

# 2023

# GESCHÄFTS BERICHT

IFRS Finanzbericht



# KONZERNKENNZAHLEN

## FÜNFJAHRESÜBERSICHT

Mieterlöse und Erträge	2023	2022	2021	2020	2019
Mieterlöse (in TEUR)	192.026	182.819	183.670	177.063	187.467
Nettomieteinnahmen (in TEUR)	163.936	158.946	163.271	154.823	162.904
Konzernergebnis (in TEUR)	-653.374	-74.614	209.678	168.489	581.221
FFO (in TEUR) <sup>1)</sup>	87.972	106.562	116.455	108.673	112.572
Ergebnis je Aktie (in TEUR) <sup>1)</sup>	-3,66	-0,42	1,18	0,95	3,27
FFO je Aktie (in TEUR) <sup>1)</sup>	0,49	0,60	0,65	0,61	0,63

<sup>1)</sup> Ohne Minderheiten.

Bilanzkennzahlen	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	3.971.253	4.606.848	4.775.801	4.556.181	4.438.597
Bilanzsumme (in TEUR)	4.237.518	5.163.774	5.234.372	5.090.249	5.029.328
Eigenkapital (in TEUR)	1.617.547	2.571.400	3.367.083	3.252.442	3.175.555
Verbindlichkeiten (in TEUR)	2.619.971	2.592.374	1.867.290	1.837.806	1.853.773
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in TEUR)	9,06	14,42	18,91	18,29	17,88
Nettoverschuldungsgrad (Net LTV, in %)	58,3	43,7	28,8	27,0	27,1

REIT-Kennzahlen	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	43,0	55,3	69,1	71,1	70,9
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	100	100	100

EPRA-Kennzahlen <sup>1)</sup>	2023	2022	2021	2020	2019
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,51	0,63	0,55	0,61	0,61
EPRA-Kostenquote A (in %) <sup>2)</sup>	23,6	32,1	25,0	26,6	26,1
EPRA-Kostenquote B (in %) <sup>3)</sup>	18,3	27,0	21,1	22,1	21,7

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
EPRA-NRV je Aktie (in EUR)	10,87	16,40	20,86	20,13	19,67
EPRA-NTA je Aktie (in EUR)	9,10	14,47	18,97	18,34	17,91
EPRA-NDV je Aktie (in EUR)	10,32	15,69	18,82	17,95	17,61
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	4,2	3,5	2,9	3,3	3,3
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	4,4	3,7	3,4	3,7	3,8
EPRA-Leerstandsquote (in %)	8,0	7,2	6,9	7,6	8,1

<sup>1)</sup> Für weitere Informationen siehe EPRA Best Practices Recommendations, [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>2)</sup> Inklusive Leerstandskosten.

<sup>3)</sup> Exklusive Leerstandskosten.

# INHALT

<b>A.</b>	<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT .....</b>	<b>6</b>
I.	GESCHÄFTSMODELL UND WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....	6
II.	FINANZANALYSE .....	12
III.	PROGNOSEBERICHT .....	24
IV.	BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER ALSTRIA AG .....	25
V.	RISIKO- UND CHANCENBERICHT.....	30
VI.	NACHHALTIGKEITSBERICHT* .....	58
VII.	ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN .....	59
VIII.	SONSTIGE ANGABEN.....	63
<b>B.</b>	<b>KONZERNABSCHLUSS .....</b>	<b>66</b>
I.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....	66
II.	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG .....	67
III.	KONZERNBILANZ .....	68
IV.	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG .....	70
V.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG .....	72
VI.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS .....	73
<b>C.</b>	<b>VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER.....</b>	<b>158</b>
<b>D.</b>	<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS .....</b>	<b>159</b>
<b>E.</b>	<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATS .....</b>	<b>170</b>
<b>F.</b>	<b>ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG.....</b>	<b>177</b>
<b>G.</b>	<b>VERGÜTUNGSBERICHT.....</b>	<b>194</b>
<b>H.</b>	<b>REIT-ANGABEN.....</b>	<b>218</b>
I.	REIT-ERKLÄRUNG .....	218
II.	REIT-VERMERK .....	220
<b>I.</b>	<b>FINANZKALENDER/IMPRESSUM.....</b>	<b>222</b>
I.	FINANZKALENDER.....	222
II.	IMPRESSUM/KONTAKT .....	222

## DETAILINDEX ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

<b>A.</b>	<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT .....</b>	<b>6</b>
I.	GESCHÄFTSMODELL UND WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....	6
1.	STRATEGISCHE AUSRICHTUNG .....	6
2.	UNTERNEHMENSSTEUERUNG .....	7
3.	GESAMTWIRTSCHAFT UND BÜROMÄRKTE .....	8
4.	PORTFOLIOANALYSE .....	9
II.	FINANZANALYSE .....	12
1.	ERTRAGSLAGE .....	12
2.	FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE .....	17
3.	GESAMTEINSCHÄTZUNG DES GESCHÄFTSJAHRES DURCH DEN VORSTAND .....	24
III.	PROGNOSEBERICHT .....	24
1.	ERWARTETE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN .....	24
2.	ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE: AUSBLICK AUF 2024 .....	24
3.	AUSBLICK FÜR DEN ALSTRIA-KONZERN .....	24
IV.	BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER ALSTRIA AG .....	25
1.	ANALYSE DER ERTRAGSLAGE .....	25
2.	ANALYSE DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE .....	27
3.	SONSTIGE ANGABEN ZUR ALSTRIA AG .....	29
V.	RISIKO- UND CHANCENBERICHT .....	30
1.	RISIKOBERICHT .....	30
2.	CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG .....	55
VI.	NACHHALTIGKEITSBERICHT* .....	58
VII.	ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN .....	59
VIII.	SONSTIGE ANGABEN .....	63
1.	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG FÜR KONZERN UND ALSTRIA AG GEMÄß §§ 289F UND 315D HGB .....	63
2.	MITARBEITER .....	63
3.	KONZERN- UND ABHÄNGIGKEITSBERICHT .....	64
4.	DIVIDENDE .....	64

## A. ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

### I. GESCHÄFTSMODELL UND WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 1. STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die alstria office REIT-AG (im Folgenden „Gesellschaft“, „alstria“ 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 2023 aus der Muttergesellschaft alstria sowie 36 direkten und indirekten Tochtergesellschaften zusammen (im Folgenden „alstria“ oder „Konzern“). Betriebliche Entscheidungen werden in der Muttergesellschaft getroffen. alstrias Immobilienportfolio umfasste zum 31. Dezember 2023 insgesamt 106 Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von 1,4 Mio. m<sup>2</sup> und einem Gesamtwert von EUR 4,0 Mrd. Die Objekte liegen überwiegend in den großen deutschen Büromärkten Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und Berlin, die alstria als ihre Kernmärkte definiert und in denen alstria durch lokale und operativ tätige Büros vertreten ist. Als voll integriertes und langfristig orientiertes Unternehmen bewirtschaften die 189 Mitarbeiter der alstria die Gebäude aktiv über den gesamten Lebenszyklus.

Im Jahr 2022 wurde alstria von der Brookfield Corporation, Toronto/Kanada über deren Tochtergesellschaft Alexandrite Lake Lux Holdings S.á. r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg (im Folgenden „Alexandrite“ oder „Übernehmerin“) übernommen. Gemäß der zuletzt veröffentlichten Stimmrechtsmitteilung hielt Brookfield Ende 2023 direkt und indirekt 95,4% der Aktien der alstria office REIT-AG, wobei keine Brookfield-Tochtergesellschaft einen Stimmrechtsanteil von 10% überschritt.

Das Jahr 2023 war erneut von der Umsetzung der zwischen alstria und Brookfield Ende 2021 getroffenen Investitionsvereinbarung geprägt. Hierin war insbesondere die in der Ad-hoc-Mitteilung vom 8. April 2022 veröffentlichte neue Kapitalstruktur ein entscheidender Baustein. Die in der Ad-hoc-Mitteilung vom 8. April 2022 angekündigte Rückgabe von Kapital in Höhe von EUR 1 Mrd. an die Aktionäre und die dafür erforderliche Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital in Höhe von EUR 850 Mio. wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 plangemäß abgeschlossen.

Die Geschäftsstrategie der Gruppe und das Wachstum des Unternehmens erfordern, dass wertsteigernde Modernisierungs- und Neupositionierungschancen mit nachhaltigem Wertschöpfungspotenzial auf der Basis eines praxisnahen Asset Managements vorangetrieben werden, um das Portfolio zukunftssicher zu machen und den laufenden Dekarbonisierungsprozess fortzusetzen.

alstria 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. Die Umsatzerlöse beinhalten in erster Linie Mieteinnahmen, die im Zusammenhang mit den Vermietungsaktivitäten des Konzerns 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.\*

Die von alstria Anfang des Jahres 2023 veröffentlichte Umsatz- und FFO-Prognose wurde im Geschäftsjahr 2023 übertroffen. So lagen die Umsatzerlöse des Konzerns bei EUR 192 Mio. (Prognose: EUR 190 Mio.) und der FFO erreichte im Berichtsjahr knapp EUR 88 Mio. (Prognose: EUR 79 Mio.). Bereits im Jahresverlauf wurde die FFO-Prognose von EUR 79 Mio. auf EUR 84 Mio. angehoben. Ursächlich für die im Vergleich zur Prognose bessere Ertragsentwicklung war insbesondere ein günstigerer Verlauf der Grundstücksbetriebskosten.

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 2023 lag der Net LTV bei 58,3 %, verglichen mit 43,7 % zum Geschäftsjahresende 2022. Die deutliche Steigerung des Net LTV war eine Folge der höheren Verschuldung des Unternehmens, als auch der marktbedingten Abwertung des Immobilienportfolios. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 43,0 %, im Vergleich zu 55,3 % im Vorjahr. Die gesetzlich vorgegebenen Mindestquote liegt bei 45 % und muss, um den REIT-Status des Unternehmens zu erhalten, bis zum 31.12.2025 wiederhergestellt werden. Die

---

\* Für weitere Informationen siehe Seite 15f.

\*\* 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.

Nettoverschuldung zum EBITDA belief sich auf eine Quote von 16,6 zum 31. Dezember 2023, verglichen mit einer Quote von 14,5 zum 31. Dezember 2022.

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\*

Mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um -0,3% stagnierte die deutsche Wirtschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr. Ursächlich hierfür waren zum einen der erhebliche Kaufkraftverlust der Konsumenten als Folge des massiven Energie- und Nahrungsmittelpreisanstiegs, zum anderen die schwache weltwirtschaftliche Entwicklung infolge der anhaltenden geopolitischen Krisen. Auch die gestiegenen Zinsen infolge der geldpolitischen Straffung trugen zur schwachen wirtschaftlichen Entwicklung bei. Aktuelle Frühindikatoren deuten darauf hin, dass die wirtschaftliche Schwäche den Winter über andauern dürfte und eine Erholung erst ab dem Frühjahr 2024 zu erwarten ist. Der verhaltene Optimismus basiert dabei insbesondere auf der erwarteten Abschwächung des Preisauftriebs und steigenden Reallöhnen. Im Jahresdurchschnitt 2023 stiegen die Verbraucherpreise um 5,9%\*.

#### 3.2. Büromärkte\*\*

##### 3.2.1. Leerstandsrate, Büroflächenumsatz und Mieten

Die anhaltend schwache konjunkturelle Entwicklung und die wirtschaftliche Unsicherheit vieler Unternehmen wirkte sich direkt auf die Büroflächennachfrage aus, die in den sieben großen Büromärkten („Big 7“-Städte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) mit knapp 2,4 Mio. Quadratmetern um 31% unter dem entsprechenden Vorjahresniveau lag. Die Leerstandsrate stieg im Jahresverlauf auf 6,1% an (Vorjahr: 5,1%), während die Spitzenmieten erneut leicht zulegen konnten und die Durchschnittsmieten eine regional differenzierte Entwicklung aufwiesen. Die Durchschnittsmieten pro Quadratmeter entwickelten sich dabei im Vorjahresvergleich wie folgt: Hamburg: EUR 20,60/m<sup>2</sup> (-2%), Düsseldorf: EUR 21,30 (+8%), Frankfurt: EUR 22,90 (-4%), Stuttgart: EUR 17,30 (-5%), Berlin: EUR 29,20 (-3%), Köln: EUR 19,60 (+5), München: EUR 24,70 (-1%).

##### 3.2.2. Transaktionen

Die schwache wirtschaftliche Entwicklung in Kombination mit den stark gestiegenen Zinsen brachten den Transaktionsmarkt für deutsche Gewerbeimmobilien nahezu zum Erliegen. 2023 lag das Transaktionsvolumen in den „Big 7“-Städten bei EUR 7,9 Mrd. Die einzelnen Märkte entwickelten sich dabei wie folgt: Hamburg: EUR 1,3 Mrd. (-71%), Düsseldorf: EUR 0,6 Mrd. (-78%), Frankfurt:

---

\* Quelle: BMWK- Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2024.

\*\* Quelle: Top 7 Standorte Marktbericht Q1-4 2023, German Property Partners. Im Vorjahr wurden andere Quellen verwendet, womit die Marktdaten im Geschäftsbericht 2022 hier nur teilweise vergleichbar sind.



EUR 0,7 Mrd. (-84%), Stuttgart: EUR 0,5 Mrd. (-55%), Berlin: EUR 2,7 Mrd. (-65%), Köln: EUR 0,8 Mrd. (-33%), München: EUR 1,4 Mrd. (-66%). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr lag damit in den „Big 7“ bei 69%.

#### 4. PORTFOLIOANALYSE

##### 4.1. Portfoliokennzahlen und Investitionsstandorte

alstria besitzt, verwaltet und entwickelt Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von 1,4 Mio. m<sup>2</sup>. Hiervon entfielen Ende 2023 rund 90,0% auf Büro- und Lagerflächen und 10,0 % auf andere Nutzungsarten (Einzelhandel, Hotel, Sonstige). Durch die Konzentration auf die großen und liquiden deutschen Büromärkte kann alstria aus Sicht des Vorstands durch die effiziente Bewirtschaftung substanzieller Teilportfolien auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ihre Wettbewerbsposition sichern. alstria bevorzugt in der Regel kleinere, geografisch nah beieinander liegende Objekte. Eine solche Portfoliogestaltung ermöglicht es dem Unternehmen, 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 13.100 m<sup>2</sup> und einen durchschnittlichen Marktwert von EUR 37,6 Mio.

Portfoliokennzahlen	31.12.2023	31.12.2022
Anzahl der Objekte	106	108
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) <sup>1)</sup>	4,0	4,7
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	199,6	199,7
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	5,0	4,3
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.394.000	1.398.000
EPRA-Leerstandsquote (in %)	8,0	7,2
WAULT (Durchschnittliche Restmietdauer in Jahren)	5,3	5,5
Durchschnittlicher Wert je m <sup>2</sup> (in EUR)	2,860	3.329
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> (in EUR/Monat) <sup>2)</sup>	14,61	14,06

<sup>1)</sup> Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

<sup>2)</sup> Durchschnittsmiete der Bürofläche.

Investitionsregionen (in % des beizulegenden Zeitwerts)	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung (in pp)
Hamburg	33	35	-2
Düsseldorf	26	25	1
Frankfurt am Main	23	22	1
Stuttgart	9	9	-
Berlin	9	9	-

## 4.2. Mieter und Mietverträge

alstria's Mieterstruktur ist insbesondere von öffentlichen Mietern sowie nationalen und internationalen Großunternehmen geprägt. Die folgende Tabelle zeigt die zehn größten Mieter zum 31. Dezember 2023:

alstria's Hauptmieter (in % der Jahresmiete)	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung (in pp)
Stadt Hamburg	13	13	0
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	5	5	0
Mercedes-Benz AG	4	6	-2
Stadt Frankfurt	3	3	0
GMG Generalmietgesellschaft	3	3	0
HOCHTIEF Aktiengesellschaft	2	2	0
Commerzbank Aktiengesellschaft	2	2	0
Hamburger Hochbahn AG	2	2	0
Deutsche Post Immobilien	2	2	0
Stadt Berlin	2	1	1

Vermietungskennzahlen <sup>1)</sup> (in m <sup>2</sup> )	2023	2022	Veränderung
Neuvermietungen	23.400	43.700	-20.300
Verlängerungen von Mietverträgen	110.000	63.600	46.400
<b>Gesamt</b>	<b>133.400</b>	<b>107.300</b>	<b>26.100</b>

<sup>1)</sup> Gesamtes Vermietungsvolumen inklusive Optionsziehungen von Bestandsmietern.

