstria office Solmsstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	23	Bestandshaltung
30	alstria office PP Holding II GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	22	Zwischenholding
31	alstria office Wilhelminenstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	30	Bestandshaltung
32	alstria office Hauptstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	30	Bestandshaltung
33	alstria office Mergenthaler Allee GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	30	Bestandshaltung
34	alstria office Am Hauptbahnhof GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	30	Bestandshaltung
35	alstria office Kastor GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	30	Bestandshaltung
36	alstria office Heidenkampsweg GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	30	Bestandshaltung
37	alstria office An den Dominikanern GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	30	Bestandshaltung
38	alstria office Carl-Schurz-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	30	Bestandshaltung
39	alstria office Pempelfurtstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	30	Bestandshaltung
40	alstria office Frauenstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	30	Bestandshaltung
41	alstria office Olof-Palme-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	30	Bestandshaltung
42	alstria office Region Nord GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	30	Bestandshaltung
43	alstria office Region Süd GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	30	Bestandshaltung
44	alstria office Region Mitte GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	30	Bestandshaltung
45	alstria office PP Holding III GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	22	Zwischenholding
46	alstria office Vaihinger Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	45	Bestandshaltung

¹⁾ Gesellschaft hat die Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften gemäß § 264 b HGB in Anspruch genommen.

²⁾ Beendet durch Verschmelzung auf ihren Gesellschafter im Geschäftsjahr 2021.

³⁾ Gegründet im Geschäftsjahr 2021.

In den Konsolidierungskreis sind neben der alstria office REIT-AG Unternehmen einbezogen, bei denen der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaften zusteht. Der Konsolidierungskreis umfasst zum Bilanzstichtag die Gesellschaft sowie 21 inländische Tochter- und 24 inländische Enkelunternehmen. Eine Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr gegründet, zwei Gesellschaften wurden als Ergebnis von Verschmelzungsvorgängen beendet.

Der Konzernabschluss entspricht dem Stichtag des Jahresabschlusses der Gesellschaft und der einbezogenen Tochtergesellschaften.

Weitere Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 haben sich nicht ergeben. Bei allen Gesellschaften des Konzerns handelt es sich um immobilienverwaltende Gesellschaften, Gesellschaften mit Holdingfunktion oder Komplementärgesellschaften.

2.2.3. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen

Zum Bilanzstichtag hält der Konzern Beteiligungen an einem Gemeinschaftsunternehmen und einem assoziierten Unternehmen. Die Gesellschaften werden nach der Equity-Methode bilanziert. Der Buchwert in Höhe von TEUR 923 betrifft mit TEUR 815 das assoziierte Unternehmen und mit TEUR 108 das Gemeinschaftsunternehmen. Zum Vorjahresstichtag belief sich der Buchwert des assoziierten Unternehmens auf TEUR 915 und der des Gemeinschaftsunternehmens auf TEUR 105.

Einzelheiten zu dem Gemeinschaftsunternehmen des Konzerns werden in den folgenden Tabellen angeführt:

in %			Stimmrechts- und Kapitalanteil	
Namen des Gemeinschaftsunternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	31.12.2021	31.12.2020
Kaisergalerie General Partner GmbH i.L.	n/a	Hamburg, Deutschland	49,0	49,0

Nicht erfasste Verluste von Gemeinschaftsunternehmen sowie erhebliche Beschränkungen der Gemeinschaftsunternehmen, Finanzmittel an den Konzern zu transferieren, bestehen nicht.

Weiterhin hält alstria Anteile an einem assoziierten Unternehmen, der Fluxus Innovations S.C.Sp. Luxemburg, mit Sitz in Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg in Höhe von TEUR 815. Die Anteile wurden im Geschäftsjahr 2016 erworben und sind ebenfalls als unwesentlich einzustufen. Der Geschäftszweck besteht in dem Investment in innovative Immobilientechnologien. Diese Gesellschaft verzeichnete in der Berichtsperiode ein Ergebnis von -TEUR 100 (2020: EUR 0), das Gemeinschaftsunternehmen eines vom -TEUR 8 (2020: -TEUR 9).

2.3. Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Im Konzernabschluss müssen bis zu einem gewissen Grad Schätzungen, Beurteilungen und Annahmen vorgenommen werden. Diese können Auswirkungen auf die Höhe und den Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angaben zu Eventualforderungen und -verbindlichkeiten am Stichtag sowie auf die ausgewiesenen Erträge und Aufwendungen für die Berichtsperiode haben. Wesentliche Sachverhalte, die von solchen Schätzungen, Beurteilungen und Annahmen betroffen sind, werden im Folgenden erläutert. Die sich tatsächlich einstellenden Beträge können von den Schätzungen, Beurteilungen und Annahmen abweichen; Veränderungen können einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben.

2.3.1. Ermessensentscheidungen

Unter Anwendung der Bilanzierungsregeln des Konzerns hat die Geschäftsleitung die folgenden Ermessensentscheidungen getroffen, die, abgesehen von den auf Schätzungen basierenden Entscheidungen, die größte Auswirkung auf die in der Bilanz erfassten Beträge hat:

Operating-Leasing-Verhältnisse – der Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat für sein Anlageimmobilienportfolio gewerbliche Mietverträge abgeschlossen. Basierend auf einer Auswertung der Bedingungen und Konditionen dieser Vereinbarungen hat der Konzern festgestellt, dass alle mit dem Eigentum verbundenen wesentlichen Risiken und Chancen der Immobilien beim Konzern verbleiben und es sich bei diesen Verträgen somit um Operating Leasing handelt.

Anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente

Als Vergütungsbestandteil wurden dem Vorstand anteilsbasierte Vergütungen gewährt (vgl. Abschnitt 13.1). Während es sich bei den bis zum Geschäftsjahr 2017 ausgegebenen virtuellen Aktien um anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich handelte, erfolgte im Geschäftsjahr 2018 erstmals die Gewährung anteilsbasierter Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente in Form von sogenannten Stock Awards.

Sämtliche Bedingungen der anteilsbasierten Vergütungsbedingungen sind von den beteiligten Parteien im Vorhinein unveränderbar vereinbart worden. Bei den überwiegenden wertbestimmenden Parametern handelt es sich um objektiv beobachtbare Marktparameter wie die Aktienkursentwicklung der alstria-Aktie oder die Wertentwicklung eines Vergleichsindex. Zum Ende der Laufzeit kann die Anzahl der zu gewährenden Eigenkapitalinstrumente durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft in einer geringen Bandbreite angepasst werden (sogenannter diskretionärer Faktor). Dies führt zu der Fragestellung, ob der Tag der Gewährung im Geschäftsjahr liegt oder erst zu dem Zeitpunkt, zu dem der Aufsichtsrat den diskretionären Faktor festgelegt hat. Im ersten Fall sind die virtuellen Aktien bei ihrer Ausgabe mit dem beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Der Betrag der Bewertung ist über die Laufzeit bis zur Wandlung pro rata erfolgswirksam im Eigenkapital zu erfassen. Für den Fall, dass der Gewährungstag auf das Ende der Laufzeit fällt, ist der Wert der virtuellen Aktien zu jedem Stichtag neu zu bewerten und als Verbindlichkeit zu passivieren.

Die Vertragsbedingungen, zu denen die Eigenkapitalinstrumente gewährt wurden, standen bereits bei der Ausgabe der virtuellen Aktien in der Berichtsperiode unabänderlich fest. Wertbestimmend sind im Wesentlichen die objektiv beobachtbaren Marktparameter. Daher gilt der Tag der Ausgabe der virtuellen Aktien als der Tag der Gewährung der anteilsbasierten Vergütung mit der Folge, dass die virtuellen Aktien auf den Tag der Ausgabe bewertet wurden und pro rata als Personalaufwand sowie im Eigenkapital des Konzerns erfasst wurden.

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

macht der Vorstand von dem Wahlrecht Gebrauch, diese Zuführungen erfolgsneutral aus der Kapitalrücklage zu entnehmen. Aufgrund dieses Beschlusses wird auch für die weiteren bestehenden Stock Awards, die in den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 gewährt wurden, davon ausgegangen, dass sie infolge einer Änderung der Vertragsbedingungen eine Wandlung durch Barausgleich erfahren werden. Daher werden auch für diese Stock Awards Rückstellungen gebildet.

2.3.2. Schätzungen und Annahmen

Wesentliche zukunftsbezogene Annahmen, sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten ergeben sich bei folgenden Sachverhalten. Es handelt sich um Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erforderlich sein könnte. Schätzungen sind insbesondere erforderlich bei:

- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (vgl. Abschnitt 6.1),
- der Ermittlung der fortgeführten Anschaffungskosten gemäß Gesellschaftsvertrag der Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter (vgl. Abschnitt 7.2),
- der bestmöglichen Schätzung von sonstigen Rückstellungen (vgl. Abschnitt 7.4) und
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der den Vorstandsmitgliedern gewährten virtuellen Aktien und Stock Awards (vgl. Abschnitt 13.1).

Die von Schätzungsunsicherheiten besonders betroffenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eigenkapitalinstrumente haben zum Stichtag folgenden Einfluss auf die Konzernbilanz:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien ohne geleistete Anzahlungen	4.847.901	4.556.725
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	69.813	68.290
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	2.439	2.031
<i>davon für Stock Awards</i>	<i>1.911</i>	<i>1.301</i>
Sonstige langfristige Rückstellungen	2.585	0
<i>davon für Stock Awards</i>	<i>2.585</i>	<i>0</i>

2.4. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Konzernabschlusses der alstria office REIT-AG sind die nachfolgend beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

2.4.1. Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

Der Konzern bewertet Finanzinstrumente, wie Derivate, und nicht finanzielle Vermögenswerte, wie die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. für die Schuld

zugrunde legen würden. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode geschätzt worden ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln. Weiterhin wird für die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswertes oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf

- dem Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder
- dem vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, realisiert wird.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben.

Im vorliegenden Konzernabschluss wird der beizulegende Zeitwert für die Bewertung und/oder die Angabepflichten grundsätzlich auf dieser Grundlage ermittelt. Davon ausgenommen sind:

- anteilsbasierte Vergütungen im Anwendungsbereich von IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“,
- Leasingverhältnisse, die in den Anwendungsbereich von IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ fallen, und
- Bewertungsmaßstäbe, die dem beizulegenden Zeitwert ähneln, ihm aber nicht entsprechen, z. B. der Nettoveräußerungswert in IAS 2 „Vorräte“ oder der Nutzungswert in IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“.

Der beizulegende Zeitwert ist nicht immer als Marktpreis verfügbar. Häufig muss er auf Basis verschiedener Bewertungsparameter ermittelt werden. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit beobachtbarer Parameter und der Bedeutung dieser Parameter für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes im Ganzen wird der beizulegende Zeitwert den Stufen 1, 2 oder 3 zugeordnet. Die Unterteilung erfolgt nach folgender Maßgabe:

- Eingangsparameter der Stufe 1 sind notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögensgegenstände und Schulden, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann.
- Eingangsparameter der Stufe 2 sind andere Eingangsparameter als die auf Stufe 1 enthaltenen notierten Preise, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt beobachtbar sind oder aus anderen Preisen abgeleitet werden können.
- Eingangsparameter auf Stufe 3 sind für den Vermögenswert oder die Schuld nicht beobachtbare Eingangsparameter.

Eingangsparameter auf Stufe 3 erfordern umfangreichere Angabepflichten.

2.4.2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und weder in der Produktion noch für Verwaltungszwecke eingesetzt werden. Dies umfasst auch Immobilien, die sich in der Herstellung befinden und den zuvor genannten Zwecken dienen sollen. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Transaktionskosten angesetzt. Zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten zählen nach IAS 40.17 ebenfalls spätere Kosten für den Ausbau, die teilweise Ersetzung oder die Instandhaltung einer Immobilie, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilie beitragen.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb oder der Herstellung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet werden können, werden zum Zeitpunkt ihrer Entstehung als Anschaffungskosten aktiviert.

Für Folgebewertungen verwendet die Gesellschaft das Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13.61 ff., das ein ertragswertbasiertes Verfahren auf der Grundlage der Marktbedingungen zum Bilanzstichtag widerspiegelt.

Im Rahmen der zuvor beschriebenen Bemessungshierarchie kommen bei Immobilien Eingangsparameter der Stufe 2 und 3 in Betracht, wobei der Großteil auf Eingangsparameter der Stufe 3 entfällt. Die Eingangsparameter, die im Bewertungsansatz des Konzerns zur Anwendung kommen, umfassen Mieterlöse, bereinigte Renditekennzahlen (z. B. immobiliespezifische Kapitalisierungszinssätze) und Leerstandzeiten. Es handelt sich bei diesen Eingangsparametern um wesentliche, nicht auf Märkten beobachtbare Eingangsparameter. Daher erfolgt die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes, wie sie vom Konzern zur Bewertung aller als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien genutzt wird, insgesamt gemäß Stufe 3. Informationen zu den wesentlichen verwendeten, nichtbeobachtbaren Eingangsparametern und ihren Sensitivitäten in Bezug auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns, finden sich in Abschnitt 6.1.

Gewinne und Verluste, die aus Änderungen des beizulegenden Zeitwertes resultieren, werden erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie entstehen.

Eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie wird bei Abgang oder dann ausgebucht, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden soll und ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus dem Abgang nicht mehr erwartet wird. Der sich aus dem Abgang ergebende Gewinn oder Verlust bestimmt sich als Differenz aus dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswertes und wird in der Periode des Abgangs in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden in Sachanlagen umgegliedert, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung der Immobilie belegt wird. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Folgebewertung entsprechen dabei dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Umklassifizierung. Wenn sich die Nutzung einer Immobilie von einer selbstgenutzten Immobilie zu einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie ändert, wird diese zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet und entsprechend neu klassifiziert. Jeder aus dieser Neubewertung resultierende Gewinn wird erfolgswirksam erfasst, sofern ein früherer Wertminderungsaufwand für das betreffende Objekt aufgeholt wird. Der verbleibende Gewinn wird im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Neubewertungsrücklage ausgewiesen. Ein Verlust wird erfolgswirksam erfasst. Soweit ein Betrag in der Neubewertungsrücklage dieser Immobilie enthalten

ist, wird der Verlust jedoch im sonstigen Ergebnis erfasst und verringert die Neubewertungsrücklage im Eigenkapital.

Leasing-Verhältnisse von Grundstücken und Gebäuden, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt und die er weitervermietet, werden ebenfalls als Finanzinvestitionen eingestuft und zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet. Der Ausweis unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt unter Hinzurechnung der passivierten Leasingverbindlichkeiten.

2.4.3. Bewertungsverfahren für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Die Bemessungshierarchie trifft keine Aussage zu dem anzuwendenden Bewertungsverfahren.

Als Grundlage für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte gemäß IFRS 13.61 sollten, wenn möglich, die Bewertungstechniken herangezogen werden, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und auf ausreichende Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes zurückgreifen. Dabei soll die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer Eingangsparameter möglichst hoch und jene nicht beobachtbaren Eingangsparameter möglichst geringgehalten werden. Die im vorigen Abschnitt dargestellte Analyse hat gezeigt, dass keine ausreichende Anzahl offiziell vergleichbarer Transaktionen zur Verfügung steht, um die Marktwerte zu bestimmen. Daher wurden die beizulegenden Zeitwerte in Übereinstimmung mit IFRS 13.61 auf Basis ertragsbasierter Verfahren ermittelt.

Bei der Schätzung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien ist die unterstellte höchste und bestmögliche Verwendung der Immobilien ihre gegenwärtige Verwendung. Im Laufe des Jahres hat sich keine grundsätzliche Änderung der Bewertungsmethode ergeben.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Marktwerten zum 31. Dezember 2021 erfolgte – wie im Vorjahr – durch externe Immobiliensachverständige nach international gebräuchlichen, IFRS-konformen Bewertungsverfahren. Dabei wurden die Immobilien nach dem sogenannten „Hardcore and Top Slice“-Verfahren bewertet. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde durch einen akkreditierten, externen und unabhängigen Gutachter (Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main) durchgeführt.

Beschreibung des „Hardcore and Top Slice“-Verfahrens

Beim „Hardcore and Top Slice“-Verfahren erfolgt eine horizontale Segmentierung der Mieteinnahmen: Der Hardcore-Anteil repräsentiert dabei die derzeitige Vertragsmiete. Der Top Slice repräsentiert die Differenz aus Marktmiete und Vertragsmiete. Dieses Verfahren entspricht den Erfordernissen des internationalen Bewertungsstandards „Red Book“ der Royal Institution of Chartered Surveyors. Außerdem ist die durch die Gutachter angewandte Methode zur Bestimmung des Marktwertes angemessen und geeignet, um eine Bewertung entsprechend den Vorschriften des International Valuation Standards (IVS, „White Book“) vorzunehmen.

Um die beizulegenden Zeitwerte zu bestimmen, erfolgt das „Hardcore and Top Slice“-Verfahren unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- Vertragsmiete für die Mietvertragslaufzeit des bestehenden Vertrags (bei unbefristeten Mietverträgen wird eine Mietvertragslaufzeit von einem Jahr bis zu der Hälfte der bisherigen Mietlaufzeit angenommen),
- eine Leerstandzeit zwischen 0 und 32 Monaten nach Auslaufen des Mietvertrags,
- notwendige Investitionen zur Wiedervermietung,
- Neuvermietung zu Marktmieten (Berücksichtigung der Differenz zwischen Markt- und Vertragsmiete),
- Kapitalisierungszinssätze, die das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben,
- Verwaltungskosten in Höhe von 1 bis 3 % der Marktmiete,
- nicht umlagefähige Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 3,50/m² bis EUR 11,50/m² in Abhängigkeit vom Gebäudestandard und
- Nettoveräußerungspreis als Vergleichswert.

Weichen die zukünftigen Entwicklungen bei diesen Immobilien von den geschätzten ab, können daraus möglicherweise auch in größerem Umfang Aufwendungen aufgrund von Änderungen im beizulegenden Zeitwert entstehen. Dies kann sich negativ auf die künftige Ertragslage auswirken. Angaben zum Einfluss der wichtigsten Eingangsparameter auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns finden sich in Abschnitt 6.1.

Das beschriebene Bewertungsverfahren findet auch für die zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien Anwendung, in denen Entwicklungsprojekte durchgeführt werden. Bei den Entwicklungsprojekten finden zudem die angefallenen Baukosten Berücksichtigung.

Gewinne oder Verluste, die aus Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entstehen, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Punkt „Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert“ im Jahr ihrer Entstehung erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie entweder veräußert wurden oder die Immobilien endgültig nicht mehr genutzt werden und von ihrer Veräußerung kein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zu erwarten ist. Jegliche Gewinne oder Verluste aus der Stilllegung oder Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Jahre ihrer Stilllegung oder Veräußerung erfolgswirksam verbucht.