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)	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung (in pp)
2024	8,1	10,6	-2,5
2025	14,2	13,7	0,5
2026	19,0	20,4	-1,4

## 4.3. Investitionen in das Bestandsportfolio

Im Jahr 2023 wurden insgesamt EUR 129 Mio. in das Bestandsportfolio investiert. Etwa die Hälfte dieser Summe entfiel mit EUR 65 Mio. auf Entwicklungsinvestitionen, mit denen die Qualität der Flächen deutlich verbessert wurde, um hierdurch in der Neuvermietung höhere Mieten zu erzielen. Die Entwicklungsinvestitionen verblieben auch im Jahr 2023 auf einem hohen Niveau, weil alstria hier die besten Renditechancen sieht. Das aktuelle Entwicklungsportfolio umfasst 20 Projekte mit einer Gesamtmietfläche von ca. 154.300 m<sup>2</sup>.

## Zusammengefasster Lagebericht

Projekt	Vermietbare Bürofläche (in m <sup>2</sup> )	Status	Voraussichtliche Fertigstellung
Gustav-Nachtigal-Str. 4, Wiesbaden	800	Im Bau	Q2 2024
Carl-Reiss-Platz 1, Mannheim	8.000	Im Bau	Q1 2024
Carl-Reiss-Platz 2,3,4, Mannheim <sup>1)</sup>	4.400	Im Bau	Q2 2024
Gartenstr. 2, Düsseldorf	5.000	Im Bau	Q4 2024
Handwerkstr. 4/Breitwiesenstr. 27, Stuttgart	6.200	Im Bau	Q1 2024
Adlerstr. 63, Düsseldorf	2.700	Im Bau	Q1 2024
Corneliusstr. 36, Düsseldorf	3.100	Im Bau	Q1 2024
Uhlandstr. 85, Berlin	11.200	Im Bau	Q2 2024
Friedrich-Scholl-Platz 1 (Teil A), Karlsruhe	5.800	Im Bau	Q4 2024
Friedrich-List-Str. 20, Essen	8.600	Im Bau	Q1 2024
Platz der Einheit 1, Frankfurt	28.700	Im Bau	Q4 2024
Epplestr. 225 (Gebäude 2), Stuttgart	11.500	Im Bau	Q2 2024
Epplestr. 225 (Gebäude 6), Stuttgart	11.500	Im Bau	Q2 2024
Epplestr. 225 (Gebäude 10), Stuttgart	9.900	Im Bau	Q4 2024
Epplestr. 225 (Gebäude 20 & 21), Stuttgart	4.000	Im Bau	Q4 2024
Epplestr. 225 (Gebäude 1), Stuttgart	4.800	In Planung	n/a
Hanauer Landstr. 161-173, Frankfurt	14.100	In Planung	n/a
Maxstr. 3a, Berlin	4.400	In Planung	n/a
Ivo-Beucker-Str. 43, Düsseldorf	7.300	In Planung	n/a
Lehrter Str. 17, Berlin	2.300	In Planung	n/a
<b>Gesamt</b>	<b>154.300</b>		

<sup>1)</sup> Wohngebäude.

### 4.4. Transaktionen

alstria's 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. alstria verfolgt die Strategie, ein aus ihrer Sicht lukratives Portfolio an den jeweiligen Standorten zu bewirtschaften (Konzentration auf die "Big 7" Büromärkte in Deutschland), aber auch reife oder nicht zum Kerngeschäft gehörende Objekte zu verkaufen, um die Kapitalallokation zu optimieren. Da der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien im Jahr 2023 nahezu zum Erliegen kam, lag auch alstria's Verkaufsvolumen mit nur TEUR 3.200 deutlich unter dem Vorjahresniveau von TEUR 116.020. Der Kaufvertrag für das Gebäude in der Amsinckstr. 34, Hamburg, wurde 2022 unterzeichnet, der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 31. März 2023 statt. Wie schon im Jahr 2022 akquirierte alstria auch im Geschäftsjahr 2023 keine neuen Immobilien.

## Verkäufe

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Buchgewinn/ -verlust (in TEUR) <sup>1), 2)</sup>	Unter- zeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Amsinckstr. 34	Hamburg	26.550	573	12.12.2022	31.03.2023
Mergenthalerallee 45-47	Eschborn	3.200	300	28.03.2023	30.04.2023
<b>Gesamte Verkäufe</b>		<b>29.750</b>	<b>873</b>		

<sup>1)</sup> 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 2023 haben, sowie deren Verkaufsnebenkosten und bis zum Verkaufszeitpunkt unterjährig erfolgte Aktivierungen.

<sup>2)</sup> Gerundet auf volle fünftausend Euro.

## 4.5. Portfoliobewertung

alstria's gesamter Immobilienbestand wurde zum 31. Dezember 2023 zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit den Anforderungen des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 bewertet. Für das Gesamtportfolio ergab die Bewertung 2023 eine Abwertung von insgesamt EUR 769,5 Mio. (Vorjahr: Abwertung von EUR 179,6 Mio. nach Abzug von Investitionen und Transaktionen). Auf der Basis des festgestellten Marktwertes zum 31. Dezember 2023 ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von EUR 2.860 pro m<sup>2</sup> und eine Rendite von 5,0% im Gesamtportfolio, berechnet als Verhältnis von Vertragsmiete zu Marktwert.

## II. FINANZANALYSE

### 1. ERTRAGSLAGE

in TEUR	2023	2022*
Umsatzerlöse	192.026	182.819
Nettomieteinnahmen	163.936	153.004
Verwaltungs- und Personalaufwand	-20.126	-25.706
Sonstiges betriebliches Ergebnis	20.135	13.219
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>163.946</b>	<b>140.517</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-769.541	-179.581
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	81	2.896
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>-605.514</b>	<b>-36.168</b>

\*Im Rahmen einer Anpassung der Rechnungslegung an die Brookfield-Konzernvorgaben wurden die Vorjahreswerte teilweise angepasst. Siehe hierzu „Änderungen von Rechnungslegungsmethoden“ im Abschnitt B.VI.2.2.1 des Konzernanhangs.

#### 1.1. Nettobetriebsergebnis

alstria beendete das Geschäftsjahr 2023 mit einem Nettobetriebsergebnis vor Finanzierungskosten und Steuern von TEUR -605.514, verglichen mit TEUR -36.168 im Jahr 2022.

Ursächlich für die deutliche Verschlechterung des Nettobetriebsergebnisses ist in erster Linie das negative Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert.

### 1.2. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 auf TEUR 192.026 (2022: TEUR 182.819). Dies entspricht einer Steigerung von 5,0% bzw. TEUR 9.207, welche insbesondere auf zusätzliche Umsatzerlöse aus der Indexierung von bestehenden Mietverträgen und den Abschluss neuer Mietverträge zurückzuführen ist. Teilweise kompensiert wurde die Steigerung der Mieteinnahmen durch den planmäßigen Auslauf von Mietverträgen. In der Summe lagen die Umsatzerlöse insbesondere wegen der über dem Plan liegenden Mietanpassungen höher als die am Jahresanfang veröffentlichte Prognose von EUR 190 Mio.

### 1.3. Grundstücksbetriebsaufwand

Der Grundstücksbetriebsaufwand setzt sich aus der Summe der umlegbaren und nicht umlegbaren Betriebskosten zusammen und belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 66.257 (2022: TEUR 67.985). Die Kostenquote aus nicht umlegbaren Betriebskosten sank von 16,6% im Jahr 2022 auf 15,4% im Jahr 2023. Ursächlich hierfür sind in erster Linie die höheren Umsatzerlöse, aber auch im Vorjahresvergleich niedrigere Grundstücksbetriebskosten. Im Ergebnis stiegen die Nettomieteinnahmen des Gesamtkonzerns im Jahr 2023 um TEUR 10.932 auf TEUR 163.936 (2022: TEUR 153.004).

### 1.4. Verwaltungs- und Personalaufwand

Der Verwaltungsaufwand entwickelte sich 2023 im Vorjahresvergleich weitgehend stabil und erreichte TEUR 9.241 (2022: TEUR 9.647). Die Personalaufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 auf TEUR 10.884 und fielen damit im Vorjahresvergleich um TEUR 5.175 (2022: TEUR 16.059). Ursächlich für die gesunkenen Personalkosten war im Wesentlichen die im Jahr 2022 angefallene aktienbasierte Vergütung im Zusammenhang mit der Übernahme der Aktienmehrheit durch Brookfield. Die Summe des Verwaltungs- und Personalaufwands entspricht damit rund 10,5 % der Umsatzerlöse und 0,5 % des beizulegenden Zeitwertes des Portfolios (2022: 14,1 % und 0,6 %).

### 1.5. Sonstiges betriebliches Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2023 lag das sonstige betriebliche Ergebnis bei TEUR 20.135 (2022: TEUR 13.219). Die Verbesserung ist insbesondere auf einen Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge von TEUR 16.219 im Jahr 2022 auf TEUR 20.983 im Jahr 2023 zurückzuführen. Ursächlich hierfür ist die Bewertung der Kommanditeinlagen nichtbeherrschender Gesellschafter der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG. Das Bewertungsergebnis war im Wesentlichen auf die Abwertung der von dieser Gesellschaft zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf TEUR 848 und verglichen sich mit TEUR 3.000 im Geschäftsjahr 2022.

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

Das im Geschäftsjahr 2023 ausgewiesene Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert beläuft sich auf TEUR -769.541 (2022: TEUR - 179.581). Auf Ebene der Einzelobjekte waren unterschiedliche Wertentwicklungen zu verzeichnen. Aufwertungen fanden mit TEUR 22.890 nur in sehr geringem Ausmaß statt und waren ausschließlich auf im Geschäftsjahr durchgeführte Investitionen zurückzuführen. Die substantielle Abwertung über nahezu das gesamte Immobilienportfolio zum 31.12.2023 reflektiert insbesondere den Zinsanstieg im Jahresverlauf 2023. Die Bewertung des Immobilienportfolios erfolgte durch einen externen Gutachter (Savills Immobilien Beratungs-GmbH, Frankfurt) auf Basis eines Cashflow-Diskontierungsmodells. Die niedrigeren Immobilienwerte waren in diesem Zusammenhang insbesondere ein Resultat höherer Diskontierungssätze.

### 1.7. Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Als Folge des geringen Volumens an Objektveräußerungen im Geschäftsjahr 2023 fiel das Transaktionsergebnis mit TEUR 81 marginal aus (2022: TEUR 2.896).

### 1.8. Nettofinanzergebnis

in TEUR	2023	2022
Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen	-16.677	-21.916
Zinsaufwand Bankdarlehen	-57.138	-8.351
Zinsaufwand Schuldscheindarlehen	-1.419	-1.968
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	9.385	-843
Andere Zinsaufwendungen	-76	-15
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-65.925</b>	<b>-33.093</b>
Erlöse aus Finanzinstrumenten und sonstige Zinserträge	19.552	4.062
Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-1.005	-8.025
<b>Nettofinanzergebnis</b>	<b>-47.378</b>	<b>-37.056</b>

Der Finanzaufwand stieg im Wesentlichen bedingt durch die Aufnahme zusätzlicher Kredite und die gestiegenen Refinanzierungskosten um TEUR 32.832 auf TEUR 65.925. Die zusätzlichen Kredite dienten der Tilgung einer auslaufenden Anleihe, eines auslaufenden Schuldscheins und der teilweisen Finanzierung einer Sonderdividende. Unter den Erlösen aus Finanzinstrumenten und sonstige Zinserträge finden sich zinsähnliche Erträge in Höhe von TEUR 6.380, die im Zusammenhang mit dem Rückkauf eigener Anleihen unter ihrem Ausgabewert entstanden. alstria erwarb im Geschäftsjahr 2023 eigene Anleihen im Nominalwert von TEUR 22.000 zum Preis von TEUR 15.620. Zu den Einzelheiten des Fremdkapitalportfolios verweisen wir auch auf den Abschnitt „Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten“ ab Seite 18.

### 1.9. Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen

Der Ergebnisanteil von Beteiligungen und Gemeinschaftsunternehmen belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf TEUR 17 (2022: TEUR -782).

### 1.10. Konzernjahresergebnis

Das Konzernjahresergebnis belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf TEUR -653.374 (2022: TEUR -74.614) und fiel damit um TEUR 578.760 niedriger als im Vorjahr aus. Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung war das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert, welches im Geschäftsjahr 2023 bei TEUR -769.541 lag, während im Vorjahr ein Wert von TEUR -179.581 zu Buche stand. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie für das Geschäftsjahr 2023 betrug EUR -3,66 (2022: EUR -0,42).

Die alstria office REIT-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.

### 1.11. Operatives Ergebnis (FFO)

Der FFO nach Anteilen Dritter belief sich auf TEUR 87.972 (Vorjahr: TEUR 106.562) und lag damit über der am Jahresanfang 2023 veröffentlichten Prognose von EUR 79 Mio. Ursächlich hierfür war eine unter Plan liegende Kostenentwicklung, weshalb die FFO-Prognose bereits im Jahresverlauf auf EUR 84 Mio. angehoben wurde. Im weiteren Jahresverlauf 2023 setzte sich diese Entwicklung fort. Aufgrund der deutlich gestiegenen Finanzierungskosten lag der FFO des Geschäftsjahres 2023 mit TEUR 87.972 dennoch deutlich unter dem entsprechenden Vorjahreswert von TEUR 106.562. Die operative Ergebnismarge ( $\text{FFO-Marge} = \frac{\text{Umsatz}}{\text{FFO}}$ ) verringerte sich im Jahr 2023 entsprechend auf 45,8% (Vorjahr: 58,3%). 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 Verwaltungsaufwand (TEUR 1.557), nicht wiederkehrende sonstige betriebliche Erträge (TEUR 19.112), nicht wiederkehrende sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 1.246), das nicht-zahlungswirksame Bewertungsergebnis (TEUR -769.541) und nicht dem operativen Geschäft zuzuordnende Erträge im Nettofinanzergebnis (TEUR 6.380). Dieser Ertrag stand im Zusammenhang mit dem Erwerb von eigenen Anleihen im Kapitalmarkt und repräsentiert die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Nominalwert der erworbenen Anleihen. Die Anpassungen in den sonstigen betrieblichen Erträgen betreffen die Bewertung der Minderheitenanteile an der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG.

## Zusammengefasster Lagebericht

in TEUR <sup>1)</sup>	IFRS G&V	Anpassung	FFO 2023	FFO <sup>2)</sup> 2022
Umsatzerlöse	192.026	-	192.026	182.819
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	38.167	-	38.167	38.170
Grundstücksbetriebsaufwand	-66.257	-	-66.257	-62.043
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>163.936</b>	<b>-</b>	<b>163.936</b>	<b>158.946</b>
Verwaltungsaufwand	-9.241	1.557	-7.684	-9.477
Personalaufwand	-10.885	520	-10.364	-22.027
Sonstige betriebliche Erträge	20.983	-19.112	1.872	14.353
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-848	-1.246	-2.094	-351
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-769.541	769.541	-	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	81	-81	-	0
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>-605.514</b>	<b>751.179</b>	<b>145.665</b>	<b>141.444</b>
Nettofinanzergebnis	-47.378	-6.380	-53.758	-29.754
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	17	-	17	-782
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-721	721	0	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern/ FFO vor Ertragsteuern<sup>3)</sup></b>	<b>-653.596</b>	<b>745.521</b>	<b>91.924</b>	<b>110.908</b>
Ertragsteuern	222	-222	-	0
<b>Konzernjahresergebnis/ FFO (vor Minderheiten)</b>	<b>-653.374</b>	<b>745.299</b>	<b>91.924</b>	<b>110.908</b>
Nicht beherrschende Anteilseigner	-	-3.953	-3.953	-4.346
<b>Konzernjahresergebnis/FFO (nach Minderheiten)<sup>3)</sup></b>	<b>-653.374</b>	<b>741.346</b>	<b>87.972</b>	<b>106.562</b>
<hr/>				
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			178.562	178.291
<b>FFO je Aktie (in EUR)</b>			<b>0,49</b>	<b>0,60</b>

<sup>1)</sup> In den Spaltensummen können sich teilweise Rundungsdifferenzen ergeben.

<sup>2)</sup> Die Darstellung des FFO des Jahres 2022 wurde unverändert übernommen und nicht nachträglich an die Brookfield-Konzernvorgaben angepasst. Zur Überleitung der GuV auf die neue Darstellung siehe „Änderungen von Rechnungslegungsmethoden“ im Abschnitt B.VI.2.2.1 des Konzernanhangs.

<sup>3)</sup> 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 2023 bei TEUR 3.971.253 im Vergleich zu TEUR 4.606.848 zum Anfang des Geschäftsjahres. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Wertrückgang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen. Ein teilweise kompensierender Effekt ergab sich aus den unterjährigen Investitionen in das Bestandsportfolio, die sich positiv auf den Immobilienwert ausgewirkt haben.

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2022	4.606.848
Investitionen	137.338
Zugänge	-
Erwerbsnebenkosten	-
Abgänge	-3.392
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	-
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	-
Reklassifizierung aus Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	-
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-769.541
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2023	3.971.253
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	16.774
Buchwert des Forstes	2.834
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	-
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	-
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	3.990.861

### 2.2. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente verringerten sich in der Berichtsperiode deutlich von TEUR 364.973 um TEUR 248.691 auf TEUR 116.282. Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein positiver Cashflow in Höhe von TEUR 89.084 erzielt. Die Finanzierungstätigkeiten zeigten Nettozahlungsmittelabflüsse in Höhe von TEUR 228.242, welche insbesondere im Zusammenhang mit der Auszahlung von Dividenden in Höhe von TEUR 262.469 standen (davon Sonderdividende: TEUR 251.772). Zudem wurden Anleihen und Schuldscheine im Umfang von TEUR 377.620 getilgt und neue Darlehen im Umfang von TEUR 430.937 aufgenommen. Aus der Investitionstätigkeit ergaben sich Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von TEUR 109.533, im Wesentlichen durch Investitionen in das Bestandsportfolio.

## 2.3. Eigenkapital

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Eigenkapital (in TEUR)	1.617.547	2.571.400	-37,1%
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	178.562	178.291	0,2%
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	9,06	14,42	-37,2%
EK-Quote (in %)	38,2	49,8	-11,6pp
REIT-EK-Quote (in %)	43,0	55,3	-12,3pp

Im Vergleich zum 31. Dezember 2022 verringerte sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2023 deutlich um TEUR 953.853 auf TEUR 1.617.547. Ursächlich hierfür sind insbesondere die Abwertung des Immobilienportfolios und der aus dem negativen Bewertungsergebnis resultierende Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 653.374 sowie die Dividendenzahlungen in Höhe von TEUR 262.469. Belastet wurde das Eigenkapital zum 31. Dezember 2023 zudem durch eine negative Hedging-Bewertungsreserve in Höhe von TEUR 39.071.

## 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. Bedingt durch den negativen Bewertungseffekt des Immobilienportfolios der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG sank diese Bilanzposition auf TEUR 98.297 (2022: TEUR 120.959).

## 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).

Im Jahr 2023 schloss alstria neue Darlehensverträge im Volumen von TEUR 388.000 ab und stockte ein bereits bestehendes Darlehen um insgesamt TEUR 42.937 auf. Zurückgeführt wurden in der Berichtsperiode eine Kapitalmarktanleihe im Volumen von TEUR 325.000 und ein Schuldschein im Umfang von TEUR 37.000. Nach dem Bilanzstichtag wurde ein weiteres Darlehen im Umfang von EUR 120 Mio. unterzeichnet (Laufzeit 5 Jahre), welches der Refinanzierung existierender Finanzverbindlichkeiten dienen soll.

## Zusammengefasster Lagebericht

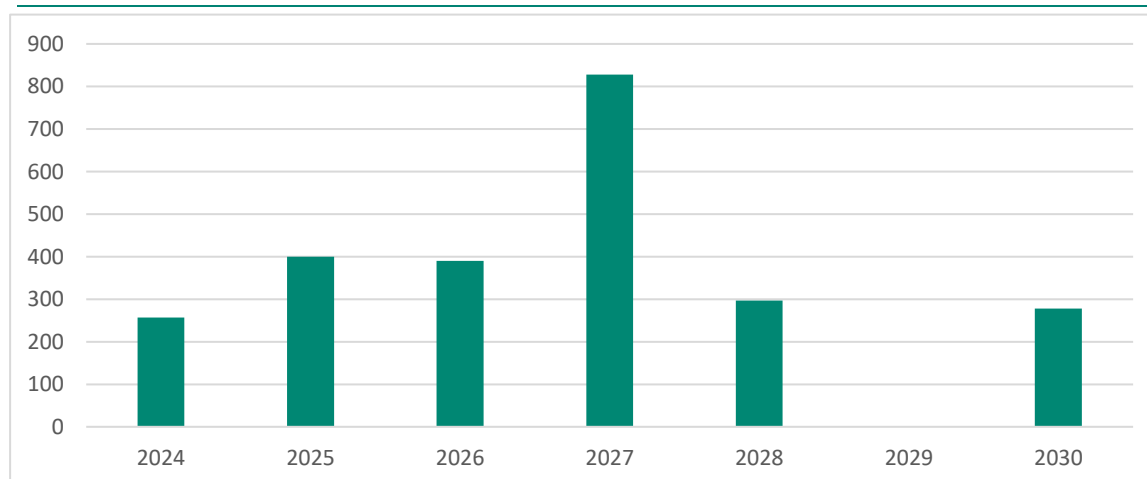
Die zum 31. Dezember 2023 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2023 (in TEUR)	LTV <sup>1)</sup> zum 31.12.2023 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2022 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	150.000	66,1	70,0	150.000
Darlehen #2	29.03.2030	90.000	n/a	-	47.063
Darlehen #3	29.09.2028	97.000	60,2	65,0	97.000
Darlehen #4	30.09.2027	500.000	73,9	75,0	500.000
Darlehen #5	29.08.2024	107.000	n/a	-	107.000
Darlehen #6	26.04.2030	188.000	64,3	65,0	-
Darlehen #7	30.06.2028	100.000	66,0	70,0	-
Darlehen #8	31.08.2028	100.000	64,6	65,0	-
<b>Gesamte besicherte Darlehen</b>		<b>1.332.000</b>	<b>n/a</b>	<b>-</b>	<b>901.063</b>
Anleihe #2	12.04.2023	-	-	-	325.000
Anleihe #3	15.11.2027	328.000	-	-	350.000
Anleihe #4	26.09.2025	400.000	-	-	400.000
Anleihe #5	23.06.2026	350.000	-	-	350.000
Schuldschein 10 J./fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Schuldschein 7 J./fix	06.05.2023	-	-	-	37.000
Revolvierende Kreditlinie 2)	29.04.2026	-	-	-	-
<b>Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen</b>		<b>1.118.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.502.000</b>
<b>Gesamt</b>		<b>2.450.000</b>	<b>61,3</b>		<b>2.403.063</b>
<b>Net LTV</b>			<b>58,3</b>		

<sup>1)</sup> Berechnung der Darlehen-LTV auf Grundlage der Marktwerte (per 31.12.2023) der als Sicherheit dienenden Objekte in Relation zum in Anspruch genommenen Kreditbetrag.

<sup>2)</sup> Abschluss einer revolving Kreditlinie über EUR 200 Mio. am 29.04.2022.

### Kreditverbindlichkeiten nach Laufzeiten in EUR Mio.



## 2.6. Derivative Finanzinstrumente

Im Zusammenhang mit der Aufnahme zusätzlicher Darlehen kaufte alstria derivative Finanzinstrumente. Zum 31. Dezember 2023 stellte sich deren Bestand wie folgt dar:

Produkt	Strike p.a. (%)	Beginn Hedging	Laufzeit	Gegenpartei	31.12.2023		31.12.2022	
					Nominal	Fair value	Nominal	Fair value
					(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)
Swap	1,7500	30.09.2022	30.09.2027	Societe Generale	500.000	10.714	500.000	29.813
Swap	1,9240	30.09.2022	30.09.2028	UniCredit Bank AG	60.000	1.039	60.000	3.606
Swap	1,9240	30.09.2022	30.09.2028	UniCredit Bank AG	22.450	389	22.450	1.348
Cap	3,5000	30.06.2023	26.04.2030	Societe Generale	70.500	1.191	-	-
Swap	3,2300	30.06.2023	29.03.2030	Morgan Stanley Europe SE	67.500	-3.561	-	-
Cap	3,5000	30.06.2023	29.03.2030	Societe Generale	22.500	372	-	-
Swap	3,1350	30.06.2023	26.04.2032	LB Hessen- Thüringen	70.500	-3.362	-	-
Cap	3,5000	30.06.2023	26.04.2030	Societe Generale	47.000	795	-	-
Swap	3,0000	30.06.2023	30.06.2028	LB Baden Württemberg	50.000	-1.256	-	-
Cap	3,5000	30.06.2023	30.06.2028	Societe Generale	35.000	323	-	-
Swap	2,9740	29.12.2023	29.08.2027	Societe Generale	107.000	-2.367	-	-
Cap	3,5000 - 2,5000	01.11.2023	31.08.2028	Morgan Stanley Europe SE	40.000	663	-	-
Cap	3,5000 - 2,5000	01.11.2023	31.08.2028	Morgan Stanley Europe SE	10.000	165	-	-
Swap	4,0330 - 2,5000	01.11.2023	31.08.2028	Hamburg Commercial Bank AG	50.000	-1.912	-	-
<b>Gesamt</b>					<b>1.152.450</b>	<b>3.193</b>	<b>582.450</b>	<b>34.767</b>

Fremdkapitalkosten	31.12.2023			31.12.2022		
	Nominalwert (in TEUR)	Ø Zinssatz (in %)	Ø Laufzeit (in Jahren)	Nominalwert (in TEUR)	Ø Zinssatz (in %)	Ø Laufzeit (in Jahren)
Bankverbindlichkeiten	1.332.000	3,8	3,9	901.063	3,2	3,9
Anleihen	1.078.000	1,1	2,7	1.425.000	1,4	2,9
Schuldscheine	40.000	2,8	2,4	77.000	2,5	2,0
<b>Gesamt</b>	<b>2.450.000</b>	<b>2,6</b>	<b>3,3</b>	<b>2.403.063</b>	<b>2,1</b>	<b>3,2</b>

Es handelt sich bei den von alstria gehaltenen derivativen Finanzinstrumenten ausschließlich um Zinsswaps und -caps. Derivative Finanzinstrumente, die nicht für eine Cashflow-Hedge-Beziehung designed sind, wurden zum Bilanzstichtag - und auch unterjährig - nicht gehalten. Aufrechnungsvereinbarungen mit Gegenparteien (sog. Master Agreements) wurden nicht vereinbart. Die Wertänderung der Derivate findet in unterschiedlichen Bilanzposten Berücksichtigung.

## 2.7. 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 %

---

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

## Zusammengefasster Lagebericht

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>
Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	2.323.102
Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
<b>Summe Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten (I)</b>	<b>2.323.102</b>
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel)	4.121.236
Kaufpreis für erworbenes Immobilienvermögen nach dem Berichtsstichtag oder für dessen Erwerb seit diesem Zeitpunkt eingegangene Verpflichtung	-
Erlös aus Finanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag, der nicht zum Erwerb von Immobilienvermögen oder zur Verringerung von Finanzverbindlichkeiten verwendet wurde	-
<b>Summe (II)</b>	<b>4.121.236</b>
<b>Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 60 %) (I/II)</b>	<b>56 %</b>
<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>
Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.258.464
Besicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
<b>Summe Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten (I)</b>	<b>1.258.464</b>
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel zugeordnet zu besicherten Verbindlichkeiten)	4.174.526
Kaufpreis für erworbenes Immobilienvermögen nach dem Berichtsstichtag oder für dessen Erwerb seit diesem Zeitpunkt eingegangene Verpflichtung	-
Erlös aus Finanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag, der nicht zum Erwerb von Immobilienvermögen oder zur Verringerung von Finanzverbindlichkeiten verwendet wurde	-
<b>Summe (II)</b>	<b>4.174.526</b>
<b>Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 45 %) (I/II)</b>	<b>30 %</b>
<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>
Wert des unbelasteten Immobilienvermögens	1.998.860
Wert aller sonstigen Vermögenswerte	200.154
<b>Unbelastetes Vermögen zum Berichtsstichtag</b>	<b>2.199.014</b>
Unbelastetes Nettovermögen erfasst nach dem Berichtsstichtag	-
<b>Summe Unbelastetes Vermögen</b>	<b>2.199.014</b>
Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.064.638
Unbesicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
<b>Summe Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.064.638</b>
<b>Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten (min. 150 %)</b>	<b>207 %</b>

## Zusammengefasster Lagebericht

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 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 2023
<b>Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>-606.218</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	769.541
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	721
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-81
Sonstige Bereinigungen <sup>1)</sup>	18.280
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	-
<b>Konsolidiertes bereinigtes EBITDA</b>	<b>145.683</b>
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	-68.010
Einmalige Finanzierungskosten	15.231
<b>Zahlungswirksames Zinsergebnis</b>	<b>-52.779</b>
<b>Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)</b>	<b>2,8</b>

<sup>1)</sup> Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Covenants unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt. Der Bruch einer Covenant würde zu einem Liquiditätsabfluss führen.

### 2.8. Kurzfristige Verpflichtungen

Die kurzfristigen Verpflichtungen lagen am 31. Dezember 2023 bei TEUR 319.190 (31.12.2022: TEUR 429.960). Davon stellten TEUR 261.777 kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten (31.12.2022: TEUR 372.142) und TEUR 21 Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter dar (31.12.2022: TEUR 21). Ferner beinhalten die kurzfristigen Verpflichtungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 4.717 (31.12.2022: TEUR 3.581). Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 44.744 (31.12.2022: TEUR 51.224) enthalten vor allem Rückstellungen für ausstehende Rechnungen im Umfang von TEUR 26.638 (31.12.2022: TEUR 28.490) sowie erhaltene Mietkautionen in Höhe von TEUR 8.007 (31.12.2022: TEUR 8.043).

### 3. GESAMTEINSCHÄTZUNG DES GESCHÄFTSJAHRES DURCH DEN VORSTAND

Trotz der schwachen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der anhaltenden Inflation und einem deutlich gestiegenen Zinsniveau entwickelte sich die Ertragslage der alstria im Geschäftsjahr 2023 über Plan. Umsatz und Ergebnis reflektierten die hohe Qualität des Immobilienportfolios und die effiziente Unternehmensstruktur. Beeinträchtigt wurde die Finanz- und Vermögenslage durch eine marktbedingte Abwertung des Immobilienportfolios, welche insbesondere das Umfeld gestiegener Zinsen und einen daraus folgenden Druck auf die gewerblichen Immobilienpreise reflektiert. Die Liquiditätslage stellte sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 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 wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden sich 2024 voraussichtlich nur langsam verbessern. Jüngste Frühindikatoren deuten zwar darauf hin, dass die Unternehmen etwas optimistischer in die Zukunft blicken, und auch private Haushalte scheinen im Zuge der rückläufigen Inflationsraten und wieder steigender Realeinkommen etwas optimistischer zu sein. Dennoch bleiben die Risiken bezüglich der erwarteten wirtschaftlichen Erholung angesichts der weltwirtschaftlichen Schwächephase, der anhaltenden geopolitischen Krisen und damit möglicherweise einhergehenden Rohstoffpreisausschlägen hoch. Auch die Unsicherheiten hinsichtlich der Ausgestaltung der öffentlichen Haushalte stellen eine Belastung für die wirtschaftlichen Perspektiven dar.

#### 2. ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE: AUSBLICK AUF 2024

Es ist zu erwarten, dass die nach wie vor schwache konjunkturelle Entwicklung sich auch 2024 bremsend auf den gewerblichen Immobilienmarkt auswirken wird. Der Vermietungsmarkt dürfte sich auf dem Niveau des Jahres 2023 bewegen. Der Transaktionsmarkt dürfte herausfordernd bleiben, da die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern angesichts des gestiegenen Zinsniveaus oftmals noch zu weit auseinander liegen. Es ist insofern zu erwarten, dass sich ein liquider Transaktionsmarkt frühestens im zweiten Halbjahr 2024 einstellt. Die gestiegenen Zinssätze werden zu erheblicher Unsicherheit und Volatilität bei den Immobilienpreisen führen.

#### 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 2024



mit einem Anstieg der Umsatzerlöse auf rund EUR 195 Mio. Ein Rückgang auf EUR 71 Mio. wird hingegen für den FFO erwartet. Diese Entwicklung reflektiert insbesondere die höheren Finanzierungskosten infolge der gestiegenen Zinsen bei einem gleichzeitig höheren Verschuldungsniveau.