2.4.4. Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte

Im Konzernabschluss werden langfristige Vermögenswerte, die im Zug eines Asset Deals verkauft werden sollen, als Verkaufsobjekte gesondert ausgewiesen, wenn bis zum Ende der Berichtsperiode die zur Veräußerung einer Immobilie erforderlichen Beschlüsse von Vorstand und – ab einer bestimmten Höhe – ggf. Aufsichtsrat vorliegen. Sind die Verkäufe als Verkauf der Anteile („Share

Deal“) geplant, werden neben den langfristigen Vermögenswerten die übrigen zu veräußernden Vermögenswerte und Schulden gesondert in der Konzernbilanz dargestellt.

Die Bewertung der Verkaufsobjekte erfolgt zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Umgliederung und zu jedem folgenden Abschlussstichtag. Gewinne oder Verluste aus der Bewertung einzelner zur Veräußerung gehaltener klassifizierter Vermögenswerte und von Veräußerungsgruppen werden im „Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ ausgewiesen.

2.4.5. Leasingverhältnisse

Bei Vertragsbeginn beurteilt der Konzern, ob der Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswertes gegen Zahlung eines Entgeltes für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Um zu beurteilen, ob ein Vertrag das Recht zur Kontrolle eines identifizierten Vermögenswertes beinhaltet, legt der Konzern die Definition eines Leasingverhältnisses nach IFRS 16 zugrunde.

Weitere Angaben zu den Leasingverhältnissen finden sich in den Abschnitten 5.3 Verwaltungsaufwand, 5.8 Finanz- und Bewertungsergebnis, 6.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, 6.3 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen und 7.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verpflichtungen.

(i) Als Leasingnehmer

Am Bereitstellungsdatum oder bei Änderung eines Vertrages, der eine Leasingkomponente enthält, ist das vertraglich vereinbarte Entgelt auf Basis der relativen Einzelveräußerungspreise aufzuteilen. Der Konzern hat jedoch beschlossen, von einer Trennung der Nichtleasingkomponenten abzusehen und stattdessen Leasing- und Nichtleasingkomponenten als eine einzige Leasingkomponente zu bilanzieren.

Am Bereitstellungsdatum erfasst der Konzern einen Vermögenswert für das gewährte Nutzungsrecht sowie eine Leasingverbindlichkeit. Das Nutzungsrecht wird erstmalig zu den Anschaffungskosten bewertet, die der erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeit entsprechen. Sie werden um die am oder vor dem Bereitstellungsdatum geleistete Zahlungen angepasst. Hinzu kommen etwaige anfängliche direkte Kosten sowie die geschätzten Kosten zur Demontage oder Beseitigung des zugrundeliegenden Vermögenswertes oder zur Wiederherstellung des zugrundeliegenden Vermögenswertes bzw. des Standortes, an dem dieser sich befindet. Abgezogen werden hiervon noch etwaige erhaltene Leasinganreize.

Anschließend wird das Nutzungsrecht vom Bereitstellungsdatum bis zum Ende des Leasingzeitraums linear abgeschrieben, es sei denn, das Eigentum an dem zugrundeliegenden Vermögenswert geht zum Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses auf den Konzern über oder in den Kosten des Nutzungsrechtes ist berücksichtigt, dass der Konzern eine Kaufoption wahrnehmen wird. In diesem Fall wird das Nutzungsrecht über die Nutzungsdauer des zugrunde liegenden Vermögenswertes

abgeschrieben, welche nach den Vorschriften für Sachanlagen ermittelt wird. Zusätzlich wird das Nutzungsrecht fortlaufend um Wertminderungen, sofern notwendig, berichtigt und um bestimmte Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit angepasst.

Erstmalig wird die Leasingverbindlichkeit zum Barwert der am Bereitstellungsdatum noch nicht geleisteten Leasingzahlungen, abgezinst mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz der alstria, angesetzt.

Zur Ermittlung seines Grenzfremdkapitalzinssatzes erlangt der Konzern Zinssätze von verschiedenen externen Finanzquellen und macht bestimmte Anpassungen, um die Leasingbedingungen und die Art des Vermögenswertes zu berücksichtigen.

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen umfassen:

- feste Zahlungen, einschließlich de facto fester Zahlungen,
- variable Leasingzahlungen, die an einen Index oder (Zins-)Satz gekoppelt sind, erstmalig bewertet anhand des am Bereitstellungsdatum gültigen Indexes bzw. (Zins-)Satzes,
- Beträge, die aufgrund einer Restwertgarantie voraussichtlich zu zahlen sind, und
- den Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben, Leasingzahlungen für eine Verlängerungsoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben, sowie Strafzahlungen für eine vorzeitige Kündigung des Leasingverhältnisses, es sei denn, der Konzern ist hinreichend sicher, nicht vorzeitig zu kündigen.

Die Leasingverbindlichkeit wird zum fortgeführten Buchwert unter Nutzung der Effektivzinsmethode bewertet. Sie wird neu bewertet, wenn sich die künftigen Leasingzahlungen aufgrund einer Index- oder (Zins-)Satzänderung verändern, wenn der Konzern seine Schätzung zu den voraussichtlichen Zahlungen im Rahmen einer Restwertgarantie anpasst, wenn der Konzern seine Einschätzung über die Ausübung einer Kauf-, Verlängerungs- oder Kündigungsoption ändert oder sich eine de facto feste Leasingzahlung ändert.

Bei einer solchen Neubewertung der Leasingverbindlichkeit wird eine entsprechende Anpassung des Buchwertes des Nutzungsrechtes vorgenommen bzw. wird diese erfolgswirksam vorgenommen, wenn sich der Buchwert des Nutzungsrechtes auf null verringert hat. In der Bilanz weist der Konzern Nutzungsrechte, die nicht die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllen, in den Sachanlagen und Leasingverbindlichkeiten in den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten aus.

Kurzfristige Immobilien-Leasingverhältnisse und Immobilien-Leasingverträge von geringem Wert

Für kurzfristige Immobilien-Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von weniger als zwölf Monaten und für Immobilien-Leasingverträge von geringem Wert wird von den Anwendungserleichterungen Gebrauch gemacht. Die Zahlungen werden direkt aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

(ii) Als Leasinggeber

Wenn der Konzern als Leasinggeber auftritt, stuft er bei Vertragsbeginn jedes Leasingverhältnis entweder als Finanzierungsleasing oder als Operating-Leasingverhältnis ein. Zur Einstufung jedes Leasingverhältnisses hat der Konzern eine Gesamteinschätzung vorgenommen, ob das Leasingverhältnis im Wesentlichen alle Risiken und Chancen überträgt, die mit dem Eigentum an dem zugrunde liegenden Vermögenswert verbunden sind. Ist dies der Fall, wird das Leasingverhältnis als Finanzierungsleasing eingestuft; wenn nicht, ist es ein Operating-Leasingverhältnis. Im Rahmen dieser Beurteilung berücksichtigt der Konzern bestimmte Indikatoren, wie zum Beispiel, ob das Leasingverhältnis den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswertes umfasst. Der Konzern vermietet einige seiner Immobilien unter. Er hat die Einstufung der Untermietverträge auf Grundlage des Nutzungsrechtes und nicht des zugrunde liegenden Vermögenswertes vorgenommen und ist zu dem Schluss gekommen, dass es sich nach IFRS 16 um Operating-Leasing-Verhältnisse handelt.

Leasingzahlungen aus Operating-Leasing-Verhältnissen werden vom Konzern über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear als Ertrag in den Umsatzerlösen erfasst.

2.4.6. Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt grundsätzlich erst dann, wenn es durch Übertragung eines zugesagten Guts oder einer zugesagten Dienstleistung (d. h. eines Vermögenswertes) auf einen Kunden zur Erfüllung einer Leistungsverpflichtung kommt. Als übertragen gilt ein Vermögenswert dann, wenn der Kunde die Verfügungsgewalt über diesen Vermögenswert erlangt.

Dies ist in der Regel der Fall, wenn die Leistungen erbracht bzw. die Waren oder Erzeugnisse geliefert worden sind und somit der Gefahrenübergang stattgefunden hat.

Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung, exklusive Skonti, Rabatte und sonstiger Verbrauchsteuern oder Abgaben, erfasst. Die Umsatzerlöse werden ohne Umsatzsteuer ausgewiesen. Die folgenden besonderen Ansatzkriterien müssen vor dem Ansatz der Erlöse gegeben sein:

Mieterlöse aus Operating-Leasing-Verhältnissen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden gem. IFRS 16 linear über die Laufzeit des entsprechenden Leasingverhältnisses erfolgswirksam verteilt, auch wenn die tatsächlichen Zahlungen zu anderen Zeitpunkten erfolgen. Anfängliche direkte Kosten, die direkt den Verhandlungen und dem Abschluss eines Leasingverhältnisses zugerechnet werden können, werden dem Buchwert des vermieteten Vermögenswertes zugerechnet.

Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand werden gem. IFRS 15 über den Zeitraum der Leistungserfüllung, der im Wesentlichen dem Zeitpunkt der Aufwandserfassung entspricht, realisiert. Hinsichtlich der Nebenkosten nimmt die alstria eine Prinzipalstellung ein. Insofern sind die den Mietern

weiterbelasteten Betriebskosten als Umsatzerlöse darzustellen. Die in diesem Zusammenhang für den Bezug der Leistungen anfallenden Kosten werden als Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung ausgewiesen.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie).

Betriebliche Aufwendungen werden zum Zeitpunkt der Leistung oder zum Zeitpunkt ihrer Verursachung ergebniswirksam.

Zinsaufwendungen und -erträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

2.4.7. Steuern

Der Ertragsteueraufwand wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, er steht im Zusammenhang mit Posten, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall wird die laufende Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

Als REIT-AG ist die Muttergesellschaft alstria office REIT-AG von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit.

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende und die früheren Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten oder in Kürze gelten werden.

2.4.8. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ermittelt sich aus der Division des Ergebnisanteils nach Steuern der Gesellschafter des Mutterunternehmens durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der sich während des Geschäftsjahres in Umlauf befindlichen Aktien. Das verwässerte Ergebnis je Aktie wird unter der Annahme berechnet, dass alle potenziell verwässernden Wertpapiere und aktienbasierten Vergütungen umgewandelt beziehungsweise ausgeübt werden.

2.4.9. Wertminderungen von Vermögenswerten gemäß IAS 36

Vermögenswerte werden immer dann auf Wertminderungen überprüft, wenn auslösende Ereignisse oder Veränderungen der Umstände darauf hinweisen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar sein könnte. Aus den Folgen der COVID-19-Pandemie ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Buchwerte der Vermögenswerte, für die IAS 36 anzuwenden ist, nicht mehr erzielbar wären.

Ein Wertverlust wird mit dem Überschuss des Buchwertes gegenüber dem erzielbaren Wert abgeschrieben. Bei Fortfall der Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung werden entsprechende

Zuschreibungen bis auf maximal den Wert vorgenommen, der sich bei Vornahme der planmäßigen Abschreibungen ergeben hätte.

2.4.10. Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungen angesetzt. Sie enthalten die eigengenutzten Immobilien, Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten beinhalten die Kosten für den Ersatz eines Teils der Sachanlage zum Zeitpunkt der Kostenentstehung, sofern dies den Erfassungskriterien entspricht. Alle anderen Reparatur- und Wartungskosten werden erfolgswirksam entsprechend ihrem Entstehungszeitpunkt erfasst.

Die planmäßige Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer (drei bis 13 Jahre). Bei eigengenutzten Immobilien beträgt die erwartete Nutzungsdauer 33 bzw. 50 Jahre. Die Gebäude werden planmäßig über diese Nutzungsdauern abgeschrieben, während das Grundstück nicht planmäßig abgeschrieben wird.

Unter den Sachanlagen ist auch der Aufwuchs der Baumpopulation eines Waldgrundstücks gemäß IAS 41 ausgewiesen. Die Erst- und Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, abzüglich der geschätzten Verkaufskosten.

2.4.11. Immaterielle Vermögenswerte

Der Konzern schreibt immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer ab. Die voraussichtliche Nutzungsdauer für Patente, Lizenzen und ähnliche Rechte beträgt in der Regel drei bis zehn Jahre. Zurzeit werden keine immateriellen Vermögenswerte mit unbestimmten Nutzungsdauern gehalten.

2.4.12. Finanzinstrumente

Ansatz und erstmalige Bewertung

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und ausgegebene Schuldverschreibungen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem sie entstanden sind, angesetzt. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments wird.

Ein finanzieller Vermögenswert (außer einer Forderung aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente) oder eine finanzielle Verbindlichkeit wird beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei einem Posten, der nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird („Fair-Value through profit and loss“ oder „FVTPL“), kommen hierzu die Transaktionskosten, die direkt seinem Erwerb oder seiner Ausgabe zurechenbar sind. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet.

Klassifizierung und Folgebewertung

Finanzielle Vermögenswerte

Bei der erstmaligen Erfassung wird ein finanzieller Vermögenswert wie folgt eingestuft und bewertet:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten,
- FVOCI-Schuldinstrumente (Investments in Schuldinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet werden),
- FVOCI-Eigenkapitalinvestments (Eigenkapitalinvestments, die zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet werden),
- FVTPL (zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust).

Finanzielle Vermögenswerte werden nach der erstmaligen Erfassung nicht reklassifiziert, es sei denn, der Konzern ändert sein Geschäftsmodell zur Steuerung der finanziellen Vermögenswerte. In diesem Fall werden alle betroffenen finanziellen Vermögenswerte am ersten Tag der Berichtsperiode, die auf die Änderung des Geschäftsmodells folgt, reklassifiziert.

Ein finanzieller Vermögenswert wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn beide der folgenden Bedingungen erfüllt sind und er nicht als FVTPL designiert wurde:

- Er wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, und
- die Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswerts führen zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Ein Schuldinstrument wird zu FVOCI designiert, wenn beide der folgenden Bedingungen erfüllt sind und es nicht als FVTPL designiert wurde:

- Es wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung sowohl darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, als auch in dem Verkauf finanzieller Vermögenswerte, und
- seine Vertragsbedingungen führen zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Alle finanziellen Vermögenswerte, die nicht zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, werden zu FVTPL bewertet. Dies umfasst alle derivativen finanziellen Vermögenswerte (siehe Abschnitt 6.5). Bei der erstmaligen Erfassung kann der Konzern unwiderruflich entscheiden, finanzielle Vermögenswerte, die ansonsten die Bedingungen für die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zu FVOCI erfüllen, zu FVTPL zu designieren, wenn dies dazu führt, ansonsten auftretende Rechnungslegungsanomalien („accounting mismatch“) zu beseitigen oder signifikant zu verringern.

Finanzielle Vermögenswerte – Einschätzung des Geschäftsmodells

In Bezug auf die finanziellen Vermögenswerte verfolgt der Konzern ein Geschäftsmodell, dessen Zielsetzung darin besteht, Vermögenswerte zu halten, um die vertraglichen Cashflows zu vereinnahmen.

Finanzielle Vermögenswerte – Einschätzung, ob die vertraglichen Zahlungsströme ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen sind

Bei der Einschätzung, ob die vertraglichen Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen auf den Kapitalbetrag sind, berücksichtigt der Konzern die vertraglichen Vereinbarungen des Instruments. Dies umfasst eine Einschätzung, ob der finanzielle Vermögenswert eine vertragliche Vereinbarung enthält, die den Zeitpunkt oder den Betrag der vertraglichen Zahlungsströme ändern könnte, sodass diese Bedingungen nicht mehr erfüllt werden.

Eine vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeit steht im Einklang mit dem Kriterium der ausschließlichen Zins- und Tilgungszahlungen, wenn der Betrag der vorzeitigen Rückzahlung im Wesentlichen nicht geleistete Zins- und Tilgungszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag umfasst, wobei angemessenes zusätzliches Entgelt für die vorzeitige Beendigung des Vertrages enthalten sein kann.

Finanzielle Vermögenswerte – Folgebewertung und Gewinn und Verluste

Finanzielle Vermögenswerte zu FVTPL	Diese Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet. Nettogewinne und -verluste, einschließlich jeglicher Zins- oder Dividendenerträge, werden im Gewinn oder Verlust erfasst.
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Diese Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode folgebewertet. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden durch Wertminderungsaufwendungen gemindert. Zinserträge, Währungskursgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Ein Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung wird im Gewinn oder Verlust erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten – Klassifizierung, Folgebewertung und Gewinne und Verluste

Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL) eingestuft und bewertet. Eine finanzielle Verbindlichkeit wird zu FVTPL eingestuft, wenn sie als zu Handelszwecken gehalten eingestuft wird, ein Derivat ist oder beim Erstantritt als ein solches designiert wird.

Finanzielle Verbindlichkeiten zu FVTPL werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet und Nettogewinne oder -verluste, einschließlich Zinsaufwendungen, werden im Gewinn oder Verlust erfasst.

Andere finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode bewertet. Zinsaufwendungen und Fremdwährungsumrechnungsdifferenzen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Gewinne oder

Verluste aus der Ausbuchung werden ebenfalls im Gewinn oder Verlust erfasst. Derzeit werden alle finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Ausbuchung

Finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder er die Rechte zum Erhalt der Zahlungsströme in einer Transaktion überträgt, in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Der Konzern bucht eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen sind. Der Konzern bucht des Weiteren eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn dessen Vertragsbedingungen signifikant geändert werden und die Zahlungsströme der angepassten Verbindlichkeit signifikant anders sind. In diesem Fall wird eine neue finanzielle Verbindlichkeit basierend auf den angepassten Bedingungen zum beizulegenden Zeitwert erfasst.

Bei der Ausbuchung einer finanziellen Verbindlichkeit wird die Differenz zwischen dem Buchwert der getilgten Verbindlichkeit und dem gezahlten Entgelt (einschließlich übertragener unbarer Vermögenswerte oder übernommener Verbindlichkeiten) im Gewinn oder Verlust erfasst.

Verrechnung

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden saldiert und in der Bilanz als Nettobetrag ausgewiesen, wenn der Konzern einen gegenwärtigen durchsetzbaren Rechtsanspruch hat, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen, und es beabsichtigt ist, entweder den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Verwertung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Derivative Finanzinstrumente wie Zinsswap- und Zinscap-Sicherungsbeziehungen bilanziert alstria zum beizulegenden Zeitwert und stuft sie als zu Handelszwecken gehalten ein, es sei denn, sie werden als Sicherungsinstrumente in die Bilanzierung einer Sicherungsbeziehung (Hedge Accounting) einbezogen. Zum Ende des Vorjahresstichtag nutzte der Konzern derivative Finanzinstrumente in Form von Zinscap-Sicherungsbeziehungen, deren Marktwerte eine zu vernachlässigende Größenordnung aufwiesen, da die durch den Cap garantierte Zinsobergrenze weit über der zugrundeliegenden Zinskurve lag. Aufgrund des großen Abstands der Zinskurve zu der gesicherten Zinsobergrenze ergaben sich auch keine Bewertungseffekte (vgl. Abschnitt 6.5).

Cashflow Hedges (Absicherung von Zahlungsströmen)

Den effektiven Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts derivativer Instrumente, die als sogenannte Cashflow Hedges bestimmt sind, weist alstria im sonstigen Ergebnis aus. Der ineffektive Teil wird sofort erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die im Eigenkapital aufgelaufenen Beträge werden in den gleichen Perioden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung berichtet, in denen sich das Grundgeschäft in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung niederschlägt.

Wenn die Absicherung nicht mehr die Kriterien für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllt oder das Sicherungsinstrument verkauft wird, ausläuft, beendet oder ausgeübt wird, wird die Bilanzierung der Sicherungsbeziehung prospektiv beendet. Wenn die Bilanzierung von

Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Zahlungsströmen beendet wird, verbleibt der Betrag, der in die Rücklage für Sicherungsbeziehungen eingestellt worden ist, im Eigenkapital, bis – für eine Sicherungstransaktion, die zur Erfassung eines nicht finanziellen Postens führt – dieser Betrag in die Anschaffungskosten des nicht finanziellen Postens bei der erstmaligen Erfassung einbezogen wird oder – für andere Absicherungen von Zahlungsströmen – dieser Betrag in dem Zeitraum oder den Zeiträumen in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wird, in denen die abgesicherten erwarteten zukünftigen Zahlungsströme den Gewinn oder Verlust beeinflussen.

Falls nicht mehr erwartet wird, dass die abgesicherten zukünftigen Zahlungsströme eintreten, werden die Beträge, die in die Rücklage für Sicherungsbeziehungen und die Rücklage für Kosten der Absicherung eingestellt worden sind, unmittelbar in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

Weitere Sicherungsinstrumente

Der Konzern bedient sich keiner derivativen Finanzinstrumente, die für die Sicherung von beizulegenden Zeitwerten von bilanzierten Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten oder Festzusagen („Fair Value Hedges“) verwendet werden. Ebenso bestehen keine derivativen Finanzinstrumente, die für die Absicherung von Nettoinvestitionen in ausländische Geschäftsbetriebe („Net Investment Hedges“) qualifiziert sind.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen in der Bilanz bestehen aus laufenden Bankguthaben. Diese enthalten auch die von den Mietern erhaltenen Kautionen, denen in gleicher Höhe Verbindlichkeiten gegenüberstehen, welche unter der Position „Sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen werden.

Für Zwecke der Konzernkapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente die oben definierten sonstigen kurzfristigen Geldanlagen mit einer anfänglichen Restlaufzeit von drei Monaten oder weniger sowie laufende Überziehungen von Bankkonten.

2.4.13. Wertminderung

Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte

Finanzinstrumente und Vertragsvermögenswerte

Der Konzern bilanziert Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste („expected credit loss“ oder „ECL“) für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Der Konzern bemisst die Wertberichtigungen grundsätzlich in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts, wenn sich das Ausfallrisiko (zum Beispiel das Kreditausfallrisiko) über die erwartete Laufzeit) seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat.

Wertberichtigungen auf **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** werden in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet, es sei denn es handelt sich um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen alstrias Hauptmieter. Dabei wendet der Konzern die vereinfachte Vorgehensweise gemäß IFRS 9.5.5.15 an. Bei der Festlegung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen

Vermögenswertes seit der erstmaligen Erfassung signifikant angestiegen ist, und bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten berücksichtigt der Konzern angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen des Konzerns und fundierten Einschätzungen, inklusive zukunftsgerichteter Informationen, beruhen.

Der Konzern nimmt an, dass das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswertes, bei dem es sich nicht um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt, die in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet werden, signifikant angestiegen ist, wenn er mehr als 30 Tage überfällig ist. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kann die Anzahl der überfälligen Tage erheblich höher sein, da der Mieter bei Nebenkostenabrechnungen grundsätzlich Überprüfungen der Positionen vornehmen wird, was regelmäßig zu einer Verzögerung führt, die von alstria bis zur Einwilligung akzeptiert wird. Gleiches gilt für Mietforderungen, die von den Mietern aufgrund sonstiger Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis vorerst nicht bezahlt werden.

Der Konzern betrachtet einen finanziellen Vermögenswert als ausgefallen, wenn es unwahrscheinlich ist, dass der Schuldner seine Kreditverpflichtung vollständig an den Konzern zahlen kann, ohne dass der Konzern auf Maßnahmen wie die Verwertung von Sicherheiten (sofern welche vorhanden sind) zurückgreifen muss. Dies gilt in der Regel nicht für Mietforderungen, bei denen die übliche Kautions in Höhe von zwei Monatsnettokalmmieten in die Beurteilung, ob eine Mietforderung als ausgefallen gilt, einbezogen wird.

Ein finanzieller Vermögenswert weist aus Sicht des Konzerns ein geringes Ausfallrisiko auf, wenn sein Kreditrisikoring der weltweiten Definition von „Investment Grade“ entspricht. Der Konzern sieht dies bei einem Rating von Baa3 oder höher bei Moody's Corporation, New York, USA oder BBB- oder höher bei Standard & Poor's Corporation, New York, USA als gegeben an.

Über die Laufzeit erwartete Kreditverluste sind erwartete Kreditverluste, die aus allen möglichen Ausfallereignissen während der erwarteten Laufzeit des Finanzinstruments resultieren.

12-Monats-Kreditverluste der Finanzanlagen sind der Anteil der erwarteten Kreditverluste, die aus Ausfallereignissen resultieren, die innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag (oder einem kürzeren Zeitraum, falls die erwartete Laufzeit des Instruments weniger als zwölf Monate beträgt) möglich sind.

Der bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten maximal zu berücksichtigende Zeitraum ist die maximale Vertragslaufzeit, in der der Konzern einem Kreditrisiko ausgesetzt ist.

Bemessung erwarteter Kreditverluste

Erwartete Kreditverluste sind die wahrscheinlichkeitsgewichteten Schätzungen der Kreditverluste. Kreditverluste werden als Barwert der Zahlungsausfälle (das heißt die Differenz aus den Zahlungen,

die einem Unternehmen vertragsgemäß geschuldet werden, und den Zahlungen, die das Unternehmen voraussichtlich einnimmt) bemessen.

Finanzielle Vermögenswerte mit beeinträchtigter Bonität

Der Konzern schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bonität beeinträchtigt sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist in der Bonität beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswertes auftreten:

Indikatoren dafür, dass ein finanzieller Vermögenswert in der Bonität beeinträchtigt ist, umfassen die folgenden beobachtbaren Daten:

- signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Emittenten oder des Kreditnehmers,
- ein Vertragsbruch, wie beispielsweise ein Ausfall oder eine Überfälligkeit (vgl. Definition „Überfällig“ auf der vorhergehenden Seite),
- es ist wahrscheinlich, dass der Kreditnehmer in Insolvenz oder ein sonstiges Sanierungsverfahren geht.

Darstellung der Wertminderung für erwartete Kreditverluste in der Bilanz

Wertminderungen auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet sind, werden vom Bruttobuchwert der Vermögenswerte abgezogen.

Abschreibung

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswertes wird abgeschrieben, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass der finanzielle Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist. Bei Mietern führt der Konzern eine individuelle Einschätzung über den Zeitpunkt und die Höhe der Abschreibung durch, basierend darauf, ob eine angemessene Erwartung an die Einziehung vorliegt.

Der Konzern erwartet keine signifikante Einziehung des abgeschrieben Betrags. Abgeschriebene finanzielle Vermögenswerte können dennoch Vollstreckungsmaßnahmen zur Einziehung überfälliger Forderungen unterliegen.

2.4.14. Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter

An der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaft alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG (im Folgenden „alstria office Prime“) sind neben der alstria office REIT-AG weitere Kommanditisten als Minderheitsanteilseigner beteiligt. Aus Konzernsicht sind diese Kommanditanteile nach den IFRS als Fremdkapital auszuweisen. Sie sind in der Konzernbilanz unter der Position „Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter“ ausgewiesen. Die Kommanditeinlagen werden mit fortgeführten Anschaffungskosten gemäß Gesellschaftsvertrag angesetzt.

2.4.15. Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn die Gesellschaft gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Außenverpflichtung hat und es wahrscheinlich ist, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einem zuverlässig schätzbaren Nutzenabfluss führen wird. Rückstellungen werden unter Berücksichtigung aller Risiken nach angemessener Schätzung zukünftiger Cashflows, die zur Begleichung notwendig sind, bewertet und – sofern langfristig – abgezinst. Rückstellungen werden nicht mit Erstattungen verrechnet.

Eine Schuld aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses (Abfindungen) wird erfasst, wenn der Konzern das Angebot solcher Leistungen nicht mehr zurückziehen kann oder, falls früher, der Konzern damit zusammenhängende Aufwendungen für eine Restrukturierung erfasst hat und die Voraussetzungen nach IAS 37.71 ff. erfüllt sind.

2.4.16. Aktienbasierte Vergütungstransaktionen

Die aktienorientierte Vergütung umfasst verbindlichkeitsbasierte Vergütungspläne, deren Ausgleich durch Geldzahlungen erfolgt, und bis zum Vorjahresstichtag auch eigenkapitalbasierte Vergütungspläne, deren Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente vorgesehen war.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von eigenkapitalbasierten Vergütungsplänen erfolgt grundsätzlich mittels eines modifizierten Black-Scholes-Optionspreismodells zum Gewährungszeitpunkt und bestimmt den gesamten Personalaufwand, der über den Erdienungszeitraum erfolgswirksam erfasst und gegen die Kapitalrücklage verrechnet wird. Bei der aktienorientierten Vergütung handelt es sich überwiegend um an Mitarbeiter gewährte Wandelgenussscheine, deren beizulegende Zeitwerte am jeweiligen Ausgabedatum mithilfe binärer Barrier-Optionen auf Basis des Black-Scholes-Modells geschätzt wurden. Die Wandlung wird automatisch vorgenommen, sobald der Grenzwert („Barrier“) erreicht wird. Das Modell berücksichtigt die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der Optionen unterliegt. Diese Bewertung macht es erforderlich, dass die Gesellschaft Einschätzungen über diese Parameter vornimmt. Daher unterliegen sie Schätzunsicherheiten. Im Geschäftsjahr 2018 wurden erstmals anteilsbasierte Vergütungspläne mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente, sogenannte Stock Awards, an den Vorstand der Gesellschaft ausgegeben (sogenannter „long term Incentive plan 2018“ oder „LTIP 2018“). Der beizulegende Zeitwert dieser Stock Awards am Gewährungszeitpunkt wurde mithilfe einer Monte-Carlo-Simulation mit 100.000 Pfaden auf der Grundlage der Bedingungen des LTIP 2018 ermittelt.

Die Vergütungspläne, deren Ausgleich durch Geldzahlungen erfolgt, betrafen virtuelle Aktien, die dem Vorstand im Rahmen des aktienbasierten Vergütungsprogramms letztmalig im Geschäftsjahr 2017 gewährt wurden. Sie werden bis zu ihrem Ausgleich an jedem Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und als Rückstellung ausgewiesen. Der anteilige Aufwand der Periode entspricht der Zuführung bzw. Auflösung der Rückstellung zwischen den Berichtsstichtagen zuzüglich des in der Berichtsperiode ausbezahlten Dividendenäquivalents. Für diese Bewertung muss die Gesellschaft

Schätzungen bestimmter Parameter vornehmen, die daher Unsicherheiten unterworfen sind. Der beizulegende Zeitwert der virtuellen Aktien ist aufgrund der Bestimmungen des aktienbasierten Vergütungsprogramms über den Erdienungszeitraum zu verteilen. Durch die im Berichtsjahr vorgenommenen Änderungen der Vergütungsbedingungen der seit dem Geschäftsjahr 2018 gewährten Stock Awards erfolgte die Bewertung der Stock Awards ebenfalls, wie hier für die virtuellen Aktien, die bis einschließlich 2017 gewährt wurden, beschrieben.- Hiernach sind diese nun nicht mehr durch Eigenkapitalinstrumente auszugleichen, sondern ebenfalls durch Geldzahlungen.

Die aus den LTIP 2017 entstandenen Personalaufwendungen führten im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 zu Zuführungen in die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 400 (31. Dezember 2020: TEUR 75). Rückstellungen für diese Instrumente bestanden zum Bilanzstichtag nicht mehr (31. Dezember 2020: TEUR 1.301), da in der Berichtsperiode die Wandlung der letzten als Eigenkapitalinstrumente mit Barausgleich ausgegebene Tranche erfolgte. Durch Änderungen der Vereinbarungen zu den ursprünglich zum Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumenten vorgesehenen Stock Awards, die ab dem Geschäftsjahr 2018 gewährt wurden, wurde die Vereinbarung, dass diese Instrumente durch Eigenkapitalanteile ausgeglichen werden, dahingehend geändert, dass es im Falle der Wandlung zu einem Barausgleich kommt. Infolgedessen wurde die Darstellung der sich aus diesen Eigenkapitalinstrumenten ergebenden Verpflichtungen geändert. Der Konzern weist nunmehr Verpflichtungen unter den sonstigen Rückstellungen aus, die dafür erfolgsneutral aus der Kapitalrücklage umgebucht wurden.

In den sonstigen Rückstellungen wurde zum Bilanzstichtag ein Rückstellungsbetrag von TEUR 4.496 ausgewiesen.

Detaillierte Informationen zum Modell finden sich in Abschnitt 13 bzw. im zusammengefassten Lagebericht.

3. SAISONALE ODER WIRTSCHAFTLICHE EINFLÜSSE AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Aktivitäten der alstria office REIT-AG (hauptsächlich die Erwirtschaftung von Erträgen aus Anlageobjekten) unterliegen im Allgemeinen keinen saisonbedingten Schwankungen. Der Verkauf einer oder mehrerer großer Immobilien kann jedoch einen maßgeblichen Einfluss auf die Umsatzerlöse und die betrieblichen Aufwendungen haben.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der Immobilienmarkt Fluktuationen unterliegt, die aufgrund von Veränderungen des Nettoeinkommens der Verbraucher oder des Bruttoinlandsproduktes, des Zinssatzes, des Verbrauchervertrauens oder aufgrund demografischer und anderer Marktfaktoren auftreten. Veränderungen des Zinssatzes könnten möglicherweise zu einer veränderten Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien führen.

4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Der IFRS 8 erfordert einen „Management Approach“, bei dem Informationen über einzelne Segmente auf der gleichen Basis, die für interne Berichterstattung an den Vorstand verwendet wird, dargestellt werden.

Da sich die Geschäftsaktivitäten des Konzerns ausschließlich auf die Vermietung an kommerzielle Mieter in Deutschland beschränken, wurde gemäß IFRS 8 ein berichtspflichtiges Segment identifiziert, das alle operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst.

Die Berichtsweise für dieses berichtspflichtige Segment entspricht der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger („chief operating decision maker“). Der Hauptentscheidungsträger ist für Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen zu den Geschäftssegmenten und für die Überprüfung von deren Ertragskraft zuständig. Hauptentscheidungsträger ist der Vorstand.

Umsatzerlöse werden durch eine größere Anzahl an Mietern generiert. Von den Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 222.578 (2020: TEUR 215.430) entfallen TEUR 29.936 (2020: TEUR 29.020) und TEUR 25.012 (2020: TEUR 25.966) auf Umsätze mit den beiden größten Kunden des Konzerns. Kein anderer einzelner Kunde hat im Geschäftsjahr 2021 oder im Geschäftsjahr 2020 10% oder mehr zum Konzernumsatz beigetragen.

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5.1. Umsatzerlöse

in TEUR	2021	2020
Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	183.670	177.063
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	38.908	38.367
Umsatzerlöse	222.578	215.430

Die Umsatzerlöse beinhalten ganz überwiegend Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. In den Mieterträgen sind Effekte von TEUR 3.144 (2020: TEUR 4.058) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten. Aufgrund der Gewährung von Mieterleichterungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie wurde im vorangehenden Geschäftsjahr auf Mieterlöse in Höhe von TEUR 753 verzichtet. In der Berichtsperiode wurden Vereinbarungen für einen derartige Mietverzicht nicht mehr getroffen. Die verringerten Mieterlöse wurden über die verbleibende Laufzeit des jeweiligen Mietvertrags verteilt. Weiterhin enthalten die Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Erträge aus der Verwaltung der vermieteten Immobilien in Höhe von TEUR 3.049 (2020: TEUR 2.617).

Bei den Mieterträgen für Raummieten entfällt ein Betrag in Höhe von TEUR 5.945 (Vorjahr: TEUR 6.686) auf Mietverträge mit variablem Erlösanteil. Es handelt sich hierbei um Mietverträge, bei denen die Mietzahlungen an das operative Ergebnis der Mieter geknüpft sind.

5.2. Grundstücksbetriebsaufwand

in TEUR	2021	2020
Auf Mieter umlegbare Betriebskosten	38.822	36.173
Aufgrund von Leerstand nicht umlegbare Betriebskosten	7.185	7.803
Instandsetzung und Modernisierung	5.431	8.429
Laufende Instandhaltung	4.838	5.598
Rechts- und Beratungskosten	1.122	842
Stromkosten	286	252
Objektverwaltung	208	177
Versicherungsaufwand	194	190
Mietaufwand	122	86
Sonstige Aufwendungen	1.099	1.057
Gesamt	59.307	60.607

5.3. Verwaltungsaufwand

in TEUR	2021	2020
Anwalts- und Beratungskosten	2.138	2.563
Abschreibungen	943	1.110
Aufwendungen für IT-Leistungen	656	705
Kommunikation und Marketing	590	653
Prüfungshonorar (Prüfung und prüfungsnah Dienstleistungen)	564	584
Vergütung des Aufsichtsrats	526	525
Leasingraten und Mieten	494	484
Versicherungsaufwendungen	446	302
Nebenkosten Büroflächen	290	296
Personalbeschaffungskosten	290	218
Beiträge	200	160
Büroausstattung	183	172
Reisekosten	141	183
Schulungen und Workshops	137	148
Sonstige	727	357
Gesamt	8.325	8.460

Die Leasingraten und Mieten im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von TEUR 494 betreffen kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse von geringem Wert.

5.4. Personalaufwand

in TEUR	2021	2020
Löhne und Gehälter	10.983	10.539
Sozialversicherungsbeiträge	1.971	1.873
Boni	2.392	2.402
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	3.772	3.132
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien/Stock Awards</i>	<i>987</i>	<i>1.240</i>
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	<i>2.785</i>	<i>1.892</i>
Beträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	161	162
Sonstige	490	460
Gesamt	19.769	18.568

Der Anstieg des Personalaufwands basiert auf dem Anstieg der Aufwendungen für aktienbasierte Vergütungen aus den Wandelgenussscheinen für die Mitarbeiter. Die Ursache hierfür liegt in der höheren Anzahl ausgegebener Wandelgenussscheine sowie dem höheren Aktienkurs zum Zeitpunkt ihrer Gewährung.

Die den Mitarbeitern gewährten Wandelgenussscheine berechtigen nicht nur zur Wandlung unter den vorausgesetzten Bedingungen, sondern auch ein Anrecht auf die jährliche Zahlung eines der Dividende je Aktie entsprechenden Betrages.