#### 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 2022 und 2023:

in TEUR	2023	Gesamt- leistung in %	2022	Gesamt- leistung in %	Veränderung
Gesamtleistung	163.129	100,0	156.846	100,0	6.283
Sonstige betriebliche Erträge	27.583	16,9	129.880	82,8	-102.297
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-32.358	-19,8	-32.075	-20,4	-283
Personalaufwand	-22.212	-13,6	-23.745	-15,1	1.533
Abschreibungen	-61.571	-37,7	-47.305	-30,2	-14.266
Sonstige betrieblichen Aufwendungen	-42.110	-25,8	-42.142	-26,9	32
Nettofinanzergebnis	-229.751	-140,8	-110.906	-70,7	-118.845
<b>Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	<b>-197.289</b>	<b>-120,9</b>	<b>30.553</b>	<b>19,5</b>	<b>-227.842</b>

##### 1.1. Geschäftsentwicklung der alstria AG

Das Jahresergebnis verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 227.842. Es ergibt sich für das Geschäftsjahr 2023 ein Jahresfehlbetrag von TEUR -197.289 (Vorjahr: Jahresüberschuss von TEUR 30.553). Da die Gesellschaft als REIT steuerbefreit ist, entstand für den Veranlagungszeitraum 2023 kein Steueraufwand.

Der Rückgang des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem gesunkenen Nettofinanzergebnis (TEUR -118.845), den gesunkenen sonstigen betrieblichen Erträgen (TEUR -102.297), sowie den um EUR 14.266 gestiegenen Abschreibungen.

Demgegenüber reduzierten um TEUR 1.533 gesunkene Personalaufwendungen den Jahresfehlbetrag, gleichzeitig stiegen die Umsatzerlöse um TEUR 6.283.

##### 1.2. Gesamtleistung

Die Gesamtleistung stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund der Zunahme der Mieteinnahmen sowie einem Anstieg der Erträge aus an Tochterunternehmen weiterbelastete immobiliennahe Dienstleistungen. So beliefen sich die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2023 auf TEUR 163.998. Zusammen mit den Bestandsveränderungen von TEUR -868 ergab sich eine Gesamtleistung von TEUR 163.129 (Vorjahr: TEUR 156.846).

Der Anstieg der Erlöse resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen durch Indexierungen sowie Neuvermietungen.

### 1.3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 102.298 auf TEUR 27.582. Während im Vorjahr die Anwachsung von sechs Tochterunternehmen, die Objekte hielten, zu einem Anwachsungsgewinn von TEUR 59.836 führten, führte die Anwachsung zweier Komplementärinnen in der Berichtsperiode nicht zu einem Ergebnisbeitrag. Ferner ergaben sich aus der Veräußerungen eines Objekts im Geschäftsjahr ein Buchgewinn von TEUR 13.319 und damit TEUR 44.117 weniger als aus der Veräußerung dreier Objekte (TEUR 37.335) sowie Anteilen an Tochterunternehmen (TEUR 20.101) im Vorjahr. Schließlich gingen die Erträge aus Zuschüssen durch die Gewährung von Tilgungszuschüssen durch die KfW aufgrund einer geringeren Anzahl von betroffenen Projekten im Berichtsjahr um TEUR 5.556 zurück.

Demgegenüber erhöhten sich die Erträge, insbesondere durch Weiterbelastung der Kosten von Sonderwünschen an einen Mieter, um TEUR 8.633.

### 1.4. Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen blieben mit einem Anstieg um TEUR 283 nahezu konstant und blieb im Rahmen der Erwartungen.

### 1.5. Abschreibungen

Die Abschreibungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 14.266 auf TEUR 61.571. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der außerplanmäßigen Abschreibung von 4 Objekten, auf Grund des geminderten beizulegenden Wertes.

### 1.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich nur unwesentlich um TEUR 32. Hierbei wurden einmalige Verluste aus Anlagenabgängen im Vorjahr durch Mietersonderwünsche im Geschäftsjahr kompensiert.

### 1.7. Finanzergebnis

in TEUR	2023	2022	Veränderung (in %)
Zinsaufwendungen aus Anleihen	-14.383	-19.351	-26
Transaktionskosten	-4.598	-16.430	-72
Zinsaufwand aus Schulscheindarlehen	-1.396	-1.931	-28
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-47.167	-7.092	565
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	8.174	-972	-941
Andere Zinsaufwendungen	-207	-2.854	-93
<b>Zinsaufwand</b>	<b>-59.577</b>	<b>-48.630</b>	<b>23</b>
Beteiligungserträge	18	0	-
Zinserträge aus Ausleihungen	3.491	3.364	4
Übrige Zinserträge	17.008	4.046	320
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-190.691	-69.686	174
<b>Nettofinanzergebnis</b>	<b>-229.751</b>	<b>-110.906</b>	<b>107</b>

Das Nettofinanzergebnis sank gegenüber der Vorperiode um TEUR 118.845 auf TEUR -229.751. Dies resultiert vornehmlich aus dem Anstieg der Abschreibungen von Finanzanlagen aufgrund gesunkener Marktwerte (TEUR 121.005). Darüber hinaus stieg der gesamte Zinsaufwand gegenüber dem Geschäftsjahr 2022 um TEUR 10.947 auf TEUR 59.577. Dies basiert vornehmlich auf dem Anstieg der Zinsaufwendungen aus Darlehen (TEUR 40.075), aufgrund des Anstiegs der Zinsraten. Dem steht der Rückgang der Transaktionskosten (TEUR 11.832) ein verbessertes Zinsergebnis aus Derivaten (TEUR 9.146), dem ebenfalls der Anstieg der Zinsraten zugrunde liegt, sowie der Rückgang weiterer Zinsaufwendungen (TEUR 2.647) gegenüber. Schließlich stiegen die übrigen Zinserträge (TEUR 12.962). Diese enthalten Erträge von TEUR 6.380 aus dem Rückkauf von Anteilen an einer Unternehmensanleihe, das übrige Wachstum basiert auf dem Anstieg der Marktzinsen.

## 2. ANALYSE DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Zum Bilanzstichtag hielt die alstria AG 82 Immobilien (Vorjahr 83). Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienvermögens der alstria AG im Geschäftsjahr 2023:

	in EUR Mio.
<b>Grundstücke und Gebäude zum 31.12.2022</b>	<b>1.659,04</b>
Investitionen	17,43
Umbuchungen aus Anlagen im Bau	114,62
Abgänge	-13,26
Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen	0,00
Außerplanmäßige Abschreibungen	-14,11
Planmäßige Abschreibungen	-43,64
<b>Grundstücke und Gebäude zum 31.12.2023</b>	<b>1.720,08</b>

### 2.1. Grundstücke

Die Position Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um EUR 61,1 Mio. In der Berichtsperiode wurden EUR 17,4 Mio. in bestehende Objekte investiert sowie Anlagen im Bau in Höhe von EUR 114,62 fertig gestellt. Im Berichtsjahr wurde ein Objekt mit einem Buchwert von insgesamt EUR 13,3 Mio. veräußert.

Vier Objekte wurden auf Grund dauerhafter Wertminderungen um insgesamt EUR 14.1 Mio. außerplanmäßig abgeschrieben.

Die folgende Tabelle zeigt die im Geschäftsjahr 2023 getätigten Immobilientransaktionen:

#### Verkäufe

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Amsinckstr. 34	Hamburg	26.550	12.12.2022	31.03.2023
<b>Gesamt</b>		<b>26.550</b>		

## 2.2. Geleistete Anzahlungen

Die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 44.517 auf TEUR 123.479. Im Berichtsjahr wurden TEUR 73.153 in Modernisierungsprojekte investiert. Weitere TEUR 114.617 wurden nach dem Abschluss der Projekte in die Position Grundstücke, Grundstücksgleiche Rechte und Bauten umgegliedert.

## 2.3. Finanzanlagevermögen

Das Finanzanlagevermögen verminderte sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 253.462 auf TEUR 478.681. Der Rückgang basiert vornehmlich aus der Abwertung des Beteiligungsansatzes einer Tochtergesellschaft zum beizulegenden Zeitwert um TEUR 190.594 und aus der Entnahme von TEUR 33.067 aus dieser Tochtergesellschaft. Ferner wurden Ausleihungen von verbundenen Unternehmen um eine Nettotilgung von insgesamt TEUR 29.769 im Berichtsjahr zurückgeführt.

## 2.4. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 229.993 auf TEUR 105.390 vermindert. Die Mittelabflüsse ergeben sich im Wesentlichen aus den im Berichtsjahr getätigten Ausschüttungen (TEUR 262.469), den Investitionen in das Anlagevermögen (TEUR 90.713) sowie den Darlehenstilgungen (Netto TEUR 144,635).

Mittelzuflüsse ergeben sich vornehmlich aus dem Jahresergebnis, dass abzüglich nicht zahlungswirksamer Bewertungsverluste aus Finanzanlagen und den Abschreibungen insgesamt TEUR 54.972 beträgt, den Zahlungen thesaurierter Gewinnausschüttungen durch ein Tochterunternehmen (TEUR 170.908), die in Höhe von TEUR 137.841 die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen gemindert haben und schließlich den Rückzahlungen von Ausleihungen durch Tochtergesellschaften (TEUR 29.769).

## 2.5. Eigenkapital

Die Passivseite der Bilanz weist ein Eigenkapital von TEUR 133.827 auf. Zum Bilanzstichtag ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 5,4%. Dies entspricht einer Reduktion um 13,8 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr von 19,2%. Der Rückgang des Eigenkapitals um TEUR 459.218 ergibt sich aus der Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2022 von TEUR 262.469 sowie dem Jahresfehlbetrag von TEUR 197.290.

Demgegenüber erhöhte eine Kapitalerhöhung im Zuge der Wandlung von Wandelgenussrechten das Eigenkapital leicht (TEUR 540).

## 2.6. Rückstellungen

Die Rückstellungen gingen im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 3.562 auf TEUR 33.953 zurück. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Reduktion von Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von TEUR -5.581, der ein Anstieg der Rückstellungen für das anteilsbasierte Vergütungssystem gegenübersteht. (TEUR 2.413).

## 2.7. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten verminderten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 144.915. Eine Unternehmensanleihe von TEUR 325.000 wurde zu Ihrem Fälligkeitstag dem 12.04.2023 zurückbezahlt, zudem erwarb die Gesellschaft selbst Anteile an einer von ihr emittierten Unternehmensanleihe in Höhe von insgesamt TEUR 22.000. Schließlich wurde die Tranche eines Schuldscheins mit einem Betrag von TEUR 37.000 zurückgeführt.

Demgegenüber nahm die Gesellschaft weitere Grundschuld besicherte Darlehen in Höhe von TEUR 242.937, unter anderem zur Finanzierung der im Geschäftsjahr getätigten Ausschüttungen auf.

## 3. SONSTIGE ANGABEN ZUR ALSTRIA AG

### 3.1. Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2023 beschäftigte die alstria AG 181 Mitarbeiter (31. Dezember 2022: 178 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 175 (Vorjahr: 173). Diese Angaben berücksichtigen nicht den Vorstand.

### 3.2. Prognosebericht

Die Gesellschaft wird auf Konzernebene gesteuert, die Planung basiert daher ebenfalls auf Kennzahlen des Konzerns. Das Jahresergebnis beträgt EUR -197,3 Mio. Nach Bereinigung der nicht prognostizierbaren Ergebnisanteile wie Abschreibungen von Finanzanlagen (EUR +190,7 Mio.) sowie außerplanmäßiger Abschreibungen auf Sachanlagen (EUR +14,1 Mio.) ergibt sich ein Ergebnis von EUR -7,6 Mio. Im Vergleich zum Vorjahresergebnis ist die Entwicklung im Wesentlichen stabil. Für das kommende Geschäftsjahr wird eine ähnliche Entwicklung erwartet.

## 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.

Im Rahmen von alstrias operativer Geschäftstätigkeit sowie der strategischen Steuerung werden Chancen und Risiken abgewogen und es wird darauf geachtet, dass sie insgesamt in einem ausgewogenen Verhältnis zueinanderstehen. Unser Ziel ist, Chancen und Risiken möglichst frühzeitig zu identifizieren, zu evaluieren und geeignete Maßnahmen zur Risikominimierung zu ergreifen. 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

Ein Risiko (bzw. eine Chance) wird als Eintritt zukünftiger Unsicherheiten mit einer negativen (bzw. positiven) Abweichung von der Geschäftsplanung definiert.

Die Bewertung von Risiken im Rahmen des Risikomanagements erfolgt nach dem Nettoprinzip unter Berücksichtigung vorhandener Steuerungs- und Absicherungsmaßnahmen. Der Betrachtungshorizont und die Bewertungskategorien sind hierbei eng mit der kurz- und mittelfristigen Planung des Konzerns und dessen unternehmerischen Zielen verknüpft.

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.

## Zusammengefasster Lagebericht

### 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 30 %	unwahrscheinlich
31 bis 50 %	möglich
51 bis 70 %	wahrscheinlich
71 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.



## 1.2. Internes Kontrollsystem<sup>1</sup>

alstrias internes Kontrollsystem (IKS) umschließt alle Grundsätze, Richtlinien, Verfahren und Maßnahmen, die ausgerichtet sind auf die Umsetzung der Entscheidungen der Konzernführung:

- zur Sicherung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit (hierzu gehört auch der Vermögensschutz, einschließlich der Verhinderung und Aufdeckung von Vermögensschädigungen),
- zur Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung (internes Kontroll- und Risikomanagementsystem, bezogen auf den Konzern-Rechnungslegungsprozess) sowie
- zur Einhaltung der für den alstria-Konzern maßgeblichen rechtlichen Vorschriften.

Das IKS ist als fester Bestandteil der zentralen und dezentralen internen Steuerungs- und Überwachungsprozesse mit entsprechenden Verantwortlichkeiten etabliert und in einer Konzernrichtlinie dokumentiert.

Das IKS umfasst auch ein an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance-Management-System (CMS).

Die interne Überwachung beinhaltet prozessintegrierte sowie prozessunabhängige Maßnahmen. Zur prozessintegrierten Überwachung zählen die in die Aufbau- und Ablauforganisation integrierten Sicherungsmaßnahmen und Kontrollen. Hierzu zählen u. a. Berechtigungskonzepte, Zugriffs- und Zugangsbeschränkungen, Funktionstrennungen, Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfungen sowie die Überwachung von Limits.

Zur Steuerung und Überwachung der identifizierten Risiken werden die entsprechend ihrer Relevanz Risiko-/Chancenverantwortliche auf einer jeweils angemessenen Hierarchieebene benannt. Es sind dies im Wesentlichen die risikoverantwortlichen Bereichsleiter (vgl. Abschnitt V.1.1.1 Struktur des Risikomanagements). Diese Verantwortlichen legen eine angemessene Strategie zur Risiko-/Chancensteuerung formal fest (im Falle von Risiken die Vermeidung, Verminderung, Kontrolle, Übertragung oder Akzeptanz). In Abstimmung mit unterstützenden Zentralfunktionen und einzelnen Maßnahmenverantwortlichen definieren und überwachen die Risiko-/Chancenverantwortlichen zudem die Maßnahmen zur Umsetzung der Steuerungs- und Kontrollstrategie. Die aktive und spezifische Steuerung und Überwachung von Risiken und Chancen ist erfolgskritisch für unser System.

Die Maßnahmen und Kontrollen werden regelmäßig in der Organisation beurteilt. Zudem überwacht und prüft die interne Revision prozessunabhängig die Strukturen und Aktivitäten (wie z. B. das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem) und empfiehlt korrigierende Maßnahmen. Der Vorstand ist dadurch in der Lage, die Wirksamkeit und Angemessenheit des Internen Kontroll- und Risikomanagementsystems zu beurteilen. Der Vorstand hat sich gemäß den Empfehlungen des DCGK

---

<sup>1</sup> Bei diesem Abschnitt handelt es sich um eine nicht geprüfte Angabe.

2022 ausführlich mit der Angemessenheit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems auseinandergesetzt und keine wesentlichen Beanstandungen festgestellt.

Darüber hinaus beschäftigt sich auch das Audit Committee mit dem IKS/RMS.

### 1.3. Compliance Management System\*

alstria hat ein konzernweites Compliance-Management-System eingeführt, um Compliance-bezogene Risiken systematisch umfassend und nachhaltig zu managen. Bei der Implementierung sowie der Überprüfung und Beurteilung von Angemessenheit und Wirksamkeit seines CMS hat sich alstria von auf derartige Fragestellungen spezialisierten Anwaltskanzleien beraten lassen.

Der Vorstand der alstria trägt die unternehmerische Verantwortung für die Einhaltung aller einschlägigen Gesetze und internen Richtlinien und entscheidet über das CMS und mögliche Änderungen oder Ergänzungen. Er wird durch den Compliance Officer unterstützt, der direkt an den Vorstand berichtet. Bei Verdachtsmomenten gegen ein Vorstandsmitglied berichtet der Compliance Officer direkt an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats. Mindestens einmal jährlich berichtet der Compliance Officer an den Aufsichtsrat.

Wir entwickeln die wesentlichen Elemente unseres CMS kontinuierlich weiter, um Compliance-bezogene Vorfälle zu verhindern, aufzudecken und darauf zu reagieren. Die Einhaltung wird durch regelmäßige, von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durchgeführte Revisionsprüfungen überwacht (letztmals im Geschäftsjahr 2023).

Im Rahmen des CMS werden die Compliance Risiken regelmäßig anhand der Compliance Ziele identifiziert. Bei Vorfällen kann die Risikoanalyse auch nach kürzerer Zeit wiederholt werden, um zu überprüfen, ob Änderungen des CMS nach einem Vorfall die erwünschte Wirkung gezeigt haben. Zudem ist ein Prozess zur systematischen Risikoerkennung und -berichterstattung implementiert, bei dem die ermittelten Compliance Risiken im Rahmen des Risk Management hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit und möglichen Folgen (z.B. Schadenshöhe und Reputationsfolgen) analysiert werden.

### 1.4. 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

---

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

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.

Seit dem Geschäftsjahr 2023 werden die wesentlichen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns einschließlich der rechnungslegungsbezogenen Kontrollen zudem in ein Kontrollkonzept nach dem Sarbanes-Oxley Act of 2002 (SOX) einbezogen.

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.

### **1.5. 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

## Zusammengefasster Lagebericht

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 2024 bis 2026.

### Unternehmensrisiken

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

### 1.5.1. Einfluss des Ukraine-/Nahostkriegs, und anderer geopolitischer Risiken

Es bestehen große Unsicherheiten hinsichtlich der weltwirtschaftlichen und geopolitischen Aussichten, die sich in den vergangenen zwei Jahren aufgrund verschiedener Faktoren deutlich verschlechtert haben und sich alle weiter verstärken könnten. Vor allem die russische Invasion in die Ukraine, sowie der Nahost-Konflikt und ihre politischen und wirtschaftlichen Folgen, wie Sanktionen und Gegenmaßnahmen und Lieferkettenunterbrechungen, bergen weitreichende Risiken. Diese Konflikte können sich weiterhin negativ auf volkswirtschaftliche Absatzentwicklung, Produktionsprozesse sowie Einkaufs- und Logistikprozesse auswirken, beispielsweise durch Unterbrechungen der Lieferketten und der Energieversorgung oder durch Engpässe bei Bauteilen, Rohstoffen und Zwischenprodukten. Die Konflikte könnten weiter eskalieren und sich auf andere Staaten ausweiten, einschließlich NATO-Staaten, und nichtkonventionelle Waffen könnten zum Einsatz kommen. Eine Ausweitung hätte erhebliche Auswirkungen auf das Marktumfeld. Es würde die Normalisierung der hohen Inflationsraten behindern, was wiederum die Gefahr einer anhaltenden Lohn-Preis-Spirale birgt. Ein wesentliches Risiko ist es, dass die Zentralbanken die Inflation nicht unter Kontrolle bringen und dann noch restriktiver reagieren müssen. Alternativ dazu könnten die Zentralbanken überreagieren, was zu einer weiteren Straffung der Geldpolitik führen könnte.

Anhaltende restriktivere Finanzierungsbedingungen würden die hochentwickelten Volkswirtschaften wahrscheinlich in eine Rezession treiben und ein erhebliches Risiko für die anfälligen Schwellenländer darstellen. Hochverschuldete Schwellen- und Industrieländer könnten unter steigenden Finanzierungskosten, Fremdwährungswechselkursrisiken und einem Vertrauensverlust der Investoren leiden. Weitere Risiken könnten sich für die Stabilität der öffentlichen Finanzen und des Bankensektors ergeben. Zudem könnten Risiken aus anderen geopolitischen Spannungen (insbesondere in Zusammenhang mit der Ukraine, den Spannungen im Nahen Osten, dem Baltikum, Osteuropa, dem westlichen Balkan, China, Taiwan und dem Iran) entstehen. Dadurch hat sich die Vorhersehbarkeit der wirtschaftlichen Entwicklung deutlich verschlechtert.

In Bezug auf die Risikosituation von alstria haben die beschriebenen Entwicklungen negative Auswirkungen insbesondere auf die Marktumfeldrisiken, das Transaktionsrisiko, die Bewertungsrisiken und das Finanzierungs- und Zinsrisiko (vgl. vorstehende Tabelle). Auf die Auswirkungen wird im Folgenden bei der Beschreibung dieser Risiken im Einzelnen eingegangen.

### 1.5.2. Strategische Risiken

Das strategische Risikomanagement befasst sich mit den Einflussfaktoren Marktumfeld, regulatorisches 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 die durch die COVID-19-Pandemie eingeleiteten signifikanten makroökonomischen Herausforderungen nicht, wie zunächst erwartet, entschärft sondern unter dem Einfluss des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine und die weiteren geopolitischen Risiken sogar noch verstärkt (siehe Erläuterung in Abschnitt V.1.5.1.). Eine weitere Eskalation des Krieges und der Spannungen im Nahen Osten, würde die globalen Wachstumsaussichten deutlich verschlechtern. Ein erhebliches Risiko für unser Vermietungspotenzial und unsere Kosten für die Entwicklung von Immobilienprojekten geht von weiter bestehenden Engpässen in den Lieferketten aus.

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 weiterhin hohes Niveau der Inflationsraten könnte zu Verwerfungen an den globalen Geld-, Kapital- und Währungsmärkten führen, wenn die Zentralbanken den Straffungszyklus wieder aufnehmen bzw. intensivieren. Da die fiskalischen und geldpolitischen Handlungsspielräume bereits weitgehend ausgeschöpft waren und durch die jüngsten Auflagen für den Bundeshaushalt, durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts<sup>2</sup>, weiter eingeschränkt wurden, könnten die wirtschaftlichen Auswirkungen erheblich schwerwiegender sein als in den Geschäftsjahren 2022 und 2023.

Auch in Deutschland kam es bereits zu Insolvenzen von Immobilienentwicklern, die dazu führen können, dass Refinanzierungen im Büroimmobiliensektor für Banken weniger attraktiv sein können.

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

Nach dem starken Wirtschaftseinbruch in den Corona-Jahren 2020 bis 2021 und der neuerlichen Anspannung durch den Konflikt im Nahen Osten, namentlich Israel/Gaza, dem Bürgerkrieg im Jemen, der zuletzt zur Blockade des Roten Meers führte, bleiben die Unsicherheiten für die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, der EU und der Weltwirtschaft erheblich. Infolgedessen weisen die Marktumfeldrisiken weiterhin, wie auch zum Vorjahresstichtag, ein hohes Risikoniveau (H) auf.

---

<sup>2</sup> Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat mit Urteil vom 15.11.2023 (Az. 2 BvF 1/22) das Zweite Nachtragshaushaltsgesetz 2021 für nichtig erklärt. Davon betroffen sind Mittel in Höhe von bis zu 60 Milliarden Euro aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF). Der KTF finanziert zahlreiche Maßnahmen zur Bekämpfung der Klimakrise.

### *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*

Das Organisationsrisiko beschreibt das Risiko, dass die Unternehmensorganisation, die Prozesse und das Regelwerk nicht stringent auf die Unternehmensstrategie mitsamt den Unternehmenszielen ausgerichtet sind bzw. fehlerhaft sind oder dass keine Verbindung von Strategie und operativem Geschäft besteht. 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.

#### **1.5.3. 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 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.

Ein wesentlicher Werttreiber des Konzerns ist die Sanierung und Neupositionierung von gehaltenen Büroimmobilien. Für die dafür vorgesehenen Entwicklungsprojekte sind erhebliche Investitionen eingeplant. Diese finanziellen Mittel sollen zu einem wesentlichen Anteil aus der Veräußerung von Immobilien generiert werden. Wenn es nicht gelingt, Immobilien zu veräußern, könnte es sein, dass die Entwicklungsprojekte nicht wie geplant durchgeführt werden können. Dies hätte wiederum Folgen für die Vermietbarkeit der zu entwickelnde Gebäude. Durch die mangelnde Vermietung könnte es zu erheblichen Mietausfällen kommen. Auch wenn zu Beginn des Geschäftsjahres noch zwei Grundstücke veräußert werden konnten, von denen eines zum Vorjahresstichtag als zu Veräußerungszwecken gehaltenes Grundstück ausgewiesen wurde, ist der Markt für gewerbliche Immobilientransaktionen in Deutschland nahezu zum Erliegen gekommen. Durch diese Entwicklungen haben sich sowohl das Ausmaß als auch die Wahrscheinlichkeit des Eintritts der Risiken aus Immobilientransaktionen deutlich erhöht. Die Risiken im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen werden nun als hoch (H) eingestuft, nachdem sie zum Vorjahresstichtag noch als gering (L) eingeschätzt wurden.

### **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 Auslastung 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 im Abschnitt Marktumfeldrisiken beschriebenen geopolitischen Spannungen, haben sich diese konjunkturbedingten Engpässe nicht entspannt, sondern noch weiter verschärft. Die Lieferkettenproblematik und die hohe Inflation erschweren die Planung und Durchführung von Bauprojekten. Dabei hat sich das Volumen der für die drei Geschäftsjahre nach der Berichtsperiode von alstria geplanten Bauprojekte im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt der Vorjahre erhöht. Auch wenn aufgrund des starken Rückgangs der Initiierung von Projektentwicklungen im deutschen



Immobilienmarkt mit einer gewissen Entspannung zu rechnen sein sollte, 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 sich daraus resultierende wirtschaftliche Situation bereits im vorangegangenen Berichtszeitraum 2022 wieder etwas erholte und bei den meisten Unternehmen Mitarbeiter wieder vom Homeoffice in die Büroräumlichkeiten wechselten, nahm das Volumen von Neuabschlüssen von Mietverträgen für Büro- und Gewerbeflächen nur langsam wieder Fahrt auf. 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 so leicht neu vermietet werden können, da die Nachfrage aufgrund der wirtschaftlichen Situation oder eines verbleibenden Anteils von Homeofficezeiten nicht mehr in vergleichbarem Maße gegeben ist.

Insgesamt war das Volumen der Vermietungen weiterhin 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 Leerstandsrisiko 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. Nachdem der Einfluss der COVID-19-Pandemie auf die wirtschaftliche Situation vieler Marktteilnehmer mittlerweile überwunden sein dürfte, blieb die Situation infolge des rezessiven Marktumfelds für einige Marktteilnehmer angespannt. Dadurch besteht das Risiko, 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 Pandemiejahre bis Ende 2023 begrenzt. Die beschriebenen Unsicherheiten des Ukraine-Krieges, der hohen Inflation und der gestiegenen Zinsen auf die wirtschaftliche Lage der Marktteilnehmer und damit auch der Mieter von alstria hat

sich bislang nicht in einem wesentlich erhöhten Ausfall von Forderungen niedergeschlagen. Inwieweit sich die Situation mittelfristig auf das zukünftige Zahlungsverhalten der Mieter auswirken wird, kann derzeit nicht abschließend eingeschätzt werden. 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 regelmäßige Mitarbeiterbefragungen zur Mitarbeitermotivation sowie der Führungs- und der Unternehmenskultur anonym von unabhängigen externen Experten durchgeführt. Nach der Übernahme durch Brookfield (vgl. Abschnitt I.1.) könnte es zu einer Beeinträchtigung der Mitarbeitermotivation kommen, 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 übernehmenden Gesellschaft, Alexandrite, fest, dass die Mitarbeiter für den Erfolg von alstria entscheidend sind und die Übernehmerin alstria daher bei der Gewinnung, der Entwicklung und dem Erhalt von Talenten sowie der Aufrechterhaltung eines kooperativen Arbeitsumfelds unterstützen wird. Die Alexandrite hat sich außerdem verpflichtet, keine Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer betriebsbedingten Kündigung von Mitarbeitern bei alstria führen würden. Zudem ist weiterhin geplant, den Hauptsitz von alstria in Hamburg zu belassen und alle lokalen Niederlassungen von alstria in ihrer bisherigen Form weiterzuführen. 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 in einem separaten Datendepot gesichert. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme. Für die zeitnahe Behebung von Störungen oder Datenverlusten wurden Datenwiderherstellungs und Kontinuitätspläne entwickelt, die regelmäßig getestet werden (Business Continuity Management). Es bestehen detaillierte Zugriffsregelungen, um sicherzustellen, dass Mitarbeiter ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente erhalten. 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.

#### **1.5.4. Compliance-Risiken**

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

alstria ist im REIT-Segment „Deutsche Börse REITs“ registriert. Das REIT-Segment ermöglicht es einer Aktiengesellschaft grundsätzlich, präsenter für Investoren zu sein 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 hat 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 besteht die Vorgabe, dass mindestens 75% der Vermögenswerte durch Immobilien abgedeckt sind und mindestens 75% der Bruttoerträge aus Immobilien generiert werden. Ein Anteil von 90% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses der Gesellschaft abzüglich des Verlustvortrags sind gem. § 13 Abs.1 REITG mindestens

ausschüttungspflichtig. 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 43,0 %, nachdem sie zum Ende des Geschäftsjahres 2022 bei 55,3 % lag. Damit hat alstria zum Ende des Geschäftsjahres 2023 die Mindesteigenkapitalquote gemäß § 15 REIT-Gesetz erstmalig nicht eingehalten. Das REIT-Gesetz sieht vor, dass die Steuerbefreiung mit Ablauf des dritten Geschäftsjahres erlischt, wenn die in § 15 REIT-Gesetz genannten Voraussetzungen in drei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren nicht erfüllt werden.

Infolge der Übernahme durch Brookfield (vgl. Abschnitt I.1.) verringerte sich der Streubesitz gemäß REIT-Gesetz an Aktien der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 unter die Grenze von 15 % der Aktien. Zum Bilanzstichtag belief sich die Streubesitzquote gemäß REIT-Gesetz auf 4,63 % und unterschritt damit zum zweiten Stichtag infolge die Mindeststreubesitzquote.

Wenn der Streubesitz nicht bis zum 31.12.2024 wiederhergestellt ist, verliert das Unternehmen den REIT-Status in Anwendung des REIT-Gesetzes.

alstria gewährleistet die konsequente Überwachung der Einhaltung aller beschriebenen, durch die Gesellschaft zu beeinflussenden REIT-Kriterien. Die Verletzung der beiden Kriterien, Unterschreitung der Mindeststreubesitzquote und Unterschreitung der REIT-EK-Quote können bis zum Ablauf der jeweils durch das Gesetz vorgesehenen Fristen wieder geheilt werden. Die dafür verbleibenden Fristen haben sich mittlerweile jedoch verkürzt, da das Kriterium Unterschreitung der Mindeststreubesitzquote nur noch binnen eines Jahres ab dem Bilanzstichtags erfüllt werden kann. Das Streubesitzrisiko liegt weitgehend außerhalb des Einflussbereichs des Unternehmens, da es hauptsächlich durch das Aktionärsverhalten bestimmt wird.

Eine weitere Regelung des REIT-Gesetzes, die einen negativen Einfluss auf die Finanzlage der alstria haben könnte, ergibt sich aus der Ausschüttungspflicht von mindestens 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses der Gesellschaft gem. § 13 Abs.1 REITG. Das mit dieser Anforderung verbundene Risiko spiegelt den Fall wider, dass die alstria office REIT-AG einen handelsrechtlichen

Jahresüberschuss erzielt, aber nicht über genügend liquide Mittel verfügt, um die im REIT-Gesetz vorgeschriebene Mindestausschüttung auszuschütten. Dies könnte der Fall sein, wenn es zu hohen nicht zahlungswirksamen Gewinnen kommt, beispielsweise bei der Neubewertung einer großen Tochtergesellschaft, wie der der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG, deren Anteile im Berichtszeitraum deutlich abgewertet wurde, so dass für die kommenden Jahre ein hohes nicht zahlungswirksames Wertaufholungspotential besteht, mit der daraus möglicherweise entstehenden Verpflichtung Dividenden in Höhe der REIT Vorgaben auszuschütten.

Aus diesen Gründen und da der Verlust des REIT-Status durch zu berücksichtigende latenten Steuerverpflichtungen sehr hohe bilanzielle Auswirkungen hätte, wird das Risiko der Nichteinhaltung der REIT-Kriterien zum Bilanzstichtag als hoch (H) eingestuft, wie auch bereits im Vorjahr.