Beiträge des Arbeitgebers zur gesetzlichen Rentenversicherung, die in den Löhnen und Gehältern enthalten sind, belaufen sich für das Geschäftsjahr 2021 auf TEUR 944.

Im Jahr 2021 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 171 Mitarbeiter (2020: 166).

5.5. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2021	2020
Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen	3.686	3.365
Bewertung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	910	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	350	99
Objektverwaltungsleistungen	80	107
Erstattung Krankenkasse	61	41
Erlöse Waldbewirtschaftung	60	0
Bewertung der Kommanditeinlagen nichtbeherrschender Gesellschafter	0	279
Wertaufholung auf Finanzanlagen	0	250
Nutzung von Kautionen und Sicherheitseinbehalten	0	75
Übrige	783	413
Gesamt	5.930	4.629

Die Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen beziehen sich auf Abstandszahlungen für die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen sowie die Weiterbelastungen für die Übernahme von Renovierungsmaßnahmen durch alstria, zu deren Durchführung sich die Mieter bei Abschluss des Mietvertrages verpflichtet hatten.

Die Neubewertung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen basiert auf einem besser als ursprünglich, angesichts der COVID-19-Pandemie, angenommenen Zahlungsverhalten der Mieter.

5.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen:

in TEUR	2021	2020
Rechts- und Beratungskosten	10.213	39
Bewertung der Kommanditeinlagen nichtbeherrschender Gesellschafter	3.476	0
Umsatzsteuernachzahlungen für Vorjahre	377	0
Vergleichsvereinbarung	354	0
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	156	1.371
Endabrechnung Umsatzmieten Vorjahre	0	459
Übrige	38	274
Gesamt	14.614	2.143

Die Rechts- und Beratungskosten beziehen sich im Wesentlichen auf Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot (siehe Abschnitt 1). Die höheren Wertberichtigungen auf Forderungen im Geschäftsjahr 2020 standen im Zusammenhang mit höheren erwarteten Ausfällen von Mietforderungen infolge der COVID-19-Pandemie.

5.7. Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

In TEUR	2021	2020
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, die auf den Käufer übertragen wurden	24.750	126.510
Buchwert der veräußerten Immobilien	-25.418	-116.687
Kosten der Veräußerung	-222	-1.483
Nettoergebnis aus der Veräußerung der auf den Käufer übertragenen Immobilien	-890	8.340
Vereinbarte Kaufpreise der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	72.100	0
Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien zum Zeitpunkt der Umgliederung	-55.292	0
Kosten der Veräußerung für die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-784	0
Bewertungsergebnis aus den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	16.024	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	15.134	8.340

Im Geschäftsjahr 2021 ergab sich aus der Veräußerung von Objekten, die unter ihrem Buchwert veräußert wurden, ein Verlust in Höhe von TEUR 890. Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Objekte unter ihrem Buchwert veräußert.

5.8. Nettofinanzergebnis

Aufgliederung des Finanzergebnisses:

in TEUR	2021	2020
Erlöse aus Finanzinstrumenten und sonstige Zinserträge	1.323	533
Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen	-21.954	-27.269
Zinsaufwand weitere Darlehen	-2.142	-2.321
Zinsaufwand Schuldscheindarlehen	-1.977	-2.190
Andere Zinsaufwendungen	-815	-228
Finanzaufwand	-26.888	-32.008
Bereitstellungszinsen	-283	-254
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten IFRS 16	-89	-95
Übrige sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-82	-8
Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-455	-357
Nettofinanzergebnis	-26.019	-31.832

Die Erlöse aus Finanzinstrumenten und sonstige Zinserträge resultieren im Wesentlichen aus Ausleihungen und Zinserträgen. Negative Zinserträge sind in Höhe von TEUR 316 enthalten.

Der Rückgang des Zinsaufwands aus den Unternehmensanleihen ergibt sich aus der Rückführung einer Unternehmensanleihe im vierten Quartal des Vorjahres.

Die Zinsaufwendungen, die sich aus der Verteilung der Darlehensnebenkosten gemäß der Effektivzinsmethode ergeben, betrugen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert behandelt werden, TEUR 2.669 (2020: TEUR 3.261).

Die Gruppe hielt in den letzten beiden Geschäftsjahren keine zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte. Folglich belief sich das Nettoergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten, wie auch im Vorjahr, auf EUR 0.

Ein Nettogewinn oder -verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten hat sich weder im Geschäftsjahr 2021 noch im Vorjahr ergeben.

Weitere Informationen und Erläuterungen zu den Derivaten finden sich in Abschnitt 6.5.

5.9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Aufgrund der Erlangung des REIT-Status erfolgte die endgültige Steuerveranlagung der alstria office REIT-AG letztmals auf den tatsächlichen Zeitpunkt der Umwandlung in einen REIT. Seit dem 1. Januar 2007 ist die alstria office REIT-AG damit von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit.

Steuerzahlungsverpflichtungen in geringerem Umfang können sich in den Tochtergesellschaften der alstria office REIT-AG ergeben, die Komplementärgesellschaften von Immobilienpersonengesellschaften sind oder als REIT-Dienstleistungsgesellschaft fungieren.

Mit der Übernahme der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG wurden Gesellschaften in den Konzernkreis einbezogen, die nicht der REIT-Steuerbefreiung unterlagen. Dadurch kam es auf der Ebene des Teilkonzerns der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG zu einem Ertragsteueraufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

Der Ertragsteueraufwand umfasst im Wesentlichen laufenden Steueraufwand aus Vorjahren. Ein latentes Steuerergebnis ist aufgrund der faktischen Steuerbefreiung des Konzerns nicht mehr zu erwarten.

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA

6.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Posten, der alle von der Gesellschaft als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfasst, setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2021	2020
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.	4.556.181	4.438.597
Investitionen	121.590	144.928
Zugänge	80.559	7.000
Erwerbsnebenkosten	5.296	784
Abgänge	-25.400	-96.650
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	-55.010	0
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	-2.242	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	94.827	61.522
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.	4.775.801	4.556.181

Im Geschäftsjahr 2021 wurden drei Immobilien veräußert, von denen eine noch im Geschäftsjahr auf den Käufer übertragen wurde und zwei zum Ende Berichtsperiode in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten enthalten sind.

Immobilientransaktionen	Erwerbe		Veräußerungen	
	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen in TEUR	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen in TEUR
Vertrag bis 2020/Übertragung 2021	1	30.300	0	0
Vertrag und Übertragung 2021	1	50.250	1	24.750
Vertrag 2021/Übertragung 2022	0	0	2	72.100
Gesamt	2	80.550	3	96.850

Bei den unterjährigen werterhöhenden Maßnahmen in Höhe von TEUR 121.590 handelt es sich um nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten, die im Zusammenhang mit Erweiterungen und Umbaumaßnahmen anfielen.

In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen enthalten, deren Ausweis unter Hinzurechnung der passivierten Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.695 erfolgt.

Fremdkapitalkosten, die als Herstellungskosten von Vermögenswerten zu aktivieren gewesen wären, fielen in der Berichtsperiode, wie auch im Vorjahr, nicht an.

Die alstria office REIT-AG wendet das Modell des beizulegenden Zeitwertes nach IAS 40.33 ff. bei der Folgebewertung an. Für die Bewertung wurden externe Gutachten eingeholt. Eine detaillierte Beschreibung der Bewertung von Vermögenswerten findet sich in Abschnitt 2.4.

Unter dem Nettoergebnis, das in der Position „Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert“ in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten ist, beziehen sich TEUR 138.493 (2020: TEUR 156.892) auf unrealisierte Wertminderungen.

Die Summe der Aufwertungen belief sich auf TEUR 233.320 (2020: TEUR 218.686). Die im Geschäftsjahr veräußerten Immobilien beeinflussten das Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht (2020: Abwertungen in Höhe von TEUR 272).

Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bewerteten, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden, wie auch im Vorjahr, in der Stufe 3 der Bemessungshierarchie klassifiziert.

Bei der Festlegung der geeigneten Klassen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat der Konzern die Art, Beschaffenheit und Risiken der Immobilien sowie die Stufe der Fair-Value-Hierarchie, der die beizulegenden Zeitwerte zugeordnet sind, berücksichtigt. Die folgenden Kriterien wurden herangezogen, um die entsprechenden Klassen zu bestimmen:

- a) Das Immobiliensegment: In jedem Immobilienportfolio von alstria machen Büroflächen die überwiegende Mehrheit der Mietflächen aus. Daher sind alle zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien der Anlageklasse Büroimmobilien zugeordnet.
- b) Sämtliche Immobilien befinden sich in Deutschland.
- c) Sämtliche zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien sind der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie zuzuordnen.
- d) Es bestehen große Unterschiede zwischen den vertraglich vereinbarten Mietlaufzeiten. Dies wirkt sich auch auf die gewichteten durchschnittlichen Mietlaufzeiten („weighted average unexpired lease term: **WAULT**“) je Objekt aus. Unterschieden wird zwischen Objekten mit einer kurzen, mittleren und langen WAULT.

Somit lassen sich drei Klassen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien identifizieren:

- Deutschland – Büro – Stufe 3 – kurze WAULT (0 bis 5 Jahre),
- Deutschland – Büro – Stufe 3 – mittlere WAULT (> 5 bis 10 Jahre),
- Deutschland – Büro – Stufe 3 – lange WAULT (> 10 Jahre).

Quantitative Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes aufgrund nicht beobachtbarer Eingangsparameter (Stufe 3)

in TEUR, soweit nicht anders angegeben

Portfolio	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2021	Bewertungsmethode	Nichtbeobachtbare Eingangsparameter	Bandbreite Min./Max.		Gewichteter Durchschnitt
Büroimmobilien Deutschland	4.775.801	Hardcore and Top Slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	7,2	25,6	14,4
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	2,5 %	8,9 %	4,3 %
111			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	1,0	32,0	15,2
0 ≤ WAULT ≤ 5 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	2.506.715	Hardcore and Top Slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	7,2	25,6	14,1
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	2,9 %	8,9 %	4,6 %
75			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	1,0	30,0	15,2
5 < WAULT ≤ 10 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	1.588.341	Hardcore and Top Slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	9,4	23,3	14,7
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	2,8 %	6,4 %	4,2 %
29			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	1,0	32,0	15,5
WAULT > 10 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	680.746	Hardcore and Top Slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	10,8	20,7	15,1
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	2,5 %	3,2 %	2,7 %
7			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	1,0	12,0	6,5

Sensitivität der Bewertung auf Änderungen von wesentlichen nichtbeobachtbaren Eingangsparametern

Der Rückgang der angenommenen Mieterlöse führt zu einer Minderung des beizulegenden Zeitwertes.

Ein Anstieg der Leerstandzeit mindert den beizulegenden Zeitwert.

Ein Anstieg der adjustierten Rendite verringert den beizulegenden Zeitwert.

Eine Verringerung der angenommenen Mieterlöse resultiert in einem Anstieg der adjustierten Rendite. Entsprechend führt eine Zunahme der angenommenen Mieterlöse zu einer Verringerung dieses Eingangsparameters.

Eine Verringerung der Leerstandzeiten resultiert in einem Anstieg der adjustierten Rendite. Entsprechend führt eine Zunahme der Leerstandzeiten zu einer Verringerung dieses Eingangsparameters.

Im Folgenden wird der Einfluss von Änderungen der Kapitalisierungsraten (adjustierte Rendite) auf die Verkehrswerte angegeben. Zum 31. Dezember 2021 enthält das Bewertungsgutachten einen Hinweis darauf, dass sich aufgrund der Marktverunsicherung angesichts der COVID-19-Pandemie eine Reduzierung der Transaktionswerte und Liquidität der Märkte ergab. Dieser Hinweis impliziert, dass derzeit deutlich größere Unsicherheiten bestehen als dies unter üblichen Marktbedingungen der Fall wäre.

Vor dem Hintergrund der erhöhten Unsicherheiten aufgrund der COVID 19-Pandemie, wurden die Intervalle in diesem Jahr ausgeweitet.

Beizulegender Zeitwert der zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien (EUR Mio.)

Kapitalisierungsraten	31.12.2021	31.12.2020
-0,50 %	5.631	5.353
-0,25 %	5.169	4.924
0,00 %	4.776	4.556
0,25 %	4.436	4.236
0,50 %	4.139	3.954

Operating-Leasing-Verträge – der Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat für sein Investmentportfolio, bestehend aus den Büro- und Gewerbeimmobilien des Konzerns, Gewerbemietverträge abgeschlossen. Diese unkündbaren Mietverträge weisen verbleibende Mietdauern zwischen einem und 20 Jahren auf. Der Großteil der Mietverträge beinhaltet eine Anpassungsklausel, die eine jährliche Erhöhung der Mietpreise auf Basis von Inflationsindexierungen ermöglicht.

Die folgende Tabelle zeigt zukünftige Mindestmietbeträge, wie in den unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen vereinbart:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Innerhalb 1 Jahres	186.926	196.220
Nach 1 Jahr, aber nicht länger als 5 Jahre	550.571	562.729
Mehr als 5 Jahre	428.047	452.403
Gesamt	1.165.544	1.211.352

Angaben zu Aufwendungen und Erträgen in der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß IAS 40.75(f):

- TEUR 222.577 (2020: TEUR 215.430) Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, von diesen entfallen TEUR 344 auf Unterleasingverhältnisse von Nutzungsrechten,
- TEUR 52.121 (2020: TEUR 52.804) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung), die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind, mit denen während der Berichtsperiode Mieteinnahmen erzielt wurden, und
- TEUR 7.185 (2020: TEUR 7.803) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung) aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die in der Berichtsperiode

keine Mieteinnahmen generierten.

Die Bankdarlehen wurden durch als Finanzinvestition gehaltene sowie eigengenutzte Immobilien im Wert von zusammen TEUR 1.039.701 (31. Dezember 2020: TEUR 807.100) besichert.

6.2. At equity bilanzierte Beteiligungen

alstria hält zum Bilanzstichtag Anteile an einer Beteiligung mit einem Beteiligungsbuchwert in Höhe von TEUR 815 sowie Anteile an einem Gemeinschaftsunternehmen mit einem Beteiligungsbuchwert in Höhe von TEUR 108. Weitere Einzelheiten zu den at equity bilanzierten Beteiligungen finden sich in Abschnitt 2.2.3 dieses Anhangs.

6.3. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Bei den immateriellen Vermögenswerten handelt es sich um Lizenzen an sonstigen Rechten sowie Software-Lizenzen mit Buchwerten von TEUR 242 bzw. TEUR 32. Ihre Nutzungsdauern werden auf ein bis zehn Jahre geschätzt.

Die alstria office REIT-AG nutzt Flächen in fünf ihrer Büroimmobilien in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart für eigene Verwaltungszwecke. Daher werden die eigengenutzten Grundstücks- und Gebäudeflächen unter den Sachanlagen gem. IAS 16 bilanziert und planmäßig abgeschrieben. Die Fläche in Stuttgart wurde im Berichtszeitraum bezogen und führte zu der Reklassifizierung in Höhe von TEUR 2.243, was dem anteiligen Marktwert der Immobilien im Zeitpunkt des Beginns der eigenen Nutzung entspricht.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Sachanlagevermögens.

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilien	Forst	IFRS 16 Nutzungsrecht	Gesamt 2021
Anschaffungs- und Herstellungskosten						
Zum 01.01.2021	1.266	2.838	17.944	0	807	22.855
Zugänge	0	91	5	2.683	402	3.181
Reklassifizierung aus Investment Property	0	0	2.243	0	0	2.243
Abgänge	0	-122	0	0	0	-122
Zum 31.12.2021	1.266	2.807	20.192	2.683	1.209	28.157
Kumulierte Abschreibungen						
Zum 01.01.2021	1.227	1.704	1.034	0	530	4.495
Zugänge	13	219	326	0	257	815
Abgänge	0	-89	0	0	0	-89
Zum 31.12.2021	1.239	1.834	1.360	0	788	5.221
Nettobuchwerte zum 31.12.2021	27	973	18.832	2.683	421	22.936

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilien	IFRS 16 Nutzungsrecht	Gesamt 2020
Anschaffungs- und Herstellungskosten					
Zum 01.01.2020	1.266	3.348	17.929	787	23.330
Zugänge	0	172	15	20	207
Abgänge	0	-682	0	0	-682
Zum 31.12.2020	1.266	2.838	17.944	807	22.855
Kumulierte Abschreibungen					
Zum 01.01.2020	1.215	2.097	713	250	4.275
Zugänge	12	272	321	280	885
Abgänge	0	-665	0	0	-665
Zum 31.12.2020	1.227	1.704	1.034	530	4.495
Nettobuchwerte zum 31.12.2020	39	1.134	16.910	277	18.360

Zur Sicherung von Darlehen des Konzerns sind drei (Vorjahr: zwei) der eigengenutzten Immobilien mit einer Grundschuld belastet.

Bei dem Forst handelt es sich um ein Waldgrundstück mit einer Fläche von 2.168 Hektar, das in der Berichtsperiode zur nachhaltigen Bewirtschaftung und Nutzung erworben wurde. Bei dem Aufwuchs handelt es sich um einen Kiefern-Mischwald. Die Bilanzierung erfolgt gemäß IAS 41.

6.4. Finanzanlagen

in TEUR	31. Dez. 2020	Rückführungen	Investition in Finanzanlagen	Bewertung	31. Dez. 2021
Langfristige Finanzanlagen	39.108	0	87	-10	39.185

Die langfristigen Finanzanlagen in Höhe von TEUR 39.185 (31. Dezember 2020: TEUR 39.108) betreffen mit einem Betrag in Höhe von TEUR 38.864 langfristige Ausleihungen mit einer Laufzeit bis zum Ende des Geschäftsjahres 2032. Weitere TEUR 234 entfallen auf Anteile an einer Aktiengesellschaft, an der alstria weniger als drei Prozent der Anteile hält und auf die alstria keinen maßgeblichen Einfluss ausüben kann. Weitere TEUR 87 wurden in eine Minderheitsbeteiligung an einer Gesellschaft zur Ermöglichung von CO²-Speichertechniken investiert.

Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte bestanden weder am Ende der Berichtsperiode noch am Ende der Vorperiode.

Bei den Finanzanlagen ergeben sich zum Bilanzstichtag keine Wertberichtigungen.

6.5. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestanden am Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Ausübungs- preis p.a. (%)	Laufzeit- ende	31.12.2021		31.12.2020	
			Nennwert (in TEUR)	Bei- zulegender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Bei- zulegender Zeitwert (in TEUR)
Cap	3,000	30.04.2021	0	0	44.168	0
Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung			0	0	44.168	0
Gesamt			0	0	44.168	0

Derivative Finanzinstrumente, die nicht für eine Cashflow-Hedge-Beziehung designed sind, wurden zum Bilanzstichtag - und auch unterjährig - nicht gehalten. Ein derivatives Finanzinstrument, in Form eines Cashflow Hedges mit einem Nennwert von zuletzt TEUR 44.168 (31. Dezember 2020: TEUR 44.168) endete am 30. April 2021.

Da der Wert des Derivate am Bilanzstichtag, am vorhergehenden Bilanzsstichtag sowie während des Geschäftsjahres bei EUR 0 lag, ergaben sich im Geschäftsjahr 2021 keine Auswirkungen aus der Wertänderung von derivativen Finanzinstrumenten.

6.6. Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Kurzfristige Forderungen sind aus Sicht des Konzerns solche mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die nachstehende Übersicht gibt eine Aufstellung über die Forderungen des Konzerns.

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Mietforderungen	3.922	4.572
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
Instandhaltungsrücklagen	268	268
Forderungen gegen Mitarbeiter	238	222
Debitorische Kreditoren	92	174
Gewährte Sicherheitseinbehalte und Kautionen	11	36
Unterwegs befindliche Zahlungsmittel	6	314
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	21	128
Finanzielle Vermögenswerte	636	1.142
Umsatzsteuerforderungen	1.880	2.677
Anrechenbare Kapitalertragsteuern	1.029	4.578
Geleistete Anzahlungen	713	365
Nicht finanzielle Vermögenswerte	3.622	7.620
Gesamte sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.258	8.762

Die anrechenbaren Kapitalertragsteuern betreffen den Steuerabzug aufgrund der Aufdeckung von stillen Reserven infolge des Formwechsels bei Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2016. Es handelt sich um Gesellschaften des Prime-Portfolio-Teilkonzerns, die nach der Übernahme des ehemaligen DO-Deutsche-Office-Konzerns aus der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft in die Rechtsform einer Kommanditgesellschaft überführt wurden.

Sämtliche Forderungen sind innerhalb eines Jahres ab dem Bilanzstichtag fällig. Der beizulegende Zeitwert aller Forderungen entspricht ihrem Wertansatz in der Bilanz.

Die Ermittlung der erwarteten Kreditverluste erfolgt auf zwei Ebenen. Für alstrias Hauptmieter werden am Markt beobachtete Ausfallwahrscheinlichkeiten von der Bisnode Deutschland GmbH, Darmstadt, genutzt. Für die Forderungen gegenüber den übrigen Mietern verwendet alstria eine Wertminderungsmatrix. Die Debitorenbestände dieser anderen Mieter werden aufgrund historischer Ausfallwahrscheinlichkeiten bewertet. Zukünftige Entwicklungen oder makroökonomische Entwicklungen werden beobachtet und ggf. angepasst.

Um den wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie Rechnung zu tragen, wurde im Geschäftsjahr 2020 die Erwartung eines sich abkühlenden Geschäftsklimas bei den Bewertungen berücksichtigt. So wurde bei der Ermittlung des erwarteten Kreditverlusts von Forderungen, für welche die vereinfachte Vorgehensweise gemäß IFRS 9.5.5.15 angewendet wird, die Clusterung der Forderungen in Übereinstimmung mit dem internen Monitoring der Auswirkungen der Pandemie verfeinert. Zudem wurden für Forderungen aus Lieferung und Leistung zusätzliche Anpassungen bei der Ermittlung des Expected Credit Loss nach IFRS 9 vorgenommen, welche die möglichen Auswirkungen der Pandemie

auf die jeweiligen Debitoren abdecken sollen. Hierdurch hatte sich die Risikovorsorge bei den Mietern, die nicht als Hauptmieter eingestuft sind (übrige Mieter), im Geschäftsjahr 2020 um TEUR 381 erhöht. In der Berichtsperiode waren Anpassungen, die sich explizit aus den Folgen der Pandemie herleiten ließen, nicht mehr erforderlich.

Auf dieser Grundlage schätzt alstria die folgenden Wertänderungsquoten.

in %	0–30 Tage überfällig	31–90 Tage überfällig	91–180 Tage überfällig	Mehr als 180 Tage überfällig
Ausfallquote	11,22%	23,70%	41,54%	100,00 %

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber den Mietern von alstria werden wie folgt bewertet.

in TEUR	Bruttobuchwert	Über die Gesamt- laufzeit erwartete Risikovorsorge für Kreditausfälle	Über 12 Monate erwartete Risiko- vorsorge für Kreditausfälle	Nettobuchwerte
0–30 Tage überfällig	633	-71		562
31–90 Tage überfällig	331	-78		253
91–180 Tage überfällig	368	-153		215
Mehr als 180 Tage überfällig	490	-490		0
Gesamte übrige Mieter	1.822	-792		1.030
Hauptmieter	2.926	-	-34	2.892
Gesamt	4.748	-792	-34	3.922

Die Wertberichtigung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entwickelte sich wie folgt:

in TEUR	2021	2020
Stand zum 1. Januar	1.736	436
Zuführungen	156	1.371
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen (vgl. Abschnitt 5.5 und 5.6)	-1.066	-71
Stand zum 31. Dezember	826	1.736

Zur Sicherung der grundschuldbesicherten Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft wurden sowohl Forderungen aus Miet- und Veräußerungsverträgen als auch Versicherungsforderungen sowie Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten an die Gläubiger abgetreten (vgl. Abschnitt 7.3).

6.7. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Bankguthaben	313.684	460.960

Die Bankguthaben sind zu variablen Zinssätzen, basierend auf den täglichen Zinssätzen für Bankguthaben, verzinslich. Zum Bilanzstichtag unterlagen sie keiner Verfügungsbeschränkung. Aufgrund der sehr geringen Kreditausfallwahrscheinlichkeiten der Kreditinstitute für die täglich verfügbaren Bankguthaben wurde auf eine Wertberichtigung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente verzichtet. Die Bonitätsbeurteilung erfolgte auf Basis von am Markt beobachtbaren Parametern.

Des Weiteren enthalten die Zahlungsmittel von Mietern erhaltene Kautionen in Höhe von TEUR 8.858 (31. Dezember 2020: TEUR 8.800). Den unter den Zahlungsmitteln erfassten Mietkautionen stehen Verbindlichkeiten gegenüber, welche unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

6.8. Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien

Bei den ausgewiesenen Veräußerungsobjekten handelt es sich um zwei zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird für beide Immobilien noch im ersten Quartal 2022 nach Aufstellung dieses Konzernabschlusses erwartet. Aus der Veräußerung der Grundstücke ergibt sich ein Veräußerungserlös in Höhe von TEUR 72.100.

Es handelt sich bei den ausgewiesenen Veräußerungsobjekten nicht um die im Vorjahr ausgewiesenen Immobilien, welche planmäßig in 2021 auf den Käufer übertragen wurden.

Das positive Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist durch das Bewertungsergebnis aus den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien um TEUR 16.024 erhöht (vgl. Abschnitt 5.7).

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt grundsätzlich auf Basis der Vertragspreise und damit nach Stufe 1 der Bewertungshierarchie.

7. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA

7.1. Eigenkapital

Für eine Darstellung der Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auch auf die vorangestellte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Gezeichnetes Kapital

in Tausend	31.12.2021	31.12.2020
Stammaktien zu je EUR 1	178.033	177.793

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen (siehe auch Abschnitt 13.2) im zweiten Halbjahr 2021 führte zu der Ausgabe von 240.250 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen, bedingt erhöhten Kapitals. Das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG erhöhte sich dadurch gegenüber dem 31. Dezember 2020 um EUR 240.250,00 und belief sich zum 31. Dezember 2021 auf EUR 178.032.997,00 oder 178.032.997 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die folgende Tabelle enthält die Überleitungsrechnung der Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien:

Anzahl Aktien	2021	2020
Im Umlauf befindliche Aktien am 1. Januar	177.792.747	177.593.422
Wandlung von Wandelgenussscheinen	240.250	199.325
Stand zum 31. Dezember	178.032.997	177.792.747

Infolge des Übernahmeangebots durch die Alexandrite (vgl. Abschnitt 1) waren dieser zum Bilanzstichtag 46,17% der Anteile an der Gesellschaft zuzuordnen.

Kapitalrücklage

Veränderung der Kapitalrücklage über das Geschäftsjahr:

in TEUR	2021	2020
Stand zum 1. Januar	1.356.907	1.448.709
Dividendenausschüttung	-94.230	-94.125
Aktienbasierte Vergütungen	3.210	2.124
Änderung der Vergütungsbedingungen der Stock Awards von eigenkapitalbasiert zu zahlungsmittelbezogen	-4.497	0
Wandlung von Wandelgenussscheinen	240	199
Stand zum 31. Dezember	1.261.630	1.356.907

Bei der Änderung der Vergütungsbedingungen der Stock Awards handelt sich um eine Vertragsänderung, in deren Folge sich die Vergütung von einem Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente sich in eine durch Barauszahlung ändert. Die dafür erforderlichen Werte sind als Verpflichtungen unter den sonstigen Rückstellungen auszuweisen. Zur Zuführung des voraussichtlichen Betrages der Rückstellung macht der Vorstand von dem Wahlrecht Gebrauch, diese Zuführungen erfolgsneutral aus der Kapitalrücklage zu entnehmen (siehe Abschnitt 2.3.1).

Die Wandlung von 240.250 Wandelgenussscheinen führte zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 240.

Neubewertungsrücklage

Nach dem Umzug der Firmenzentrale innerhalb Hamburgs im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2018 wurden die bis dahin am alten Standort selbstgenutzten Büroflächen wieder zu als Finanzinvestition gehaltenen und zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Mietflächen umgegliedert. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert hatte eine Erhöhung des Buchwertes dieser Flächen in Höhe von TEUR 3.485 zur Folge. Die Werterhöhung wurde im sonstigen Ergebnis erfasst und in die Neubewertungsrücklage eingestellt.

Eigene Aktien

Zum 31. Dezember 2021 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. September 2020 wurde die Berechtigung zum Rückkauf eigener Aktien erneuert. Gemäß Beschluss ist die alstria office REIT-AG berechtigt, bis zu 10 % der Aktien bis zum 28. September 2025 zurückzuerwerben. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht beabsichtigt, von dieser Berechtigung Gebrauch zu machen.

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen wiesen zum 31. Dezember 2021 einen Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 1.923.935 (31. Dezember 2020: Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 1.714.257) aus. Da die Zahlung der Dividende zum Zeitpunkt der Dividendenausschüttung nicht aus positiven Gewinnrücklagen aus dem handelsrechtlichen Einzelabschluss der alstria office REIT-AG generiert werden konnte, wurde sie im Geschäftsjahr 2021 aus der freiverfügbaren Kapitalrücklage ausgeschüttet.

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 29. September 2020 wurde das Genehmigte Kapital 2019 der Gesellschaft in Höhe von TEUR 35.483 durch das Genehmigte Kapital I 2020 erneuert.

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.

Bedingtes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist zur Gewährung von Wandelgenussrechten an die Mitarbeiter der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften sowie zur Ausgabe von auf den Inhaber lautenden Wandel- oder Optionsanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen bedingt erhöht. Zum 31. Dezember 2021 betrug das bedingte Kapital TEUR 18.310. Dieses teilte sich auf in das Bedingte Kapital I 2020 (TEUR 16.750), das Bedingte Kapital III 2017 (TEUR 560) und das Bedingte Kapital III 2020 (TEUR 1.000).

Im Berichtsjahr wurde das Bedingte Kapital III 2017 in Höhe von TEUR 240 genutzt.

7.2. Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter

Im Geschäftsjahr 2017 erwarb die alstria office REIT-AG 2.128.048 Kommanditanteile. Weitere 3.593.463 Kommanditanteile wurden durch die alstria office Prime gegen eine Barabfindung eingezogen. In den Geschäftsjahren 2018 bis 2020 erfolgte der Erwerb weiterer 47.781 Kommanditanteile. Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Kommanditanteile erworben.

In der Berichtsperiode ergab sich aus der Wertänderung der Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter ein Aufwand in Höhe von TEUR 3.476 (2020: Ertrag in Höhe von TEUR 279). Der beizulegende Zeitwert der zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter beläuft sich auf TEUR 69.813, wobei TEUR 69.798 als langfristig und TEUR 15 als kurzfristig einzustufen sind.

7.3. Darlehen und Anleihen

	Langfristig	Kurzfristig			Gesamt
in TEUR		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	31.12.2021
Darlehen					
Unternehmensanleihen	1.415.486	0	8.964	8.964	1.424.451
Grundsulddarlehen	195.619	0	64	64	195.683
Schuldscheindarlehen	76.902	0	1.276	1.276	78.178
KfW-Darlehen	9.598	9.290	0	9.290	18.888
Gesamt	1.697.605	9.290	10.304	19.594	1.717.199

	Langfristig	Kurzfristig			Gesamt
in TEUR		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	31.12.2020
Darlehen					
Unternehmensanleihen	1.412.849	0	8.964	8.964	1.421.813
Grundsulddarlehen	195.635	0	94	94	195.729
Schuldscheindarlehen	76.865	0	1.267	1.267	78.132
Gesamt	1.685.349	0	10.325	10.325	1.695.674

Die vorstehende Tabelle zeigt die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten wie in der Bilanz unter den langfristigen Verpflichtungen ausgewiesen und den kurzfristigen Anteil, der innerhalb eines Jahres fällig und unter den kurzfristigen Verpflichtungen ausgewiesen ist.

Mit Stand vom 31. Dezember 2021 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen und der Unternehmensanleihen TEUR 1.716.788 (31. Dezember 2020: TEUR 1.697.900). Der abweichende Buchwert von TEUR 1.717.199 (TEUR 1.697.605 langfristiger und TEUR 19.594 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der nach der Effektivzinsmethode zu verteilenden Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr werden unter der Position „kurzfristige Darlehen“ ausgewiesen.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen bei den Finanzverbindlichkeiten:

in TEUR	31.12.2020	Zahlungen der Periode	Umgliederung lang-/ kurzfristig	Sonstige Änderungen	31.12.2021
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	1.685.349	21.210	-11.613	2.658	1.697.605
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	10.325	-2.323	11.613	-21	19.594
Gesamt	1.695.674	18.888	0	2.638	1.717.199

¹⁾ Änderungen der abgegrenzten Darlehensnebenkosten (Effektivzins).

²⁾ Änderungen der Zinsabgrenzung.

Die zahlungswirksamen Veränderungen der Kreditverbindlichkeiten, die in der Spalte „Zahlungen der Periode“ gezeigt werden, enthalten neben den Zahlungsmittelzu- und -abflüssen aus Darlehen und Unternehmensanleihen auch die Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten.

Unternehmensanleihen

Der Konzern bedient sich zu seiner Fremdkapitalfinanzierung ganz überwiegend der Platzierung von Unternehmensanleihen. Die folgende Tabelle enthält eine Zusammenstellung der im Geschäftsjahr bestehenden Unternehmensanleihen:

Unter- nehmens- anleihe	Quartal der Aus- gabe	Fälligkeit	Gesamt- nenn- betrag in TEUR	Kupon in %	Inanspruch- nahme zum 31.12.2021 in TEUR	Buchwert zum 31.12.2021 in TEUR	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2021 (Hierarchie- stufe 1) in TEUR	Abgegrenzte Zinsverbind- lichkeiten zum 31.12.2021 in TEUR
Unter- nehmens- anleihe II	II 2016	12.04.2022 3	500.000	2,125	325.000	324.111	330.512	4.995
Unter- nehmens- anleihe III	IV 2017	15.11.2022 7	350.000	1,500	350.000	347.396	345.905	676
Unter- nehmens- anleihe IV	III 2019	26.09.2022 5	400.000	0,500	400.000	395.564	395.200	532
Unter- nehmens- anleihe V	II 2020	23.06.2022 6	350.000	1,500	350.000	348.416	355.170	2.762

Grundsulddarlehen

Es handelt sich um objektbezogene, überwiegend variabel verzinsliche Bankdarlehen. Die Darlehen sind durch Grundschulden und weitere bankübliche Sicherheiten gesichert.

Schuldscheindarlehen

Am 6. Mai 2016 platzierte alstria ein Schuldscheindarlehen über TEUR 150.000. Das Schuldscheindarlehen hatte einen durchschnittlichen Kupon von 2,07 % p. a., der jährlich nachschüssig zahlbar war, und eine gestaffelte Laufzeit zwischen vier und zehn Jahren (vgl. Tabelle auf Seite 70). Mittlerweile wurden Darlehensanteile in Höhe von TEUR 73.000 vor Ende ihrer Laufzeit zurückgezahlt, sodass das Schuldscheindarlehen zum Ende der Berichtsperiode mit TEUR 77.000 Nominalwert valutierte. Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 2) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 84.729.

KfW-Darlehen

Die Mittel aus dem KfW-Darlehen dienen der Investition in Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz. Sie wurden durch die KfW oder Kreditanstalt für Wiederaufbau, einer deutschen Förderbank gewährt. Aufgrund der geringen Restlaufzeit der KfW-Darlehen und des niedrigen Zinsniveaus wird deren Marktwert mit dem ausgewiesenen Wert gleichgesetzt.

Weitere Angaben zu den Darlehensverbindlichkeiten

Der kurzfristige Anteil der Darlehen betrifft geplante Rückzahlungen sowie Zinsabgrenzungen für die Darlehen. Zum Bilanzstichtag bestehen TEUR 10.304 (31. Dezember 2020: TEUR 10.325) abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten, die im Laufe der nächsten zwölf Monate zu zahlen sein werden.

Der variable Darlehenszins ist vierteljährlich zahlbar, wobei die Standardprämie und die Fremdkapitalkosten für den Markt auf die entsprechende EURIBOR-Rate aufgeschlagen werden.

Aufgrund der variablen Verzinsung des wesentlichen Teils der Grundsulddarlehen ergeben sich für diese, abgesehen von den Transaktionskosten, keine wesentlichen Differenzen zwischen den Buchwerten und dem beizulegenden Zeitwert.

TEUR 37.100 (31. Dezember 2020: TEUR 37.100) der finanziellen Verbindlichkeiten aus Grundsulddarlehen resultieren aus einem Festzinsdarlehen. Zum Bilanzstichtag weist dieses Darlehen einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 39.592 (31. Dezember 2020: TEUR 41.034) auf. Die Marktwertermittlung erfolgte auf der Basis von abgezinsten Zahlungsmittelzuflüssen, wobei notierte Abzinsungssätze für Darlehen mit vergleichbarer Laufzeit und Risikoeinordnung herangezogen wurden (Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie).

Zum 31. Dezember 2021 wurden die Anleihen, die Darlehen, der Schuldschein und die Wandelanleihe insgesamt um abgegrenzte Transaktionskosten i. H. v. TEUR 9.893 (31. Dezember 2020: TEUR 12.551) reduziert.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite verringerte sich von 4,9 Jahren zum 31. Dezember 2020 auf 3,9 Jahre zum 31. Dezember 2021. Der durchschnittliche Darlehenszinssatz des Konzerns blieb unverändert zum vorangegangenen Bilanzstichtag bei 1,4 %.

Sämtliche Buchwerte der Kredite sind in Euro ausgewiesen. Mit Ausnahme der beschriebenen Festzinsdarlehen, der Unternehmensanleihen und des Schuldscheindarlehens entsprechen die beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Verbindlichkeiten, bis auf die abgegrenzten Transaktionskosten, zum Bilanzstichtag in etwa ihren Buchwerten.