### *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 neueingeführte 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

- Antikorruption,
- 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 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. alstrias Vermögenswerte befinden sich in Gebieten mit (auf globaler Ebene) relativ begrenzter Klimasensitivität. In den meisten Fällen sind die Änderungen der Marktregulierung und der Mieternachfrage, die durch den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Gesellschaft verursacht werden, bekannt und vorhersehbar. Der Anpassungs- und Innovationsbedarf der Vermögenswerte und Dienstleistungen des Unternehmens fügt sich natürlich in den Modernisierungszyklus seines Portfolios ein. Das Geschäft von alstria ist jedoch nicht immun gegen die systemischen Risiken, die durch den Klimawandel entstehen. Die spezifischen Klimawandelrisiken, denen das Unternehmen ausgesetzt ist, sind die folgenden:

**Physische Risiken:** alstrias Immobilienportfolio ist extremen Wetterereignissen wie Überschwemmungen, Stürmen und Hagel, ausgesetzt, die die Gebäudestruktur schädigen und die Sicherheit der Mieter gefährden könnten. Das potenzielle unmittelbare Risiko für alstria bezieht sich auf die Kosten für die Reparatur eines beschädigten Gebäudes und reduzierte Einnahmen aufgrund einer reduzierten Büroqualität/-verfügbarkeit während der Renovierungsphase. Im schlimmsten Fall wird der strukturelle Wert des Objekts negativ beeinflusst. Extreme Wetterphänomene werden nach Ansicht vieler Experten, wie etwa des IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change oder Zwischenstaatlicher Ausschuss für Klimaänderungen), in den kommenden Jahren zunehmen. alstria steuert diese Risiken folgendermaßen:

- Regelmäßige Aktualisierung der physikalischen Klimarisikobewertungen, um festzustellen, welche Gebäude entsprechend modernisiert werden müssen.
- Versicherungen, die das Portfolio vor Verlusten aufgrund von Ereignissen wie Feuer, Sturm und anderen unvorhergesehenen Ereignissen schützen. Für das Geschäftsjahr 2023 betrugen die Kosten dieser Versicherung EUR 3,4 Mio. EUR und deckten Vermögenswerte im Wert von EUR 5.864,9 Mio.

**Transitorische Risiken: politische und regulatorische Risiken:** Nach dem Pariser Abkommen erlegen neue Vorschriften, zum Beispiel die EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, strenge Auflagen für die Energieeffizienz des EU-Gebäudebestands auf, die bis 2050 erfüllt werden müssen. Die Nichteinhaltung neuer Klimavorschriften kann die Attraktivität von alstria Immobilien verringern, was möglicherweise Mietpotenzial beeinträchtigt und letztendlich die Mieteinnahmen und damit den Wert des Unternehmens verringern würde. 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.
- Integration physischer, regulatorischer und nachfragebezogener Auswirkungen in alle zentralen Entscheidungs- und Planungsprozesse (inkl. OPEX und CAPEX) entlang des Geschäftszyklus (Kauf, Verwaltung, Sanierung und Verkauf), um den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck des zu reduzieren Gebäudeportfolio des Unternehmens.
- Dekarbonisierung des Umsatzes/Geschäftsmodells des Unternehmens durch technologische Innovationen, z. B. intelligente Gebäudetechnologie, die auch weniger CO<sub>2</sub>-intensive Büroangebote in der Sharing Economy ermöglicht (z. B. alstria Coworking Business BEEHIVE).
- Priorisierung der Entwicklung bestehender Immobilien als Kern des alstria-Geschäftsmodells anstelle von Neuentwicklungen. Aus der Sicht von alstria
- tragen Neuentwicklungen unabhängig von ihrer betrieblichen Effizienz aufgrund des für ihre Errichtung benötigten Kohlenstoffs (d. h. des eingebetteten Kohlenstoffs) negativ zum Klimawandel bei.

**Markt- und Reputationsrisiken:** Das wachsende Bewusstsein für den Klimawandel, gepaart mit der Erhöhung von Umweltsteuern wie CO<sub>2</sub>-Steuern, beeinflusst zunehmend die Präferenzen der Mieter für energieeffiziente Büroflächen. Wenn wir dieser aufkommenden Nachfrage nicht gerecht werden, könnte dies dazu führen, dass unsere Vermögenswerte an Attraktivität verlieren und sich dadurch ihr Mietwert verringert. Der Kontrollprozess von alstria umfasst:

- Erprobung neuer Technologien zunächst in den Unternehmenszentralen von alstria, um Komplikationen und Reputationsrisiken bei der Einführung dieser Technologien in unserem gesamten Portfolio vorzubeugen.
- Anbieten zusätzlicher Services, die den Mietern helfen, ihre Büros effizient zu führen (z. B. Mieterstrompool und Coworking Spaces).
- Frühzeitiges Erkennen des finanziellen Bedarfs für eine Gebäudemodernisierung.



**Systemische Risiken:** alstria ist durch den Klimawandel erheblichen indirekten Risiken ausgesetzt; Ereignisse, die weit entfernt eintreten, können dennoch Auswirkungen auf den Betrieb haben, indem sie die wirtschaftliche Stabilität der Mieter beeinträchtigen. Es wird erwartet, dass wichtige systemische Risiken - wie Klimaflüchtlinge, politische Instabilität und Störungen in den globalen Lieferketten - Alstria unmittelbarer und häufiger betreffen als direkte Risiken.

Diesen Risiken begegnet alstria wie folgt:

- Jährliche Erstellung und Analyse eines CO<sub>2</sub>-Bilanzierungsberichts, einschließlich einer Bilanz und einer Gewinn- und Verlustrechnung, um die Auswirkungen des Gebäudeportfolios von alstria auf den Klimawandel detailliert darzustellen. In diesem Bericht werden die unbezahlten Umweltauswirkungen der Geschäftstätigkeit des Unternehmens quantifiziert, wobei für die Berechnungen die EU-ETS-Kohlenstoffpreise herangezogen werden.
- Erleichterung der Investitionen der Aktionäre in bestimmte alstria-Projekte durch die grüne Dividende. Auch wenn diese Investitionen die Risiko-Rendite-Kennzahlen von Alstria möglicherweise nicht direkt verbessern, zielen sie darauf ab, die Widerstandsfähigkeit des Aktionärsportfolios zu stärken, indem systemische Klimarisiken im Immobiliensektor und darüber hinaus gemindert werden.

Die Klima- und Umweltrisiken werden wie im Vorjahr als niedrig (L) eingestuft.

### *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 zur Folge haben. Dies kann beispielsweise durch unwürdige Arbeitsbedingungen auf Baustellen oder bei der Herstellung von für die Geschäftstätigkeit erforderlichen Produkten oder Dienstleistungen geschehen. 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 im Rahmen der rechtlichen Vorgaben bleibt und zugleich 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.

### 1.5.5. Finanzielle Risiken

#### *Risiken aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen (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.

Die Auswirkungen infolge einer Verletzung von Darlehensvereinbarungen könnten erheblich sein, da dies eine Beschränkung der liquiden Mittel des Konzerns zu Folge hätte (sog. Cash Trap). Gleichzeitig ist aufgrund der hohen Abwertungen des Immobilienportfolios des Konzerns der LTV erheblich gestiegen, woraufhin die Verletzung von Darlehensvereinbarungen wahrscheinlicher geworden ist (siehe Abschnitt 2.7 „Einhaltung und Berechnung der Finanziellen Verpflichtungserklärungen (Covenants“).

Insgesamt wird das Risiko aus einem Verstoß gegen Darlehensvereinbarungen zum 31. Dezember 2023 infolgedessen als hoch (H) eingestuft, nachdem es zum Vorjahresstichtag noch als mittleres Risiko (M) eingeschätzt wurde.

#### *Refinanzierungsrisiko*

Die vom Konzern gegenwärtig hauptsächlich genutzten Finanzinstrumente sind grundschatdbesicherte Bankdarlehen und festverzinsliche Anleihen. 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. Der Net LTV von alstria belief sich in zum Ende der Berichtsperiode auf 58,4 %, im Vergleich zu 43,7 % zum Vorjahresstichtag. Die Bonität von alstria wird zum Bilanzstichtag und bis zum Tag der Veröffentlichung dieses zusammengefassten Lageberichts von der Ratingagentur Standard & Poor's mit BB+ eingestuft, während sie zum Vorjahresstichtag noch mit BBB - („Investment Grade“) eingestuft wurde. alstrias Anleihen und Bankdarlehen weisen ein diversifiziertes Laufzeitenprofil aus, so dass die Refinanzierung der gesamten Darlehen zu einem Zeitpunkt vermieden werden kann (vgl. Laufzeitenprofil der Darlehen auf Seite 18). Die infolge des Kontrollwechsels im Januar 2022 ausgelöste Veränderung der Kapitalstruktur (vgl. Abschnitt I.1.) wurde bis zum Ende der Berichtsperiode umgesetzt.

Damit hat alstria aufgezeigt, dass Finanzierungen in der gegenwärtigen Lage durchführbar sind. Auf der anderen Seite stehen innerhalb des dreijährigen Risikobetrachtungszeitraums geplante Finanzierungen in Höhe von ca. EUR 1.047 Millionen an. Daher wird das Refinanzierungsrisiko zum Bilanzstichtag weiterhin, wie zum Vorjahresstichtag, als hohes Risiko (H) 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. Ein weiterer Anstieg der Inflation könnte zu einem weiteren Anstieg der Zinsen und damit zu einer Verteuerung der Refinanzierung zum Erwerb einer Immobilie führen. Höhere Zinsen machen zudem andere Anlageformen, wie Anleihen oder ähnliche Geldmarktprodukte attraktiver als die Investition in eine Immobilie. Beides könnte die Nachfrage nach Immobilien und damit deren Wert negativ beeinflussen. Höhere Inflationsraten führen jedoch auch zu höheren Mieteinnahmen, da die Entwicklung der Mieten für einen großen Teil von alstria's Mietern an den Verbraucherpreisindex gekoppelt ist. Dieser Effekt würde den Wert der Immobilien positiv beeinflussen. Zur Risikominimierung dienen weiterhin 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 zeichneten sich bislang keine negative Auswirkung auf die Bewertungen ab. Dem Risiko aus der hohen Inflation und dem Anstieg der Zinssätze auf die Nachfrage nach Immobilien und damit deren Wert wurde durch die Abwertung des Immobilienportfolios um EUR 769,5 Mio. Rechnung getragen. Zudem 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. Da sich der Anstieg der Inflationsrate und der Zinssätze in den letzten anderthalb Jahren so dynamisch entwickelte, wie selten zuvor, sind weder die weitere Entwicklung noch die folgenden Auswirkungen auf die

Bewertungen vollständig absehbar. Dies spiegelt sich auch in einem nahezu zum Stillstand gekommenen Transaktionsmarkt für Büroimmobilien wider. Daher wird das Risiko unerwarteter Abwertungen zum Bilanzstichtag, wie auch schon im Vorjahr, als hoch (H) eingestuft.

### 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 die Nutzung klassischer Zinsswaps und Zinscaps, 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 Bankdarlehen deren variable Verzinsung (3-Monats-EURIBOR) durch vollständig effiziente Zinsswaps abgesichert ist und unterliegt daher bis zum Laufzeitende keinem Zinsänderungsrisiko.

Die Zinskonditionen der im vorhergehenden Kapitel beschriebene zukünftige Refinanzierungen könnten anders ausfallen als geplant. Bei einem höher als geplant ausfallenden Zinssatz zum Zeitpunkt der Refinanzierung könnte sich eine erhebliche Auswirkung auf die Finanzierungskosten des Konzerns ergeben. Auch bei einer sich gegenwärtig abschwächenden Inflation, könnten sich möglicherweise zukünftig Situationen ergeben, die weitere Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank nach sich ziehen. Das Risiko, dass die neuen Darlehen höhere Zinsbelastungen auslösen, als geplant wird zum Bilanzstichtag unverändert 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 überdies die Anwendung der aktuellen Regelung zur Grundsteuer bis zum Ende des Jahres 2024. Daher werden keine wesentlich höheren Grundsteueraufwendungen 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 wurden Anteile an der alstria office REIT-AG übertragen. Aufgrund des umfangreichen Immobilienvermögens des alstria-Konzerns würden für den Fall einer schädlichen Übertragung von Anteilen Grunderwerbsteuern in erheblichem Umfang anfallen. Die Übernehmerin hat der Gesellschaft daher garantiert, dass sie die Übertragung einer schädlichen Anteilsmenge unterlässt. Überdies hat die Übernehmerin 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 der 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. Der Konzern hat die neuen Refinanzierungsstrategie bis zum Bilanzstichtag umgesetzt. Die bestehende Fremdkapitalstruktur kann, durch die geplante Refinanzierung, der innerhalb der nächsten drei Jahre auslaufenden Anleihen und Darlehen beibehalten werden. Durch das hohe Volumen an regelmäßigem Refinanzierungsbedarf und einem im Vergleich zum Vorjahr geringeren Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von EUR 116 Mio. zum Bilanzstichtag (31. Dezember 2022: EUR 365 Mio.), wird das Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlungsverpflichtung von Darlehen nun als mittleres Risiko (M) bewertet, während es im Vorjahr, als gering (L) eingestuft wurde.

### 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 beigetragen haben, 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.

### 1.6. 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.

Das Risikoumfeld der alstria wurde im Vorjahr durch die Folgen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine beeinträchtigt. Der Ukraine-Krieg hatte über die Energiepreise die Initialzündung zu einem

starken Anstieg der Inflationsraten und als Reaktion darauf der Zinsen geführt. Hiervon betroffen waren insbesondere die Refinanzierungs- und die Bewertungsrisiken. Weiterhin hatten sich für die Beurteilung bestimmter finanzieller Risiken und Risiken aus Verstößen gegen das REIT-Gesetz durch die Übernahme (vgl. I.1.) Fragen ergeben. Aus diesen Entwicklungen ergab sich die Einschätzung eines insgesamt moderaten Anstiegs der Risiken im Jahr 2022. Im Geschäftsjahr 2023 ergaben sich keine Entwicklungen, die zu einer fundamental neuen Einschätzung der Risikosituation führten oder neue Risikofelder mit sich brachten. Die Entwicklungen manifestierten sich zum einen, da die Inflation zunächst auf dem hohen Niveau blieb und weitere Zinserhöhungen nach sich zog. Zum Jahresende kam es dann aber zu einer Plateaubildung. Die Zentralbanken der USA und der Eurozone sahen zuletzt von weiteren Zinserhöhungen ab. Dies führte dazu, dass sich die Risikosituation auf dem relativ hohen Niveau des Vorjahres einpendelte. Die Marktparameter führten in Bezug auf das Bewertungsrisiko im Geschäftsjahr 2023 zu einer deutlicheren Abwertung des alstria-Immobilienportfolios. Damit verwirklichten sich die Bewertungsrisiken des Vorjahres. Diese insofern nicht gänzlich unerwartete Entwicklung nimmt Druck aus der Prognose der weiteren Wertentwicklung. Gleichzeitig sind die Indikatoren aber noch zu uneinheitlich für die Beurteilung, ob bei der Bewertung bereits eine Bodenbildung erreicht wurde oder nicht. Daher ist auch dieses Risiko unverändert zum Vorjahr als wesentlich einzustufen. Auch wenn keine fundamental neuen Risikofelder identifiziert wurden, rückte das Risiko eines illiquiden Transaktionsmarktes für Immobilien in den Blickpunkt, da die Investitionen in das Immobilienportfolio durch die Mittel aus dem Verkauf von Immobilien generiert werden sollen. Wenn dies aufgrund des illiquiden Transaktionsmarktes für Immobilien nicht gelingt, könnte sich ein negativer Einfluss auf die Mieterlöse ergeben, für den Fall, dass die Immobilien aufgrund eines Entwicklungs- und Renovierungsrückstaus nicht oder nicht zu den geplanten Mietpreisen vermietet werden können.

Im Ergebnis waren für 2023, im Vergleich zum Vorjahr, geringer prozentuale Veränderungen der in der Risikomatrix als hoch (H) oder mittel (M) eingestuften Risiken zu verzeichnen. In Bezug auf die Gesamtzahl aller identifizierten Risiken lag der Anteil der Risiken der Kategorie „hohes Risiko“ zum Jahresende bei 17,3% (31. Dezember 2022: 14,5%) und für die Risiken des Bereichs „mittleres Risiko“ bei 30,9% (31. Dezember 2022: 30,9%). Aufgrund des hohen Anteils an Behörden, Unternehmen der öffentlichen Hand und Unternehmen mit hoher Bonität, der erfolgten Umsetzung des Abwertungsdrucks im Markt bei der Bewertung des eigenen Immobilienportfolios, sowie des ausgeglichenen Laufzeitenprofils der Darlehen, schätzt der Vorstand die Risikosituation gegenwärtig als beherrschbar ein.