Zum 31. Dezember 2021 bestand darüber hinaus eine Kreditlinie in Höhe von TEUR 100.000.

Fälligkeit von Verbindlichkeiten, die Zinsänderungsrisiken unterliegen:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Bis zu 1 Jahr	0	0
Mehr als 1 Jahr	158.800	158.800
Gesamt	158.800	158.800

Kredite, die durch Grundschulden besichert sind:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Finanzielle Verbindlichkeiten, die durch Grundschulden besichert sind	209.238	195.900
<i>davon durch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besichert</i>	<i>202.688</i>	<i>189.801</i>
<i>davon durch eigengenutzte Immobilien besichert</i>	<i>6.550</i>	<i>6.099</i>

7.4. Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2021	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2020
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
Sonstige Rückstellungen						
Virtuelle Aktien	1.911	2.585	4.496	1.301	0	1.301
Sonstige	528	0	528	729	0	729
Gesamt	2.439	2.585	5.024	2.030	0	2.030

Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen wird in der folgenden Übersicht dargestellt:

in TEUR	Stand zum 31.12.2020	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand zum 31.12.2021
Entwicklung der sonstigen Rückstellungen					
Virtuelle Aktien	1.301	-1.701	0	4.896	4.496
Übrige	729	-261	-38	98	528
Gesamt	2.030	-1.962	-38	4.994	5.024

Zum Bilanzstichtag wurden TEUR 4.496 (31. Dezember 2020: TEUR 1.301) Rückstellungen aus der Gewährung des langfristigen Vorstandsvergütungsprogramms („Long Term Incentive Plan“) berücksichtigt (siehe Abschnitt 13.1).

Die übrigen Rückstellungen betreffen im wesentlichen Rückstellungen für Kosten im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten.

7.5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verpflichtungen

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2021	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2020
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.487	0	3.487	3.943	0	3.943
Sonstige Verbindlichkeiten						
Ausstehende Rechnungen	28.488	0	28.488	21.109	0	21.109
Erhaltene Kautionen und Sicherheitseinbehalte	8.858	9.669	18.527	8.800	7.856	16.656
IFRS 16 Leasingverbindlichkeit	373	4.700	5.073	405	4.772	5.177
Barabfindung	2.565	0	2.565	6.052	0	6.052
Gehaltsverbindlichkeiten	2.353	0	2.353	2.335	0	2.335
Steuerberatungsleistungen	870	0	870	800	0	800
Kreditorische Debitoren	807	0	807	2.142	0	2.142
Aufsichtsratsvergütung	525	0	525	525	0	525
Zinsen für Steuerrückstellungen	521	0	521	106	0	106
Prüfungskosten	412	0	412	380	0	380
Urlaubsrückstellungen	197	0	197	296	0	296
Verschiedene sonstige Verbindlichkeiten	1.158	0	1.158	116	0	116
Finanzielle Verbindlichkeiten	47.127	14.369	61.496	43.066	12.628	55.694
Erhaltene Mietvorauszahlungen	3.259	0	3.259	3.293	0	3.293
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	1.728	0	1.728	3.359	0	3.359
Lohnsteuer und Sozialversicherungsbeiträge	217	0	217	230	0	230
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	5.204	0	5.204	6.882	0	6.882
Gesamte sonstige Verbindlichkeiten	52.331	14.369	66.700	49.948	12.628	62.576

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen in etwa den beizulegenden Zeitwerten.

Der Anstieg der Verpflichtungen für ausstehenden Rechnungen beruht auf dem Beratungsaufwand im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot durch Alexandrite (vgl. Abschnitt 5.6), die zum Stichtag noch nicht abgerechnet waren.

Mit Beschluss vom 26. September 2019 hat das Landgericht Hamburg die an die aus Anlass der Umwandlung ausscheidenden, abfindungsberechtigten Gesellschafter der ehemaligen DO Deutsche Office AG zu leistende Barabfindung auf EUR 5,58 je Aktie zzgl. Zinsen festgesetzt. Die Entscheidung ist rechtskräftig. Dies führte zum Wiederaufleben der Verbindlichkeit aus der Barwertabfindung in Höhe der nach der Gerichtsentscheidung noch ausstehenden Abfindungsverpflichtung in Höhe von TEUR 6.052. Zum Ende der Berichtsperiode, nach Ausgleich eines Teils der Verpflichtung, beläuft sich die Verpflichtung noch auf TEUR 2.176 einschließlich Zinsen.

Die IFRS 16 Leasingverbindlichkeit betrifft die vertraglich vereinbarten Mietlaufzeiten einschließlich der erwarteten Verlängerungsoptionen. Künftige Zahlungsmittelabflüsse, zu denen es beim

Leasingnehmer aufgrund von Verlängerungsoptionen kommen könnte, die bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit unberücksichtigt geblieben sind, belaufen sich auf TEUR 8.992.

7.6. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Ausweis von Steuerverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021 ist in Abschnitt 5.9 „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ erläutert. Die Verpflichtungen aus Ertragsteuern ergeben sich nahezu ausschließlich auf Ebene der durch Unternehmenszusammenschluss am 27. Oktober 2015 übernommenen alstria-office-Prime-Gesellschaften.

Die Steuerverbindlichkeiten resultieren dabei überwiegend aus der Steuerbelastung durch die Aufdeckung stiller Reserven infolge der Einbeziehung der Gesellschaften in die steuerbefreite REIT-Struktur. Verpflichtungen aus latenten Steuern waren seit dem Geschäftsjahr 2016 daraufhin nicht mehr zu bilden.

8. SONSTIGE ANGABEN

8.1. Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Vorstand: Den Mitgliedern des Vorstands wurden folgende Gesamtbezüge im Sinne des IAS 24.17 gewährt:

in TEUR	2021	2020
Kurzfristig fällige Leistungen	1.411	1.275
Anteilsbasierte Vergütungen	900	800
Leistungen für die Zeit nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	161	161
Gesamt	2.472	2.236

Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten für Vorstandsvergütung von TEUR 433 (31. Dezember 2020: TEUR 433).

Aus dem im Jahr 2010 eingerichteten anteilsbasierten Vorstandsvergütungsplan mit Barausgleich und dem im Jahr 2018 eingerichteten anteilsbasierten Vorstandvergütungsplan mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente waren zum 31. Dezember 2021 234.620 virtuelle Aktien (31. Dezember 2020: 240.817) an die Vorstandsmitglieder ausgegeben (vgl. Abschnitt 13.1).

Aufsichtsrat: Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2021 auf TEUR 526 (2020: TEUR 525).

Weitere Informationen bezüglich der Berichterstattung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6 a HGB finden sich im Vergütungsbericht (siehe Zusammengefasster Lagebericht 2021, Abschnitt VIII. 1).

8.2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus bereits erteilten Aufträgen für begonnene oder geplante Investitionsvorhaben sowie aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit Mietern und sonstigen Vertragspartnern bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen von TEUR 45.402 (2020: TEUR 78.605). Der Rückgang ergibt sich aus einem höheren Niveau von laufenden Entwicklungsprojekten zum Ende der Vorperiode.

Zum 31. Dezember 2021 bestanden Mietverhältnisse über KFZ-Stellplätze sowie Verwaltungsräume mit einer Mindestmietlaufzeit. Zusammen mit den sonstigen Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 6.236. Hiervon haben Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 459 eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr sowie Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 1.191 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren und TEUR 4.586 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

8.3. Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die liquiden Mittel des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahrs verändert haben. Entsprechend IAS 7 wird zwischen Zahlungsströmen aus der laufenden Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Konzernjahresergebnis indirekt abgeleitet.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf TEUR 116.434 und lag damit über dem Niveau der Vergleichsperiode 2020 (TEUR 103.231). Der Anstieg resultiert zum einen aus höheren vereinnahmten Umsatzerlösen und zum anderen aus höheren Zinszahlungen im vorhergehenden Geschäftsjahr aufgrund der vorzeitigen Zinszahlung für eine Unternehmensanleihe. Im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind sonstige nichtzahlungswirksame Aufwendungen in Höhe von TEUR 5.957 enthalten. Es handelt sich im Wesentlichen um Zuführungen zu den Rückstellungen und sonstigen Verbindlichkeiten. Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 999.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit wird durch den Abfluss von liquiden Mitteln für Investitionen in das Immobilienportfolio in Höhe von TEUR 206.996 beeinflusst, während sich die Zahlungsmittelabflüsse aus Immobilienveräußerungen auf TEUR 24.750 beliefen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit umfasst Zahlungsmittelzuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen im Umfang von TEUR 21.210. Zahlungsmittelabflüsse ergaben sich im Wesentlichen aus der Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 94.230.

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds umfasst alle in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel, d. h. Kassenbestand und Bankguthaben bei Kreditinstituten.

9. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

9.1. Vorbemerkungen

Nahestehende Personen sind der Vorstand und die Mitglieder des Aufsichtsrats sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen zählen Unternehmen mit beherrschendem Einfluss auf den Konzern sowie Unternehmen mit gemeinsamer Führung oder maßgeblichem Einfluss auf die alstria office REIT-AG.

Die alstria office REIT-AG ist zum Bilanzstichtag das Mutterunternehmen des alstria-Konzerns.

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die alstria office REIT-AG ein Partnerunternehmen ist, gelten als nahestehende Unternehmen.

Nach Ansicht des Managements der alstria office REIT-AG wurden alle Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen, die im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossen wurden, nach Maßgabe des Fremdvergleichsgrundsatzes oder zum Vorteil der alstria office REIT-AG durchgeführt.

9.2. Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen

Detaillierte Informationen zu der Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen finden sich in Abschnitt 8.1 und im Vergütungsbericht (siehe zusammengefasster Lagebericht).

9.3. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2021, bestehen gegen Gemeinschaftsunternehmen keine Forderungen oder Verbindlichkeiten. Weiterhin erhielt alstria im Vorjahr TEUR 5 als Vergütung für Buchhaltungsleistungen und immobiliennahe Tätigkeiten. Diese Leistungen wurden in der Berichtsperiode nicht mehr erbracht.

Weitere Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben.

10. ERGEBNIS JE AKTIE

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet als Quotient aus dem Gewinn, der den Eigenkapitalgebern zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres. Eigene Anteile werden dabei nicht berücksichtigt.

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien der Muttergesellschaft zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der während des Jahres im Umlauf befindlichen Stammaktien (mit Ausnahme der zurückgekauften eigenen Aktien der Gesellschaft) sowie die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien, die bei der Umwandlung von allen potenziell verwässernden Stammaktien in Stammaktien ausgegeben werden würden, geteilt.

Die folgende Übersicht zeigt Ergebnis- und Aktienzahlen, die für die Berechnung des bereinigten und des verwässerten Ergebnisses je Aktie verwendet wurden:

Ergebnis je Aktie	2021	2020
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	209.678	168.489
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	177.949	177.644
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,18	0,95

Durch die gewährten Aktienoptionen oder die Wandelgenussrechtszertifikate ergaben sich während der Berichtsperiode keine Verwässerungseffekte.

Die alstria office REIT-AG ist zur Kapitalerhöhung durch Ausgabe von neuen Aktien im Wert von bis zu TEUR 18.310 bedingt ermächtigt. Dieses bedingte Kapital könnte das unverwässerte Ergebnis je Aktie in Zukunft potenziell verwässern. Für die dargestellte Periode ist dies jedoch nicht der Fall, da die Voraussetzungen für eine Ausgabe nicht vorlagen. Daher sind diese bedingten Aktien nicht in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie eingeflossen.

11. DIVIDENDENZAHLUNG UND VORGESCHLAGENE DIVIDENDE

	2021	2020
Dividende ¹⁾ in TEUR (zum 31. Dezember nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen)	94.230	94.125
Dividende je Aktie in EUR (ohne eigene Aktien)	0,53	0,53

¹⁾ Bezogen auf alle Aktien ohne eigene Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung.

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 6. Mai 2021, eine Dividende von insgesamt TEUR 94.230 (EUR 0,53 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 11. Mai 2021 ausgezahlt. Im Geschäftsjahr 2020 wurden TEUR 94.125 (EUR 0,53 pro ausstehende Aktie) Dividende gezahlt. Bedingt durch die COVID-19-Pandemie fand die Hauptversammlung des Jahres 2020 erst im September statt. Die Ausschüttung erfolgte daher in der zweiten Jahreshälfte.

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

12. MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 171 Mitarbeiter (1. Januar bis zum 31. Dezember 2020: im Durchschnitt 166 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl der Mitarbeiter zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2021 beschäftigte alstria, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 171 Mitarbeiter (31. Dezember 2020: 167 Mitarbeiter).

Anzahl Mitarbeiter	Durchschnitt 2021	31. Dezember 2021	Durchschnitt 2020	31. Dezember 2020
Immobilienverwaltung und -entwicklung	101	104	96	95
Finanzen und Recht	39	39	37	40
Übrige Aufgaben	31	28	33	32
Gesamt	171	171	166	167

13. AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG

13.1. Virtuelle Aktienvergütung und Stock Awards des Vorstands

Die an den Vorstand ausgegebenen virtuellen Aktien betreffen aktienbasierte Vergütungen. Im Januar 2017 hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft eine Anpassung des seit dem Jahr 2010 unverändert geltenden Vergütungssystems für Mitglieder des Vorstands beschlossen, die zum 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist. Da die Laufzeit der gewährten virtuellen Aktien vier Jahre beträgt, bestanden im Geschäftsjahr 2021 bis zu deren Wandlung im März 2021 letztmalig noch virtuelle Aktien nach dem Vergütungssystem, das ab 2010 gültig war. Für alle anderen nunmehr bestehenden aktienbasierte Vergütungsberechtigungen gelten die Kriterien des neuen am 1. Januar 2018 und mit Anpassungen am 1. Januar 2021 in Kraft getretenen Vergütungssystems. Letztere werden als Stock Awards bezeichnet. Im Folgenden werden daher die Eckpunkte der virtuellen Aktien unter dem Vergütungssystem 2010 und der Stock Awards unter dem neuen Vergütungssystem 2018 erläutert.

13.1.1. Virtuelle Aktien nach dem Vergütungssystem 2010–2017

Am 2. März 2010 richtete der Aufsichtsrat ein aktienbasiertes Vergütungssystem als Bestandteil der erfolgsorientierten Vergütung für die Mitglieder des Vorstands ein. Die aktienbasierte Vergütung enthielt eine langfristige Komponente, den sog. **Long Term Incentive Plan 2010 (LTIP 2010)**, sowie eine kurzfristige Komponente, den **Short Term Incentive Plan 2010** oder **STIP 2010**. Die Vergütung erfolgte jeweils als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich.

Im Rahmen des LTIP 2010 gewährte die alstria office REIT-AG virtuelle Aktien, die nach vier Jahren dazu berechtigten, eine Auszahlung in bar zu erhalten.

Die Höhe der Auszahlung ergab sich aus der Anzahl der erzielten virtuellen Aktien, multipliziert mit dem Durchschnittskurs der alstria-Aktien an der Frankfurter Börse in den letzten 60 Handelstagen vor dem jeweiligen Fälligkeitstermin, zuzüglich eines Betrages, der der Summe der von der Gesellschaft an ihre Aktionäre je alstria-Aktie in der jeweiligen Wartezeit gezahlten Dividende entsprach, jedoch in keinem Fall höher als 250 % des Durchschnittskurses der alstria-Aktien an der Frankfurter Börse in den letzten 60 Handelstagen vor dem jeweiligen Gewährungsdatum, multipliziert mit einem näher definierten diskretionären Faktor.

Der diskretionäre Faktor ist ein Multiplikator, der zwischen 0,8 und 1,2 variieren konnte und von der individuellen Leistung jedes Teilnehmers während der Wartezeit abhing.

Die Ermittlung der Zielerreichung basierte zu je 50 % auf der absoluten Wertentwicklung der alstria-Aktie (absolute Total Shareholder Return) und auf der relativen Wertentwicklung der alstria-Aktie im Vergleich zur Entwicklung des EPRA/NA-REIT Index Europe Ex UK („relative Total Shareholder Return“).

Da die Auszahlung pro erdienter virtueller Aktie vom 60-Tage-Durchschnittskurs der alstria-Aktie abhängt, stellte der durchschnittliche Aktienkurs in den letzten 60 Handelstagen vor dem Bilanzstichtag im Wesentlichen den beizulegenden Zeitwert pro virtuelle Aktie dar.

Die virtuellen Aktien aus der STI-2010-Vergütung unterlagen einer Mindesthaltfrist von zwei Jahren. Nach Ablauf der Sperrfrist wurden die virtuellen STI-2010-Aktien, das letzte Mal im Geschäftsjahr 2020, in einen Barbetrag umgewandelt. Dieser Betrag errechnete sich aus der Anzahl der virtuellen Aktien, multipliziert mit dem geltenden Aktienkurs der alstria-Aktie, der sich wiederum auf Basis einer Referenzperiode errechnete.

13.1.2. Stock Awards nach dem Vergütungssystem ab 2018 bzw. 2021

Im Unterschied zum kurzfristig orientierten STIP 2010 werden unter dem ebenfalls kurzfristig angelegten STIP 2018 keine virtuellen Aktien oder Stock Awards ausgegeben.

Die Struktur des langfristigen aktienbasierten Vergütungssystems wurde hingegen im Prinzip beibehalten. Der entscheidende Unterschied besteht darin, dass es sich beim LTIP 2010 um eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich handelte, während unter dem LTIP 2018/LTIP 2021 eine anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente gewährt wird. Daneben wurden lediglich Vereinfachungen sowie Anpassungen vorgenommen. Im Rahmen des LTIP 2018/LTIP 2021 gewährt die alstria office REIT-AG also Stock Awards, die nach vier Jahren dazu berechtigen, statt einer Barauszahlung wie beim LTIP 2010, Aktien der Gesellschaft zu erhalten.

Die Höhe der am Ende der Laufzeit an ein Vorstandsmitglied auszugebenden Aktien ergibt sich aus der Anzahl der erzielten Stock Awards, multipliziert mit dem Durchschnittskurs der alstria-Aktien an der Frankfurter Börse in den letzten 60 Handelstagen vor dem jeweiligen Fälligkeitstermin, zuzüglich eines Betrages, der der Summe der von der Gesellschaft an ihre Aktionäre je alstria-Aktie in der jeweiligen Wartezeit gezahlten Dividende entspricht, jedoch in keinem Fall höher als 250 % des Durchschnittskurses der alstria-Aktien an der Frankfurter Börse in den letzten 60 Handelstagen vor dem jeweiligen Gewährungsdatum, multipliziert mit einem näher definierten diskretionären Faktor.

Basis für die Ermittlung der Erfolgszielwerte bleiben, wie beim LTIP 2010, der absolute und der relative Total Shareholder Return. Allerdings wird der relative Total Shareholder Return künftig mit 75 % stärker gewichtet (bisher: 50 %). Zur Angleichung an die Standards der Immobilienwirtschaft dient als Vergleichsindex für den relativen Total Shareholder Return der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index (bisher: EPRA/NAREIT Europe Ex-UK Index).

Der beizulegende Zeitwert der Stock Awards am Gewährungszeitpunkt wurde mithilfe einer Monte-Carlo-Simulation mit 100.000 Pfaden auf Grundlage der Bedingungen des LTIP 2018/LTIP 2021 geschätzt.

Die folgende Tabelle führt die für die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes genutzten Modellvorgaben auf:

Gewährungszeitpunkt	07.03.2018	04.03.2019	02.03.2020	01.03.2021
Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)	4,00	4,00	4,00	4,00
Risikoloser Zinssatz (in %)	0,11	-0,39	-0,84	-0,67
Volatilität der Aktie (in %)	18,77	18,11	15,95	24,67
Volatilität des FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index (in %)	16,46	16,09	13,58	18,25
Korrelation zwischen Aktie und Referenzindex (in %)	65,19	66,21	56,57	73,56
Erwartete Dividendenrendite der Aktie (in %)	4,03	3,88	3,11	3,75
Aktienkurs bei Gewährung (in EUR)	12,06	13,40	16,74	14,15
Wert des Index bei Gewährung	2.085,51	2.166,92	2.333,61	2.113,90
Referenzaktienkurs	12,69	12,83	17,40	14,23
Referenzkurs des FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index	2.176,16	2.112,40	2.502,27	2.108,17
Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert je Option	8,61	10,22	12,48	10,36

Gegenüberstellung der wesentlichen Bedingungen des variablen Vergütungssystems 2010 und 2018/2021

	Bis 2017	Ab 2018	Ab 2021
STI (Short Term Incentive)	<ul style="list-style-type: none"> FFO als Erfolgszielwert Schwellenwert für das Erfolgsziel: 50 % Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,8-1,2 75 % Barauszahlung und 25 % Auszahlung in virtuellen Aktien 	<ul style="list-style-type: none"> FFO per Share als Erfolgszielwert Schwellenwert für das Erfolgsziel: 70 % Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,7-1,3 100 % Barauszahlung 	<ul style="list-style-type: none"> FFO per Share als Erfolgszielwert zu 70% und ESG-Ziele zu 30% Schwellenwert für das Erfolgsziel: 70 % Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,8-1,2 100 % Barauszahlung
LTI (Long Term Incentive)	<ul style="list-style-type: none"> Virtuelle Aktien mit 4-jähriger Laufzeit, anschließend Barauszahlung Performance abhängig von absolutem TSR (50 %) und relativem TSR (EPRA/NAREIT Europe Ex-UK Index) (50 %) Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,8-1,2 	<ul style="list-style-type: none"> Stock Awards mit mindestens 4-jähriger Laufzeit, anschließend Umwandlung in Aktien der Gesellschaft bzw. Barauszahlung Performance abhängig von absolutem TSR (25 %) und relativem TSR (FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index) (75 %) Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,7-1,3 	<ul style="list-style-type: none"> Stock Awards mit mindestens 4-jähriger Laufzeit, anschließend Umwandlung in Aktien der Gesellschaft bzw. Barauszahlung Performance abhängig von absolutem TSR (25 %) und relativem TSR (FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index) (75 %) Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 1,0

In der untenstehenden Tabelle sind die Anzahl der unter den variablen Vergütungselementen ausgegebenen und zum 31. Dezember 2021 noch ausstehenden Stock Awards sowie der jeweilige Referenzaktienkurs angegeben:

				Olivier Elamine	Alexander Dexne
	Beginn der Haltefrist	Referenz-aktienkurs in EUR	Ende der Haltefrist	Anzahl Stock Awards	Anzahl Stock Awards
LTI 2018	2018	12,69	2022	34.673	28.361
LTI 2019	2019	12,83	2023	34.295	28.059
LTI 2020	2020	17,40	2024	25.287	20.690
LTI 2021	2021	14,23	2025	28.110	35.137

Die Entwicklung der virtuellen Aktien und Stock Awards bis zum 31. Dezember 2021 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Anzahl virtuelle Aktien bzw. Stock Awards	2021		2020	
	LTI	STI	LTI	STI
Stand zum 01.01.	240.817	0	263.158	8.313
In der Berichtsperiode gewährte Stock Awards (2017: Virtuelle Aktien)	63.247	0	45.977	0
In der Berichtsperiode gewandelte virtuelle Aktien	-69.444	0	-68.318	-8.313
Stand zum 31.12.	234.620	0	240.817	0

Die Ausübung der 69.444 virtuellen Aktien aus dem LTIP im ersten Quartal 2021 führte zu Auszahlungen in Höhe von TEUR 1.701.

Im Geschäftsjahr 2021 ergaben sich aus dem LTIP Vergütungsaufwendungen in Höhe von TEUR 987 (2020: TEUR 1.241) sowie Rückstellungen in Höhe von TEUR 4.496 (31. Dezember 2020: TEUR 1.301). Bei den unter dem LTI ausgegebenen 234.620 Stock Awards handelte es sich um anteilsbasierte Vergütungen, deren Ausgleich bei Ausgabe durch Eigenkapitalinstrumente vorgesehen war. Die Wertänderung fanden in der Kapitalrücklage Berücksichtigung. Aufgrund eines Beschlusses des Aufsichtsrats, der die Auszahlung der LTI 2018 durch Barausgleich statt Wandlung in Aktien der Gesellschaft zum Inhalt hatte, bilanziert der Konzern die Verpflichtung aus gewährten Stock Awards zum Ende der Berichtsperiode in den sonstigen Rückstellungen (siehe Abschnitt 2.3.1). Virtuelle Aktien in Form von STI bestehen nicht mehr.

Die 8.313 virtuellen Aktien, die im Rahmen des STIP 2010 in Bargeld umgewandelt wurden, führten im Geschäftsjahr 2020 zu Zahlungen an den Vorstand in Höhe von TEUR 151. Der für die Wandlung relevante Betrag ist der gewichtete Durchschnittskurs der ersten 20 Handelstage des Kalenderjahres 2020 zuzüglich der im Erdienungszeitraum gezahlten Dividende je Aktie. Er belief sich auf EUR 18,16, wovon EUR 17,12 auf den Aktienkurs und EUR 1,04 auf den Dividendenanteil entfielen.

13.2. Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

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

Die wesentlichen Konditionen des Programms können wie folgt zusammengefasst werden:

Der nominale Wert jedes Zertifikats beträgt EUR 1,00 und ist bei Ausgabe zahlbar. Im Rahmen des im Jahr 2017 durch Beschluss der Hauptversammlung geschaffenen bedingten Kapitals III 2017 können maximal 1.000.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 1.000.000,00 ausgegeben werden. Bis zum Stichtag waren davon Zertifikate in Höhe von EUR 732.925 ausgegeben. Im Jahr 2021 beschloss die Hauptversammlung die Einrichtung von weiterem für die Wandlung von 1.000.000 Zertifikaten mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 1.000.000,00 vorgesehenen bedingten Kapital III 2020. Hierfür wurden bis zum Bilanzstichtag 281.050 Zertifikate gewährt.

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

Die Höchstlaufzeit pro Zertifikat beträgt fünf Jahre.

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

Jedes Zertifikat wird zum zweiten, dritten, vierten oder fünften Jahrestag des Ausgabedatums in eine nennwertlose Aktie der Gesellschaft umgewandelt, vorausgesetzt, dass der Aktienkurs der Gesellschaft dann an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen den Ausgabepreis um 5 % oder mehr überstiegen hat (Marktbedingung). Für 260.025 Zertifikate, die am 30. September 2020 gewährt wurden und 281.050 Zertifikate, die am 7. Mai 2021 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2021 erfüllt.

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

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

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

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

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

Der für die Wandlung der 240.250 im Geschäftsjahr gewandelten Zertifikate aus dem Jahr 2019 relevante XETRA-Aktienkurs betrug am Wandlungstag EUR 14,37 je Aktie.

Die gesamten Aufwendungen aus Wandelgenussscheinen beliefen sich im Jahr 2021 auf TEUR 2.785 (vgl. Abschnitt 5.4).

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

Ausgabedatum der Tranche	23.05.2019	30.09.2020	07.05.2021
Dividendenrendite (in %)	3,77	4,47	3,67
Risikofreier Zinssatz (in %)	-0,69	-0,82	-0,69
Erwartete Volatilität (in %)	15,01	20,20	26,00
Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)	2,00	2,00	2,00
Ausübungskurs (in EUR)	2,00	2,00	2,00
Fluktuationsrate Mitarbeiter (in %)	5,50	6,00	5,40
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	13,80	11,86	14,44
Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert eines Wandelgenussrechtes	9,50	8,57	11,49

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

14. MANAGEMENT VON FINANZRISIKEN

14.1. Umgang mit Finanzrisikofaktoren

Die Aktivitäten des Konzerns gehen mit verschiedenen Finanzrisiken einher: Zinsrisiken, Kreditrisiken und Liquiditätsrisiken. Der übergeordnete konzernweite Risikomanagementansatz befasst sich mit der Unvorhersehbarkeit der Finanzmärkte und zielt auf die Minimierung von potenziell nachteiligen Auswirkungen auf die finanzielle Leistung des Konzerns ab. Dazu werden Finanzierungsquellen diversifiziert und ein ausgeglichenes Laufzeitenprofil angestrebt, das eine abgestimmte und kontinuierliche Refinanzierung ermöglicht. Die im Wesentlichen vom Konzern genutzten Finanzinstrumente bestehen aus Anleihen, Darlehen von Kreditinstituten und ein Schuldscheindarlehen, bestehen zum Bilanzstichtag in verringertem Umfang, da das Instrument der Unternehmensanleihe aufgrund der festen Verzinsung und dem unmittelbaren Kapitalmarktzugang favorisiert wurde. Durch die Übernahme der Mehrheit der Anteile durch die Alexandrite (vgl. Abschnitt 1) könnte sich die Refinanzierungsstrategie zukünftig ändern. Sollten die Unternehmensanleihen und der Schuldschein vor Ende ihrer regulären Laufzeit zurückzuführen sein, hat die übernehmende Gesellschafterin eine Brückenfinanzierung mit einer Laufzeit von bis zu zwei Jahren zugesichert. Für den Fall des Verlustes des durch die Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) für alstria vergebenen Investment Grade Ratings, hätten die Anleihegläubiger eine Rückführung der Unternehmensanleihen einfordern können. Im Februar 2022 bestätigte S&P die Einstufung Investment Grade, wenngleich das Rating von BBB+ auf BBB-, die unterste Stufe innerhalb des Investment Grade Ratings, herabgestuft wurde. Die Fremdfinanzierungen werden hauptsächlich zur Finanzierung von Geschäftsaktivitäten der alstria verwendet. Der Konzern verfügt zudem über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie Ausleihungen und kurzfristige Bankguthaben, die direkt aus der Geschäftstätigkeit stammen.

Das Risikomanagement wird durch eine zentrale Treasury-Funktion („Treasury“) innerhalb des Bereiches Finanzen und Controlling ausgeübt. Das Treasury identifiziert, bewertet und sichert die Finanzrisiken in enger Zusammenarbeit mit dem Finanzvorstand. Der Vorstand hat die Grundsätze des konzernweiten Risikomanagements in schriftlicher Form niedergelegt und bestimmt die Vorgehensweisen für einzelne Bereiche wie Zinssatzrisiko, Kreditrisiko, Nutzung von derivativen Finanzinstrumenten und nicht-derivativen Finanzinstrumenten sowie die Verwendung von überschüssigen liquiden Mitteln.

Die wesentlichen Risiken, die aus den Finanzinstrumenten des Konzerns resultieren, sind Cashflow-, Zinsänderungsrisiken und Liquiditätsrisiken. Der Konzern ist Kreditrisiken im Wesentlichen in den Fällen ausgesetzt, in denen derivative Finanzinstrumente als Vermögenswert gehalten werden sowie in Bezug auf Bankguthaben. Das maximale Kreditrisiko ist in den Buchwerten der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt. Der Vorstand entscheidet über Strategien und Prozesse zur Minimierung spezifischer Risikotypen. Diese werden im Folgenden erläutert:

Risiken, die sich infolge einer Konjunkturerintrübung ergeben könnten, werden in dem möglichen Zahlungsrückstand bei Mietern gesehen. Für den Anstieg dieser konjunkturellen Risiken infolge der COVID-

19-Pandemie wurden dafür Vorkehrungen in Form erhöhter Wertberichtigungen getroffen. Aufgrund der Tatsache, dass wesentliche Hauptmieter des Konzerns öffentliche Institutionen sind oder über eine gute Bonitätseinstufung verfügen, ist das Risiko von Zahlungsausfällen darüber hinaus derzeit begrenzt.

Die Darlehen der alstria gestatten jeweils das in der folgenden Übersicht aufgeführte Verhältnis von Verschuldung zum Immobilienwert („Loan to Value“ (LTV)). Wie ebenfalls aus der Übersicht ersichtlich, gelang es dem Konzern, den LTV der Darlehen zum relevanten Stichtag zum Teil deutlich zu unterschreiten. Dem Risiko der Verletzung der Verschuldungsgrenze wurde damit erfolgreich begegnet.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die einzelnen LTV-Raten und die Höchstverschuldungsgrenze der Darlehen des Konzerns zum Ende der Berichtsperiode:

Übersicht der zum 31. Dezember 2021 in Anspruch genommenen Darlehen

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2021 (in TEUR)	LTV ¹⁾ zum 31.12.2021 (in %)	LTV- Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2020 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	34.000	13,4	65,0	34.000
Darlehen #2	28.03.2024	45.900	28,1	75,0	45.900
Darlehen #3	30.06.2026	56.000	35,0	65,0	56.000
Darlehen #4	29.09.2028	60.000	30,2	n/a	60.000
Darlehen #5	30.09.2024	13.338	n/a	n/a	0
Darlehen #6	31.03.2023	5.550	n/a	n/a	0
Gesamte besicherte Darlehen		214.788	20,2	-	195.900
Anleihe #2	12.04.2023	325.000	-	-	325.000
Anleihe #3	15.11.2027	350.000	-	-	350.000
Anleihe #4	26.09.2025	400.000	-	-	400.000
Anleihe #5	23.06.2026	350.000	-	-	350.000
Schuldschein 10J./fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Schuldschein 7J./fix	06.05.2023	37.000	-	-	37.000
Revolvierende Kreditlinie	15.09.2024	0	-	-	0
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichkeiten		1.502.000	-	-	1.502.000
Gesamt		1.716.788	35,2	-	1.697.900
Net LTV			28,8		

Über die oben beschriebenen Risiken hinaus bestehen keine Rohstoffpreis- oder Währungsrisiken für den Konzern.

14.1.1. Zinsänderungsrisiko

Die folgende Übersicht zeigt die Buchwerte der Konzernfinanzinstrumente, die einem Zinsänderungsrisiko unterliegen, nach Laufzeit:

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	> 4 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2021						
<i>Variabler Zinssatz</i>						
Bankdarlehen	0	0	42.800	0	116.000	158.800
Gesamt	0	0	42.800	0	116.000	158.800
Geschäftsjahr zum 31.12.2020						
<i>Variabler Zinssatz</i>						
Bankdarlehen	0	0	0	42.800	116.000	158.800
Gesamt	0	0	0	42.800	116.000	158.800

Aufgrund ihrer langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen unterliegt die alstria Fluktuationsrisiken bzgl. der Geldmarktsätze. Die Zinsbasis für die finanzielle Verbindlichkeit (Darlehen) ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Es wurden ursprünglich derivative Finanzinstrumente erworben, um den Zinsaufwand abzusichern. Mit der Änderung der Refinanzierung zugunsten von festverzinslichen Unternehmensanleihen wurde auch die Hedging-Strategie nicht mehr weitergeführt und keine neuen Zinssicherungsinstrumente in Form von Zinscaps oder -swaps mehr eingegangen. Die Laufzeit des letzten Zinssatzswaps endete in der Berichtsperiode (siehe Abschnitt 6.5).

Die folgende Übersicht zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses und entsprechend auch des Konzerneigenkapitals auf eine mögliche Veränderung der Zinssätze aufgrund der Auswirkung auf Darlehen mit variablen Zinssätzen. Alle weiteren Modellparameter bleiben konstant. Die Effekte aus den derivativen Finanzinstrumenten wurden nicht in die Berechnung mit einbezogen.

Zinsaufwand p. a.

in TEUR	2021	2020
+ 100 bps	1.588	1.588
– 50 bps	–169	–189

Der Marktpreis von derivativen Finanzinstrumenten unterliegt ebenfalls einem Zinsänderungsrisiko. Eine Änderung des Zinssatzes würde folgende Veränderungen der entsprechenden Marktpreise mit sich bringen:

Aufgrund der Beendigung des einzigen noch verbliebenen derivativen Finanzinstruments ergaben sich aus den Sensitivitäten keine Wertänderungen zum 31. Dezember 2021.

14.1.2. Kreditrisiko

Mit Ausnahme der Kreditrisiken, die sich aus Forderungssalden aus Lieferungen und Leistungen ergeben, erfolgt die Berücksichtigung und die Optimierung der Kreditrisiken auf Konzernebene.

Der für das operative Immobilienmanagement verantwortliche Bereich ist für die Analyse und Vermeidung von Kreditrisiken im Zusammenhang mit jeder einzelnen Neuvermietung zuständig, bevor ein Angebot über Zahlungs- und Vermietungsmodalitäten unterbreitet wird. Kreditrisiken resultieren aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten, Finanzanlagen, derivativen Finanzinstrumenten, Einlagen bei Banken und Finanzinstituten sowie Außenständen gegenüber Kunden einschließlich ausstehender Forderungen und sonstiger Vergütungsansprüche. Banken und Finanzinstitute werden nur als Gegenpartei akzeptiert, wenn ihre Bonität durch unabhängige Ratingagenturen als „Investment Grade“ eingestuft wird. In den Fällen, in denen für potenzielle Mieter Bonitätseinstufungen durch unabhängige Ratingagenturen durchgeführt wurden, werden diese berücksichtigt. Wenn kein Rating besteht, wird die Kreditwürdigkeit des Mieters unter Berücksichtigung der finanziellen Position, der Erfahrungswerte aus der Vergangenheit und anderer Faktoren geschätzt. Die Gewährung von Kreditlinien an Mieter ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Mietforderungen gegen Mieter werden per Banküberweisung beglichen und sind regelmäßig zu Beginn der Vermietungsperiode fällig, für die die jeweilige Mietzahlung vereinbart wurde. Vor Beginn eines Mietverhältnisses ist von jedem Mieter eine Kautions zu hinterlegen oder anderweitig Sicherheit zu leisten.