Aus Sicht des Vorstands bilden das konsequente Monitoring der Liquiditätssituation, die langfristige Refinanzierungsposition mit einem ausgeglichenen Laufzeitenprofil der Darlehen sowie die Eigenkapitalquote, die nach der vorgenommenen Abwertung immer noch 38 % beträgt, einen Spielraum, der das Risiko begrenzt, das sich ergeben könnte, wenn die Immobilienbewertungen, z.B. infolge von wieder inflationsgetriebenen Zinserhöhungen noch weiter unter Druck geraten sollten.

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 150,2 Mio. gegenüber EUR 89,4 Mio. zum 31. Dezember 2022. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf dem unter Abschnitt 1.3.5 „Risiken aus Verstößen gegen das REIT-Gesetz“ beschriebenen möglichen Strafzahlungen bei dem Verstoß gegen die Mindestausschüttungsquote.

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 und zum Erfolg zu führen.

Wachstums- und Ertragschancen ergeben sich aus dem bestehenden Immobilienportfolio von alstria und potenziellen Akquisitionen. Je nachdem, wo die Immobilie in ihrem Lebenszyklus steht, können sich Wertchancen durch ihre Neupositionierung und/oder Sanierung, ihre Neuvermietung oder ihre Veräußerung erschließen.

Die Finanzierungsaktivitäten des Unternehmens stellen die notwendige Finanzierung zur Umsetzung der Asset-Business-Pläne sicher. Finanzierungsmöglichkeiten beruhen auf der Sicherstellung einer wettbewerbsfähigen Finanzierung, einschließlich Eigenkapitalfinanzierung, zu günstigen Bedingungen.

Die Bewertung der Möglichkeiten erfolgt im Rahmen der jährlichen Budgetplanung und laufend unterjährig. Der Prozess beginnt mit einer sorgfältigen Analyse des Marktumfelds und der Marktchancen der im Portfolio gehaltenen Immobilien. Diese Analyse umfasst die Bewertung von Kriterien wie Mieterbedürfnissen, Objektkategorien und regulatorischen Änderungen. Eine regelmäßige Berichterstattung an das Management unterstützt die Überwachung von Wachstumsinitiativen im Rahmen der Budget- und Planfeststellungsverfahren.

alstrias Vorstand wird regelmäßig über den Status und Fortschritt der umgesetzten Initiativen informiert. Der operative Bereich erhält monatliche Berichte, in denen die geplanten Kosten und Einnahmen den tatsächlichen Budgetverbräuchen und -einnahmen gegenübergestellt werden. Darüber hinaus werden Finanz- und Liquiditätsplanungen und Forecasts aktualisiert sowie Änderungen des Projektumfangs abgeklärt.



### 2.1.1. Chancen in Bezug auf Immobilienakquisitionen

Die Lage einer Immobilie ist entscheidend für deren Attraktivität. Chancen ergeben sich aus günstigen demografischen Entwicklungen und Immobiliendynamiken, die einen regionalen Markt charakterisieren. In Kombination mit einem optimalen Immobilienmanagement führt ein guter Standort zu Möglichkeiten für langfristigen Kapitalzuwachs. alstria's Akquisitionsstrategie zielt darauf ab, Immobilien zu identifizieren, die dieses Kapitalwertsteigerungspotenzial bieten. Daher konzentriert sich die Anlagestrategie auf den Erwerb von Immobilien und Portfolios, die in ihren jeweiligen Märkten gut gelegen sind und (entweder sofort oder am Ende des aktuellen Nutzungszyklus) einer erheblichen Neupositionierung/Sanierung unterzogen werden, wenn sie das Ende ihrer wirtschaftlichen Lebensdauer erreicht haben.

Akquisitionen werden auf der Grundlage eines unverschuldeten IRR (Internal Rates of Return) durchgeführt, welcher auf einem langfristigen Geschäftsplan basiert und der nach Einschätzung des Unternehmens auf risikobereinigter Basis angemessene Renditen liefert.

### 2.1.2. Chancen in Bezug auf die Mieterbeziehungen

Ein strukturiertes, aktives Asset- und Property-Management untermauert die Qualität der Dienstleistungen von alstria für Mieter und ist die Grundlage für nachhaltige Mieterbeziehungen. Chancen ergeben sich durch flexibles Reagieren auf die Bedürfnisse bestehender oder potenzieller Mieter. Das Unternehmen verfügt über das Wissen und die Ressourcen, um Lösungen bereitzustellen und die Anforderungen der Mieter umzusetzen und damit nachhaltige, langfristige Cashflows zu generieren.

### 2.1.3. Chancen aus Immobilienentwicklung

Die Akquisitionsstrategie von alstria führt zu eigenen Immobilien, die mittel- bis langfristig neu positioniert/saniert werden müssen. Die Modernisierung von Immobilien bietet Wertschöpfungsmöglichkeiten, indem sie Vermögenswerte für die nächsten 20 bis 30 Jahre umgestaltet und ihre zukünftige Attraktivität am Markt und für Mieter stärkt.

### 2.1.4. Chancen aus nachhaltigem Wirtschaften

alstria versteht sich als Transition Agent, der darauf abzielt, Büroimmobilien, die das Ende ihrer wirtschaftlichen Lebensdauer erreichen, in den nächsten Nutzungszyklus zu überführen. Da die Anlegergemeinschaft das Bewusstsein für den Nachhaltigkeitsbeitrag von Immobilienanlagen erhöht, steigert dies die Attraktivität der von alstria umfassend renovierten Anlageimmobilien auf dem Anlagemarkt und erhöht dadurch die Investorennachfrage auf dem Markt, auf dem das Unternehmen tätig ist. Andererseits scheut die Investorengemeinschaft Vermögenswerte, die das Unternehmen kauft und als Primärgüter für seinen Wertschöpfungsprozess verwendet, wodurch die Nachfrage und die Preise in diesen Märkten sinken. Die Verbindung der beiden Faktoren bietet eine erhebliche Geschäftsmöglichkeit, die das Unternehmen im Laufe der Zeit nutzen möchte.



### 2.1.5. Chancen aus der Finanzierung

Das Geschäftsmodell von alstria erfordert permanent eine erhebliche Menge an Kapital. Die Kapitalkosten, auf die das Unternehmen zugreifen kann (im Wettbewerb mit anderen Immobilienakteuren), sind ein Schlüsselement für den Geschäftserfolg des Konzerns. Da sich die Finanzierungsmärkte zunehmend auf den „ESG“-Ansatz der Immobilienakteure konzentrieren, möchte alstria von der Positionierung, die durch die Unternehmensführung in diesem Bereich in den letzten zehn Jahren aufgebaut wurde, profitieren. Unsere Fähigkeit, auf Kapital in ausreichender Höhe zugreifen zu können, bietet die Möglichkeit, unseren Geschäftsplan erfolgreich umzusetzen.

### 2.2. Gesamtaussage zum Chancenbericht

Insgesamt bieten die Kernkompetenzen von alstria, zu denen insbesondere die konsequente Umsetzung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen im Unternehmen und in den Investment-Portfolien gehört, die Möglichkeit Chancen zu nutzen und in unternehmerischen Erfolg umzusetzen. Bei den Umsatzerlösen profitiert alstria von Mietverträgen von zirka 5,3 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 nachhaltige, wertsteigernde Entwicklungsmöglichkeiten geeignet sind. Das Portfolio ist ausgewogen und verfügt über qualitativ hochwertige Immobilien mit bonitätsstarken Mietern. Die Entscheidung von alstria, sich nicht an Neubauten zu beteiligen, sondern sich ausschließlich auf die Sanierung bestehender Immobilien zu konzentrieren, bietet die Möglichkeit, durch den verstärkten Fokus von Regulierungsbehörden, Investoren und Mietern auf Nachhaltigkeitsaspekte, eine größere Flexibilität auf dem Markt für Mietflächen und die Veräußerung von Anlageimmobilien zu erreichen. Dies geht mit der Notwendigkeit einher, den vorhandenen Bestand zu verbessern und zunehmenden Bedenken hinsichtlich des in den Baustoffen verarbeiteten Kohlenstoffs Rechnung zu tragen.

alstria sieht sich gut aufgestellt, ihre auf den Erwerb, die nachhaltige Immobilienentwicklung, die Vermietung und das integrierte Objektmanagement ausgerichtete Strategie erfolgreich fortzusetzen und ihre diesbezüglich zukünftigen Marktopportunitäten zu erkennen und umzusetzen.

## VI. NACHHALTIGKEITSBERICHT\*

Im November 2023 veröffentlichte die alstria ihren jährlichen Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2022. 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.

Die Kernelemente unserer Nachhaltigkeitsstrategie sind:

- Verbaute Emissionen aus der Errichtung der Gebäude machen den Großteil der gesamten Lebenszyklusemissionen eines Gebäudes aus. Operative Emissionen werden durch die Dekarbonisierung der Energienetze zunehmend kleiner.
- Die beste Lösung zur CO<sub>2</sub>-Emissionseinsparung ist, bestehende Gebäude energetisch zu sanieren und so lange wie möglich zu nutzen. Neue Gewerbeimmobilien sind heute Teil des Problems und nicht deren Lösung.
- Es gibt keine Netto-Null-Gebäude (Net-zero) - die weit verbreiteten Methoden der Kompensation und des Offsetting sind wissenschaftlich nicht fundiert und funktionieren nicht.
- Die besten operativen Maßnahmen bei Bestandsimmobilien sind, fossile Heizmethoden (Gas/Öl) gegen dekarbonisierende und regenerative Energien (Fernwärme und Wärmepumpen) auszutauschen sowie die Elektrifizierung der Gebäude entsprechend voranzubringen.

Weitere Informationen finden sich in alstria's Nachhaltigkeitsbericht 2022/23.

---

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

## VII. ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN

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

#### 1. ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 betrug das Grundkapital der alstria EUR 178.561.572,00 und war eingeteilt in 178.561.572 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 (AktG), 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. Die vom Mehrheitsaktionär Brookfield gehaltenen Aktien wurden im Rahmen einer Finanzierungsvereinbarung verpfändet und unterliegen somit den üblichen Übertragungsbeschränkungen. Ebenso unterliegen die 29.630 Aktien, für die eine Call Option zu Gunsten von Brookfield besteht, einer Übertragungsbeschränkung. 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 Corporation, Toronto, Kanada zum 19. Dezember 2023 95,39% der Stimmrechte an der Gesellschaft hielt. Jeweils 9,27 % der Stimmrechte an der Gesellschaft werden dabei jeweils direkt von der Alexandrite Lake Lux Holdings I S.à r.l., Alexandrite Lake Lux Holdings II S.à r.l., Alexandrite Lake Lux Holdings III S.à r.l., Alexandrite Lake Lux Holdings IV S.à r.l., Alexandrite Lake Lux Holdings V S.à r.l., Alexandrite Lake Lux Holdings VI S.à r.l., Alexandrite Lake Lux Holdings VII S.à r.l., Alexandrite Lake Lux Holdings VIII S.à r.l. und der Alexandrite Lake Lux Holdings IX S.à r.l. sowie 9,99% von der Lapis Luxembourg Holdings S.à r.l. und weniger als 3% von der Lapis Luxembourg Holdings S.à r.l. gehalten. Weitere 0,02% der Stimmrechte werden über ein Instrument gemäß § 38 Abs. 1 Nr. 1 WpHG (Call Option) von der Lapis Luxembourg Holdings S.à r.l. gehalten. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 waren alstria keine weiteren Aktionäre bekannt, deren 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**

Die Bestellung und die Abberufung von Mitgliedern des Vorstands sind in den §§ 84 und 85 AktG geregelt. Der Vorstand der alstria besteht gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft aus einer oder mehreren Personen. Die Zahl der Vorstandsmitglieder wird gemäß § 7 Abs. 2 der Satzung vom Aufsichtsrat bestimmt. 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.

Eine Änderung der Satzung bedarf gemäß § 179 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung. 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 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 Beschluss der Hauptversammlung am 4. Mai 2023 sowie durch Beschluss des Aufsichtsrats am 19. Juli 2023 vorgenommen:

In § 9 Abs. 1 wurde die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats von sechs auf vier geändert. Zudem wurden § 5 Abs. 1, 2 und 8 der Satzung wurden formal an eine unterjährig durchgeführte Kapitalerhöhung aus dem Bedingten Kapital III 2020 der alstria angepasst.

## **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 zwei bedingte Kapitalia (gemäß §§ 192 ff. AktG), die in § 5 Abs. 5 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 2020

Weiterhin ist das Grundkapital durch Ausgabe von bis zu 729.700 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 729.700,00 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 4. Mai 2023 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 3. Mai 2028 (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.

Der Vorstand ist durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 ermächtigt, Aktien, die aufgrund dieser oder früher erteilter Ermächtigungen erworben wurden, neben der Veräußerung über die Börse oder durch Angebot mit Bezugsrecht an alle Aktionäre - unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre wie folgt zu verwenden:

- Sie können gegen Barleistung veräußert werden, sofern der Veräußerungspreis den Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet. Der Vorstand darf von dieser Ermächtigung nur in der Weise Gebrauch machen, dass die Summe der - jeweils unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre - (i) nach dieser Ermächtigung veräußerten Aktien, (ii) unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals ausgegebenen Aktien (§ 5 Abs. 3, 4 und 4a der Satzung) und (iii) die bei Begebung von Schuldverschreibungen mit Wandel- oder Optionsrechten bzw. Wandlungspflichten gewährten Wandel- und Optionsrechte auf Aktien nicht 10 % des Grundkapitals im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Veräußerung der Aktien übersteigt.
- Sie dürfen gegen Sachleistung veräußert werden, insbesondere auch im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder anderen Wirtschaftsgütern. Eine Veräußerung in diesem Sinne stellt auch die Einräumung von Wandel- oder Bezugsrechten sowie von Kaufoptionen und die Überlassung von Aktien im Rahmen einer Wertpapierleihe dar.
- Sie dürfen verwendet werden, um die Rechte von Gläubigern von durch die Gesellschaft oder ihre Tochtergesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Wandel- oder Optionsrechten bzw. Wandlungspflichten zu erfüllen.
- Sie dürfen Personen, die in einem Arbeitsverhältnis zu der Gesellschaft oder einem mit ihr als Tochterunternehmen verbundenen Unternehmen stehen, zum Erwerb angeboten und auf diese übertragen werden.
- Sie dürfen zur Sachausschüttung an die Aktionäre verwendet werden, auch als sogenannte Scrip Dividend, d.h. ein Wahlrecht des Aktionärs, statt Bardividende Aktien der Gesellschaft zu erhalten.
- Sie können eingezogen werden.

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

Finanzierungsvereinbarungen der alstria AG und ihrer Konzerngesellschaften enthalten die für solche Verträge üblichen Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Insbesondere enthalten diese Vereinbarungen die Berechtigung der Kreditgeber, Inanspruchnahmen fällig zu stellen bzw. die Verpflichtung der alstria, Inanspruchnahmen zurückzuführen, wenn eine Person oder Gesellschaft bzw. eine Gruppe von Personen direkt oder indirekt mindestens bzw. mehr als 50% der Stimmrechte, der Kapitalanteile oder sonst eine beherrschende Stellung an alstria erwirbt. Bei einigen Finanzierungen 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 Anleihe führt. Das Gesamtvolumen der noch ausstehenden Verpflichtungen unter den Vereinbarungen mit entsprechenden Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beträgt zum Stichtag zirka EUR 2.362 Mio. Darüber hinaus enthält ein Darlehensvertrag der alstria über EUR 90 Mio. die Verpflichtung zur Rückzahlung der Inanspruchnahme, falls nach einem Rechtsformwechsel der alstria AG eine andere Person oder Gruppe von Personen (mit Ausnahme von Brookfield

Corporation oder einer von dieser beherrschten Gesellschaft) mehr als 25% der Stimmrechte hält, falls der Kreditgeber die Anforderungen der aufsichtsrechtlichen oder gesetzlichen Bestimmungen nicht mehr erfüllen kann.

In Zusammenhang mit diesen Finanzierungsvereinbarungen abgeschlossene Hedging-Vereinbarungen gewähren dem Vertragspartner ein Recht zur Beendigung, wenn die zugrundeliegende Finanzierungsvereinbarung vorzeitig zurückzuführen ist.