14.1.3. Liquiditätsrisiko

Mithilfe eines konzernweiten Liquiditätsplanungssystems überwacht die Gesellschaft ständig das Risiko potenzieller Liquiditätsengpässe. Dieses System nutzt erwartete Cashflows aus der Geschäftstätigkeit und die Laufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten als Grundlage seiner Analyse. Die langfristige Finanzierungsstrategie des Konzerns stellt die mittel- und langfristigen Liquiditätsanforderungen sicher. Eine derartige Prognose berücksichtigt die Finanzierungspläne des Konzerns, die Einhaltung von erforderlichen Kapitaldeckungsgraden, die Einhaltung von internen Bilanzzielen und, soweit einschlägig, externe Regelungen bzw. rechtliche Anforderungen, z. B. die REIT-Eigenkapitalquote.

Zum Bilanzstichtag hatten die nominalen finanziellen Verbindlichkeiten folgende Fälligkeiten entsprechend ihrer Vertragslaufzeit. Die nachfolgende Tabelle zeigt die sich daraus ergebenden künftigen undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten auf:

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	4–5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2021							
Unternehmensanleihe	0	325.000	0	400.000	350.000	350.000	1.425.000
Darlehen	9.290	5.960	83.538	0	56.000	60.000	214.788
Zinsen	23.437	23.853	15.350	14.206	12.218	6.461	95.525
Schuldscheindarlehen	0	37.000	0	0	40.000	0	77.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.487	0	0	0	0	0	3.487
Sonstige Verbindlichkeiten	52.331	2.321	2.306	2.217	2.127	6.520	67.822
	88.545	394.134	101.194	416.424	460.345	422.981	1.883.622

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	4–5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2020							
Unternehmensanleihe	0	0	325.000	0	400.000	700.000	1.425.000
Darlehen	2.322	13.310	4.850	80.627	0	116.000	217.109
Zinsen	23.412	23.399	23.335	14.565	13.856	17.863	116.430
Schuldscheindarlehen	0	0	37.000	0	0	40.000	77.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.943	0	0	0	0	0	3.943
Sonstige Verbindlichkeiten	49.948	1.853	1.785	1.792	1.745	5.454	62.577
	79.625	38.562	391.970	96.984	415.601	879.317	1.902.059

Nähere Angaben zu den Darlehens- und Anleiheverbindlichkeiten finden sich in Abschnitt 7.3. Das Laufzeitenprofil der Kredite ist in Abschnitt 2.5 des Zusammengefassten Lageberichts abgebildet. Zur Absicherung der Bankdarlehen wurden Forderungen aus Vermietungen und Kaufverträgen für Immobilien sowie Forderungen aus Versicherungen und derivativen Finanzinstrumenten an die Darlehensgeber übertragen, Pfandrechte auf Bankkonten bestellt und Grundstücke belastet. Die Verpflichtungen aus Darlehen mit variablem Zinssatz wurden in voller Höhe besichert. Grundstücke wurden mit einer Belastung in der Höhe eines Buchwertes von TEUR 1.059.264 (31. Dezember 2020: TEUR 787.716) als Sicherheit gestellt.

14.2. Kapitalstrukturmanagement

Die Kapitalmanagementaktivitäten der Gesellschaft sind auf die Beibehaltung ihres REIT-Status ausgerichtet, um ihre Geschäftstätigkeit zu unterstützen und den Unternehmenswert zu maximieren.

Der Konzern steuert seine Kapitalstruktur aktiv und passt sie an veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen an. Um seine Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, kann der Konzern Kapitalausschüttungen an Aktionäre vornehmen oder neue Aktien ausgeben. Zum 31. Dezember 2021

und 31. Dezember 2020 wurden keine Veränderungen der diesbezüglichen Ziele, Grundsätze und Prozesse vorgenommen.

Zur Überwachung der Kapitalstruktur nutzt die Gesellschaft neben dem LTV weitere Kennzahlen, die für die Klassifizierung der Gesellschaft als REIT relevant sind. Der REIT-Eigenkapitalquote, die als Verhältnis von Eigenkapital zu unbeweglichem Vermögen definiert wird, kommt dabei die wichtigste Bedeutung zu. Gemäß der Konzernstrategie soll die REIT-Eigenkapitalquote innerhalb des für die REIT-Gesetzgebung relevanten Zeitraums deutlich über 45 % liegen. Der REIT-Status bleibt bestehen, solange die REIT-Eigenkapitalquote nicht in drei aufeinander folgenden Geschäftsjahren unter 45 % sinkt.

Folgende Kennzahlen werden zudem zur Überwachung der Kapitalstruktur genutzt:

Kennzahlen gemäß deutschem REIT-Gesetz

in %	2021	2020	REIT-Kriterium
Eigenkapitalquote gemäß deutschem REIT-Gesetz	69,13	71,11	>45
Unbewegliches Vermögen	93,05	89,86	>75
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100,00	100,00	>75
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13,09	23,59	<50 ¹⁾

¹⁾ Innerhalb von fünf Jahren, bezogen auf den durchschnittlichen Immobilienbestand in dem Zeitraum.

14.3. Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten

Folgende Übersicht zeigt Buchwert und beizulegenden Zeitwert aller im Konzernabschluss angegebenen Finanzinstrumente:

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2021	Buchwertansatz	Nicht finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Vermögenswerte			
			Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Beizulegender Zeitwert – erfolgs- wirksam	Gesamt	Beizule- gender Zeitwert
Finanzanlagen	39.185	0	38.941	321	39.262	39.262
Gesamt langfristig	39.185	0	38.941	321	39.262	39.262
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.922	0	3.922	0	3.922	3.922
Forderungen aus Steuern	1.289	1.289	0	0	0	0
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.258	3.622	636	0	636	636
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	313.684	0	313.684	0	313.684	313.684
Gesamt kurzfristig	323.153	4.911	318.242	0	318.242	318.242
Gesamt	362.338	4.911	357.183	321	357.504	357.504

	Buchwertansatz	Nicht finanzielle Verbindlich- keiten	Finanzielle Verbindlichkeiten		
			Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Gesamt	Beizule- gender Zeitwert
Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2021					
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	69.798	0	69.798	69.798	69.798
Langfristige Verbindlichkeiten	1.697.605	0	1.697.605	1.697.605	1.729.207
Sonstige Verbindlichkeiten	14.369	0	14.369	14.369	14.369
Gesamt langfristig	1.781.772	0	1.781.772	1.781.772	1.813.374
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	15	0	15	15	15
Kurzfristige Verbindlichkeiten	19.594	0	19.594	19.594	19.594
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.487	0	3.487	3.487	3.487
Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.525	4.525	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	52.331	5.204	47.127	47.127	47.127
Gesamt kurzfristig	79.952	9.729	70.223	70.223	70.223
Gesamt	1.861.724	9.729	1.851.995	1.851.995	1.883.597

	Buchwertansatz	Nicht finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Vermögenswerte			
			Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Beizulegender Zeitwert – erfolgs- wirksam	Gesamt	Beizule- gender Zeitwert
Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2020						
Finanzanlagen	39.108	0	38.864	244	39.108	39.108
Gesamt langfristig	39.108	0	38.864	244	39.108	39.108
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.572	0	4.572	0	4.572	4.572
Forderungen aus Steuern	1.230	1.230	0	0	0	0
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.762	7.620	1.142	0	1.142	1.142
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	460.960	0	460.960	0	460.960	460.960
Gesamt kurzfristig	475.524	8.850	466.674	0	466.674	466.674
Gesamt	514.632	8.850	505.538	244	505.782	505.782

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2020	Buchwertansatz	Nicht finanzielle Verbindlich- keiten	Finanzielle Verbindlichkeiten		
			Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Gesamt	Beizule- gender Zeitwert
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	68.275	0	68.275	68.275	68.275
Langfristige Verbindlichkeiten	1.685.349	0	1.685.349	1.685.349	1.753.754
Sonstige Verbindlichkeiten	12.628	0	12.628	12.628	12.628
Gesamt langfristig	1.766.252	0	1.766.252	1.766.252	1.834.657
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	15	0	15	15	15
Kurzfristige Verbindlichkeiten	10.325	0	10.325	10.325	10.325
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.943	0	3.943	3.943	3.943
Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.780	4.780	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	49.948	6.882	43.067	43.067	43.067
Gesamt kurzfristig	69.011	11.662	57.350	57.350	57.349
Gesamt	1.835.263	11.662	1.823.602	1.823.602	1.892.007

Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Finanzinstrumente des Konzerns wurden nach dem Bewertungsvorgehen gemäß Stufe 2 bewertet.

Die Angaben im Anhang zu den Marktwerten der Unternehmensanleihen wurden gemäß Stufe 1 bewertet.

15. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag erfolgte die in Abschnitt 1 beschriebenen Übernahme der Mehrheit der Anteile an der Gesellschaft durch die Bieterin. Dadurch ist alstria ab dem 11. Januar 2022 in den Konzernabschluss der Brookfield Asset Management Inc, Toronto, Kanada, einzubeziehen. Infolge der Übernahme ergab sich eine Neueinstufung des Unternehmensratings mit dem S&P Rating BBB- (siehe Abschnitt 14.1 und die Ausführungen im zusammengefassten Lagebericht).

16. INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGEN ZU BESTIMMTEN ANZEIGEPFLICHTEN

Bestimmte Tochtergesellschaften, die in den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG einbezogen wurden, haben die Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften gemäß § 264 b HGB in Anspruch genommen. Eine Übersicht über die Gesellschaften, die von der Befreiung Gebrauch gemacht haben, findet sich in Abschnitt 2.2.2.

17. ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW. MAR (MARKTMISSBRAUCHS-VERORDNUNG)

17.1. Ad-hoc-Mitteilungen

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

Datum	Anlass
13.01.2021	Portfoliowert steigt zum 31. Dezember 2020 um ca. EUR 150 Mio. auf ca. EUR 4,6 Mrd.
21.07.2021	Marktspekulationen in Bezug auf ein mögliches Übernahmeangebot von Brookfield
04.11.2021	Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die alstria-Aktionäre durch Brookfield, alstria schließt Investorenvereinbarung mit Brookfield ab
12.01.2022	Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die alstria-Aktionäre durch Brookfield <ul style="list-style-type: none">□ Brookfield sichert sich mehr als 50% der Aktien der alstria office REIT-AG□ Kontrollwechsel im Sinne der Anleihebedingungen eingetreten□ Im Falle einer Absenkung des Ratings aufgrund des eingetretenen Kontrollwechsels sind die Anleihegläubiger berechtigt, die Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu 101% des Nennbetrags zuzüglich nicht gezahlter aufgelaufener Zinsen zu verlangen

17.2. Mitteilung über Wertpapiertransaktionen

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

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

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

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

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

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

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

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	01.03.2021; UTC + 1	14,08	21.120,00
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	01.03.2021; UTC + 1	14,07	9.314,34
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	01.03.2021; UTC + 1	14,09	110.437,42

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	11.03.2021; UTC + 1	14,07	4.221,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	11.03.2021; UTC + 1	14,04	4.212,00

Elamine	vorsitzender		Exchange			
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	11.03.2021; UTC + 1	14,01	4.203,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	11.03.2021; UTC + 1	13,96	5.318,76
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	11.03.2021; UTC + 1	13,95	1.395,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	11.03.2021; UTC + 1	13,95	4.185,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	11.03.2021; UTC + 1	13,95	4.185,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	11.03.2021; UTC + 1	14,00	4.200,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	11.03.2021; UTC + 1	14,05	4.215,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 11.03.2021 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 14,0003; Aggregiertes Volumen: EUR 36.134,76

Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	12.03.2021; UTC + 1	14,18	850,80
-----------------	------------------------	------	-------------------------	---------------------	-------	--------

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 12.03.2021 getätigte Transaktion:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 14,18; Aggregiertes Volumen: EUR 850,80

17.3. Stimmrechtsmitteilung

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

Nr.	Aktionär, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %) ¹⁾	Anzahl Aktien	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3 % oder mehr Stimmrechte von
1	The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, Delaware, USA	2,84	5.060.820	12.01.2022	Ja	
2	DWS Investment GmbH, Frankfurt, Deutschland	2,78	4.958.004	10.01.2022	Nein	
3	SAS Rue la Boétie, Paris, Frankreich	0,56	989.070	31.01.2022	Ja	
4	BlackRock Inc., Wilmington, Delaware, USA	2,59 ²⁾	4.613.770	10.02.2022	Ja	
5	Brookfield Asset Management Inc., Toronto, Kanada	95,11	169.328.485	17.02.2022	Ja	Lapis Luxembourg Holdings S.à.r. (10,23%), Alexandrite Lake Lux Holdings 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 0,04% 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.

18. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG (AKTIENGESETZ)

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

19. PRÜFUNGSHONORAR

Am 29. September 2021 wählte die Hauptversammlung die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Ludwig-Erhard-Straße 11–17, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021. Die Honoraraufwendungen 2021 beliefen sich auf insgesamt TEUR 564. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Prüfungshonorar	2021	2020
Abschlussprüfungsleistungen	525	494
davon aus Vorjahr	-5	-16
Andere Bestätigungsleistungen	28	87
Steuerliche Beratungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	11	3
Gesamt	564	584

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

Für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses unmittelbar verantwortlicher Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff. Er hat diese Funktion erstmals für das Geschäftsjahr 2018 wahrgenommen.

20. VORSTAND

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

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

Der Vergütungsbericht (siehe zusammengefasster Lagebericht) enthält detaillierte Informationen zu den Prinzipien, nach denen die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats bestimmt wird.

21. AUFSICHTSRAT

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

In der untenstehenden Übersicht sind die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft und ihre Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen während des Geschäftsjahres 2021 dargestellt:

Dr. Johannes Conradi Vorsitzender	Hamburg, Deutschland Elbphilharmonie und Laeiszhalle Betriebsgesellschaft mbH Flughafen Hamburg GmbH HamburgMusik gGmbH	Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer PartGmbH Mitglied des Beirats Mitglied des Aufsichtsrats Mitglied des Aufsichtsrats
Richard Mully stellv. Vorsitzender	Cobham (Surrey), Großbritannien Great Portland Estates plc, UK	Director, Starr Street Limited Non-Executive Chairman
Dr. Bernhard Düttmann Mitglied bis 06.05.2021	Meerbusch, Deutschland	Vorstandsvorsitzender, CECONOMY AG (bis 16.10.2021)/ Selbständiger Unternehmensberater
Stefanie Frensch Mitglied bis 06.05.2021	Berlin, Deutschland	Mitglied des Vorstands, Familienstiftung Becker & Kries
Benoît Hérault Bis 15.06.2021	Uzès, Frankreich Shaftesbury Fund Management, Luxemburg Batipart Immo Long Terme, Luxemburg (Batipart Group)	Chief Executive Officer, Elaia Investment Spain, SOCIMI, S.A. (Batipart Group), Spanien Independent Director Independent Director
Dr. Frank Pörschke Mitglied seit 06.05. 2021	Hamburg, Deutschland	Chief Executive Officer, P3 Logistic Parks s.r.o. (GIC group), Tschechien (seit 01.04.2021)
Bis 31.08.2021	Verianos SE	Non-Executive Director
Bis 31.08.2021	Deka Immobilien Investment GmbH (Deka Bank Gruppe)	Mitglied des Aufsichtsrats
Bis 31.08.2021	Westinvest Gesellschaft für Immobilienanlagen GmbH (Deka Bank Gruppe)	Mitglied des Aufsichtsrats
Bis 30.06.2021	AXA Investment Managers Deutschland GmbH (AXA S.A. Gruppe)	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Bis 31.03.2021	ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG	Mitglied des Beirats
	Aug. Prien Bauunternehmung (GmbH & Co. KG)	Mitglied des Aufsichtsrats

Bis 30.06.2021

Von Poll Immobilien Holding GmbH
(Deutsche Beteiligung AG Gruppe)

Mitglied des Beirats

Elisabeth Stheeman
Mitglied seit 06.05.2021

**Walton-On-Thames (Surrey),
Großbritannien**
Aareal Bank AG
Edinburgh Investment Trust PLC, UK

**Aufsichtsrat bei diversen
Gesellschaften**
Mitglied des Aufsichtsrats
NON-Executive Director, Board
of Directors

Marianne Voigt

Berlin, Deutschland

BDO AG Wirtschaftsprüfungs-
gesellschaft
DISQ Deutsches Institut für Service-
Qualität GmbH & Co. KG

**Geschäftsführer,
bettermarks GmbH**
Mitglied des Aufsichtsrats

Mitglied des Beirats

Hamburg, 24. Februar 2022
alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

A. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der alstria office REIT-AG zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Hamburg, 24. Februar 2022

alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

ESEF-Unterlagen der alstria office REIT-AG zum 31. Dezember 2021

Die für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts („ESEF-Unterlagen“) mit dem Dateinamen „alstriaofficereitag-2021-12-31-de.zip“ (SHA256-Hashwert: 2d7bc28d381971e0e680b2b7122b089463b851a69e58639536deb1bee0f9e11c) stehen im geschützten Mandanten Portal für den Emittenten zum Download bereit.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der alstria office REIT-AG inklusive des im Abschnitt 8 des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften sind und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und

- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Zu der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang zu der Bewertung (Abschnitt „Bewertungsverfahren für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“) und zu den Erläuterungen der Konzernbilanz (Abschnitt „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“).

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

In dem Konzernabschluss der alstria office zum 31. Dezember 2021 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 4.776 Mio ausgewiesen. Der Anteil dieses Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 91,2 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft. Die alstria office bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde Gewinn aus der Nettoerhöhung der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 95 Mio in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Marktwerten erfolgte nach dem sogenannten „Hardcore and Top Slice“-Verfahren. Bewertungsstichtag war der 31. Dezember 2021.

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

Neben den von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Ist-Daten, die z. B. die vermietbare Fläche, den Leerstand, geplante Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen und die Ist-Miete beinhalten, fließen in die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien weitere bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind die aktuellen und zukünftigen Marktmieten sowie die Kapitalisierungsraten.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass aufgrund eines fehlerhaften oder unvollständigen von der alstria office zur Verfügung gestellten Datenbestands die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durch die externen Gutachter nicht angemessen ist. Die bestehenden Schätzunsicherheiten sowie fehlerhafte Ermessensausübungen in Bezug auf die relevanten Annahmen der Bewertung können ebenfalls zu falschen Bewertungsergebnissen führen.

Darüber hinaus besteht das Risiko für den Abschluss, dass die nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erforderlichen Angaben im Konzernanhang nicht vollständig und angemessen sind.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

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

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

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

Weiterhin haben wir uns von der Qualifikation und Objektivität des von der Gesellschaft für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beauftragten, externen Gutachters überzeugt und die in seinem Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt.

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

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

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

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

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

Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemachten Angaben sind vollständig und angemessen.

Sonstige Informationen

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

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

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses 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 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 bedeutende Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernabschluss 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses 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 Wiedergabe des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei „alstriaofficereitag-2021-12-31-de.zip“ (SHA256-Hashwert: 2d7bc28d381971e0e680b2b7122b089463b851a69e58639536deb1bee0f9e11c) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist nachstehend weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 6. Mai 2021 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 28. Mai 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Konzernabschlussprüfer der alstria office REIT-AG tätig.

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

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff.

Hamburg, den 24. Februar 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

Drotleff
Wirtschaftsprüfer