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

Der Anstellungsvertrag mit dem Vorstandsvorsitzenden sieht für den Fall eines Kontrollwechsels, durch den sich die Stellung des Vorstandmitglieds wesentlich ändert (z.B. durch wesentliche Einschränkung seiner Zuständigkeiten) ein Kündigungsrecht für den Vorstandsvorsitzenden vor. Ein Kontrollwechsel liegt dabei vor, wenn ein Dritter mindestens 30% der Stimmrechte an der Gesellschaft gemäß § 29,30 WpÜG erwirbt oder alstria als abhängige Gesellschaft einen Unternehmensvertrag im Sinne der §§ 291 ff. AktG abschließt oder auf ein anderes Unternehmen gemäß §§ 2 ff. UmwG verschmolzen wird. Bei Ausübung dieses Kündigungsrechts hat das Mitglied des Vorstands einen Abfindungsanspruch in Höhe von maximal zwei Jahresvollvergütungen. In die Berechnung der Jahresvergütung wird zusätzlich zur Grundvergütung auch der Short Term Incentive und der Long Term Incentive einbezogen, wobei jeweils auf die Gesamtvergütung für das vorangegangene volle Geschäftsjahr abgestellt wird. Das Gleiche gilt für den Fall des Widerrufs der Bestellung des Vorstandsmitglieds im zeitlichen Zusammenhang mit einem Kontrollwechsel.

Mit 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. SONSTIGE ANGABEN**

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

Die Konzernklärung zur Unternehmensführung wird von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und auf der Website der alstria AG veröffentlicht ([www.alstria.de/unternehmen/#corporate](http://www.alstria.de/unternehmen/#corporate)). Sie wird damit der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich gemacht.

### **2. MITARBEITER**

Zum 31. Dezember 2023 beschäftigte alstria 189 Mitarbeiter (31. Dezember 2022: 181 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 185 (Vorjahr: 177). Diese Angaben berücksichtigen nicht die Mitglieder des Vorstands.

### 3. KONZERN- UND ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Gemäß § 290 HGB ist alstria verpflichtet, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht zu erstellen, der alle von uns kontrollierten Unternehmen umfasst. Daher sind die alstria office REIT-AG und alle Tochterunternehmen, wie im Konzernanhang aufgeführt, im alstria-Konzern zusammengefasst.

Aufgrund der Mehrheitsbeteiligung der Brookfield Corporation an alstria zum 31. Dezember 2023 und der Tatsache, dass kein Beherrschungsvertrag mit dem herrschenden Unternehmen und alstria besteht, hat das Unternehmen als abhängige Aktiengesellschaft gemäß § 312 AktG einen separaten Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt. Dieser Bericht beinhaltet die folgende Erklärung des Vorstands der alstria:

„Die alstria office REIT-AG, Hamburg, hat nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte mit verbundenen Unternehmen vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und wurde dadurch, dass die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt.“

### 4. DIVIDENDE

Der Vorstand beabsichtigt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat, in Ermangelung eines Bilanzgewinns der alstria office REIT-AG, der Hauptversammlung vorzuschlagen, auf die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2023 zu verzichten. Für den Fall, dass sich im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2024 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, 1. März 2024  
alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine  
Vorstand



## DETAILINDEX KONZERNABSCHLUSS

<b>B.</b>	<b>KONZERNABSCHLUSS .....</b>	<b>66</b>
I.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....	66
II.	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG .....	67
III.	KONZERNBILANZ .....	68
IV.	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG .....	70
V.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG .....	72
VI.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS .....	73
1.	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN .....	73
2.	GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG .....	74
3.	SAISONALE ODER WIRTSCHAFTLICHE EINFLÜSSE AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT .....	105
4.	SEGMENTBERICHTERSTATTUNG .....	105
5.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....	106
6.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA .....	112
7.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA .....	124
8.	SONSTIGE ANGABEN .....	133
9.	BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN .....	135
10.	ERGEBNIS JE AKTIE .....	136
11.	DIVIDENDENZAHLUNG UND VORGESCHLAGENE DIVIDENDE .....	137
12.	MITARBEITER .....	138
13.	LANGFRISTIGE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE .....	138
14.	MANAGEMENT VON FINANZRISIKEN .....	144
15.	WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG .....	152
16.	INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGEN ZU BESTIMMTEN ANZEIGEPFLICHTEN .....	152
17.	ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW. MAR (MARKTMISSBRAUCHS- VERORDNUNG) .....	153
18.	ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG (AKTIENGESETZ) .....	154
19.	PRÜFUNGSHONORAR .....	155
20.	VORSTAND .....	156
21.	AUFSICHTSRAT .....	156

## B. KONZERNABSCHLUSS

### I. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

in TEUR	Anhang	2023	2022 Angepasst*
Umsatzerlöse	5.1	192.026	182.819
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	5.1	38.167	38.170
Grundstücksbetriebsaufwand	5.2	-66.257	-67.985
<b>Nettomieteinnahmen</b>		<b>163.936</b>	<b>153.004</b>
Verwaltungsaufwand	5.3	-9.241	-9.647
Personalaufwand	5.4	-10.884	-16.059
Sonstige betriebliche Erträge	5.5	20.983	16.219
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.6	-848	-3.000
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	6.1	-769.541	-179.581
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.7	81	2.896
<b>Nettobetriebsergebnis</b>		<b>-605.514</b>	<b>-36.168</b>
Nettofinanzergebnis	5.8	-47.378	-37.056
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	2.3.3	17	-782
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativem Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	5.8; 6.5	-721	-499
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>-653.596</b>	<b>-74.505</b>
Ertragsteuern	5.9	222	-109
<b>Konzernjahresergebnis</b>		<b>-653.374</b>	<b>-74.614</b>
Zuordnung			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		-653.374	-74.614
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	10	-3,66	-0,42
Verwässertes Ergebnis je Aktie	10	-3,66	-0,42

\* angepasst, siehe Abschnitt - „Angabe von Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze“ in Anhangsangabe 2.2.

## II. KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

in TEUR	Anhang	2023	2022
Konzernjahresergebnis		-653.374	-74.614
Sonstiges Ergebnis des Berichtszeitraums (Posten, die in den Jahresüberschuss umgegliedert werden können):			
Marktbewertung von Cashflow-Hedges	6.5	-39.071	32.663
Sonstiges Ergebnis		-39.071	32.663
Gesamtergebnis der Periode		-692.445	-41.951
Zuordnung Gesamtergebnis			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		-692.445	-41.951

## III. KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2023

## AKTIVA

in TEUR	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1	3.971.253	4.606.848
At equity bilanzierte Beteiligungen	6.2	0	101
Sachanlagen	6.3	21.395	20.247
Immaterielle Vermögenswerte	6.3	635	504
Finanzanlagen	6.4	95.350	94.891
Derivative Finanzinstrumente	6.5	6.587	34.767
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>		<b>4.095.220</b>	<b>4.757.358</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.6	10.814	8.166
Forderungen aus Steuern		113	1.343
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.6	5.735	5.384
Derivative Finanzinstrumente	6.5	9.354	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.7	116.282	364.973
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>		8.031	8.761
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	6.8	0	26.550
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>		<b>142.298</b>	<b>406.416</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>		<b>4.237.518</b>	<b>5.163.774</b>

# Konzernabschluss

			PASSIVA
in TEUR	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
<b>Eigenkapital</b>	<b>7.1</b>		
Gezeichnetes Kapital		178.562	178.291
Kapitalrücklage		245.961	507.640
Rücklage für Cashflow-Hedging	6.5	-6.408	32.663
Gewinnrücklagen		1.195.947	1.849.321
Neubewertungsrücklage		3.485	3.485
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>		<b>1.617.547</b>	<b>2.571.400</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	7.2	98.297	120.959
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	7.3	2.177.607	2.026.290
Sonstige Rückstellungen	7.4	1.672	1.802
Sonstige Verbindlichkeiten	7.5	13.203	13.363
Derivative Finanzinstrumente		10.001	0
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>		<b>2.300.780</b>	<b>2.162.414</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	7.2	21	21
Kurzfristige Darlehen	7.3	261.777	372.142
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.5	4.717	3.581
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	5.4; 13.2	0	279
Derivative Finanzinstrumente		2.747	0
Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.6	2.177	2.188
Sonstige Rückstellungen	7.4	3.008	525
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.5	44.744	51.224
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>319.191</b>	<b>429.960</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>		<b>2.619.971</b>	<b>2.592.374</b>
<b>Gesamte Passiva</b>		<b>4.237.518</b>	<b>5.163.774</b>

## IV. KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das zum 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr

in TEUR	Anhang	2023	2022
<b>1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>			
<b>Konzernergebnis</b>		<b>-653.374</b>	<b>-74.614</b>
Zinserträge	5.8	-19.552	-4.062
Zinsaufwendungen	5.8	66.929	41.118
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.9	-222	109
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		751.439	174.535
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	8.3	6.210	6.678
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.7	-81	-2.896
Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	6.3	1.557	965
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-3.584	-5.958
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-7.497	-15.122
<b>Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel</b>		<b>141.825</b>	<b>120.753</b>
Erhaltene Zinsen		13.386	3.115
Gezahlte Zinsen		-66.349	-34.343
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		222	-2.446
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>89.084</b>	<b>87.079</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-137.357	-114.886
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		29.750	161.570
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-22	-882
Kapitalauskehrungen aus Gemeinschaftsunternehmen		118	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-1.559	-703
Auszahlungen aus Investitionen in Finanzanlagen	6.4	-463	-149
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-109.533</b>	<b>44.950</b>

## Konzernabschluss

in TEUR	Anhang	2023	2022
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung	7.1	271	258
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen nicht beherrschender Gesellschafter		0	-1
Ausschüttungen auf Kommanditanteile nicht beherrschender Gesellschafter		-3.851	-3.810
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		430.937	760.000
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-6.677	-8.019
Auszahlungen für den Tilgungsanteil von Leasingverpflichtungen		-728	-457
Auszahlung der Dividende	11	-262.469	-756.640
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-377.620	-69.483
Auszahlungen für den Erwerb von derivativen Finanzinstrumenten	6.5	-8.105	-2.588
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-228.242</b>	<b>-80.740</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1. bis 3.)		-248.691	51.289
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		364.973	313.684
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>	6.7	<b>116.282</b>	<b>364.973</b>
<i>davon verfügbungsbeschränkt:</i>		8.031	8.761

## V. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

in TEUR	An- hang	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Gewinn- rücklagen	Neube- wertungs- rücklage	Gesamtes Eigen- kapital
Stand zum 31. Dezember 2022		178.291	507.640	32.663	1.849.321	3.485	2.571.400
<b>Veränderungen im Geschäftsjahr 2023</b>							
Konzernergebnis		0	0	0	-653.374	0	-653.374
Sonstiges Ergebnis		0	0	-39.071	0	0	-39.071
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-39.071</b>	<b>-653.374</b>	<b>0</b>	<b>-692.445</b>
Dividendenaus- schüttung	11	0	-262.469	0	0	0	-262.469
Aktienbasierte Vergütung	5.4; 13.2	0	520	0	0	0	520
Wandlung von Wandelgenussscheinen	13.2	271	270	0	0	0	541
<b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>	<b>7.1</b>	<b>178.562</b>	<b>245.961</b>	<b>-6.408</b>	<b>1.195.947</b>	<b>3.485</b>	<b>1.617.547</b>

für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in TEUR	An- hang	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Gewinn- rücklagen	Neube- wertungs- rücklage	Gesamtes Eigen- kapital
Stand zum 31. Dezember 2021		178.033	1.261.630	0	1.923.935	3.485	3.367.083
<b>Veränderungen im Geschäftsjahr 2022</b>							
Konzernergebnis		0	0	0	-74.614	0	-74.614
Sonstiges Ergebnis		0	0	32.663	0	0	32.663
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32.663</b>	<b>-74.614</b>	<b>0</b>	<b>-41.951</b>
Dividendenaus- schüttung	11	0	-756.640	0	0	0	-756.640
Aktienbasierte Vergütung	5.4; 13.2	0	2.392	0	0	0	2.392
Wandlung von Wandelgenussschei- nen	13.2	258	258	0	0	0	516
<b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>	<b>7.1</b>	<b>178.291</b>	<b>507.640</b>	<b>32.663</b>	<b>1.849.321</b>	<b>3.485</b>	<b>2.571.400</b>



## 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.

Nach der erfolgreichen Übernahme des Unternehmens durch Alexandrite Lake Lux Holding S.a r.l. wurde es am 11. Januar 2022 erstmals in den Konzernabschluss der obersten Muttergesellschaft der Alexandrite, der Brookfield Corporation, Toronto, Kanada (im Folgenden „Brookfield“), einbezogen.

Die Brookfield Corporation stellt den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis der Gesellschaften der Brookfield-Gruppe auf. Der Brookfield-Konzernabschluss ist auf der Homepage unter [www.brookfield.com](http://www.brookfield.com) veröffentlicht. Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2023, waren Brookfield über ihre Tochtergesellschaften 95,37 % der Anteile an der Gesellschaft zuzuordnen, so dass ein beherrschender Einfluss auf die alstria office REIT-AG angenommen werden kann. Damit wird die alstria office REIT-AG zum Stichtag als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss von Brookfield einbezogen.

Darüber hinaus wird das Unternehmen nach einer internen Umstrukturierung innerhalb der Brookfield Group seit dem 1. Januar 2023 im Jahresabschluss von Brookfield Property Partners LP, Hamilton, Bermuda (BPY) konsolidiert. BPY ist sowohl in den Vereinigten Staaten (Nasdaq) als auch in Kanada (Toronto) notiert. Der Konzernabschluss von BPY wird auf der Website des Unternehmens unter <https://bpy.brookfield.com/> veröffentlicht.

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 1. März 2024 durch den Vorstand aufgestellt.

Die Steinstraße 7, 20095 Hamburg, Deutschland ist Firmensitz und Firmenadresse der alstria office REIT-AG. 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 2023.

## 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

#### 2.1.1. Auswirkungen neuer beziehungsweise geänderter IFRS

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

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt
19.11.2021	IFRS 17	Neuer Standard „Versicherungsverträge“
08.09.2022	Änderungen an IFRS 17	Versicherungsverträge, Erstmalige Anwendung vom IFRS 17 und IFRS 9 (Vergleichsinformationen)
02.03.2022	Änderungen an IAS 1	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (IFRS-Leitliniendokument 2) herausgegeben
02.03.2022	Änderungen an IAS 8	Definition von Rechnungslegungsbezogene Schätzungen
11.08.2022	Änderungen an IAS 12	Ertragsteuern: Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen
08.11.2023	Änderungen an IAS 12	Ertragsteuern: Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln: Ausnahme von den Vorschriften in diesem Standard, nach der ein Unternehmen keine aktiven und passiven latenten Steuern im Zusammenhang mit den Ertragsteuern der zweiten Säule der OECD bilanziert und keine Angaben dazu leistet.

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

### 2.1.2. 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
20.11.2023	Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-leaseback-Transaktion	01.01.2024
19.12.2023	Änderungen an IAS 1	Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2024
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen (Änderungen an IAS 7 und IFRS 7). Qualitative und quantitative Informationen über Finanzierungsvereinbarungen mit Lieferanten.	01.01.2024
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 21	Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse: Mangelnde Austauschbarkeit.	01.01.2025

Aus den vorstehend aufgeführten neuen Standards und Änderungen bestehender Standards werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung erwartet. Lediglich in Bezug auf die Darstellung der Fristigkeit von Darlehen könnten sich aus den Änderungen an IAS 1 für Darlehen mit Verlängerungsoption Änderungen ergeben. Wenn die Voraussetzungen für die Ausübung der Verlängerung am Bilanzstichtag vorliegen, verschiebt sich das Laufzeitende auf das nach Ausübung dieser Option mögliche Laufzeitende. alstria weist ein Darlehen über TEUR 107.000 als kurzfristig aus, da das Laufzeitende innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag liegt. Aufgrund der beschriebenen Verlängerungsoption würde dieses Darlehen nach der Neuregelung als langfristiges Darlehen auszuweisen sein.

Der Konzern wendete keinen neuen Standard, keine Interpretation oder Änderung an einem Standard vorzeitig im Geschäftsjahr 2023 an.

## 2.2. Änderungen von Rechnungslegungsmethoden

### 2.2.1. Anpassung an die Konzernvorgaben der Muttergesellschaft

Nach der Übernahme durch Brookfield war die Gesellschaft erstmalig am 11. Januar 2022 in den Konzernabschluss der Brookfield Corporation, einzubeziehen. Brookfield stellt einen IFRS-Konzernabschluss zum jeweiligen 31. Dezember als Bilanzstichtag auf.

Zur Umsetzung der Brookfield-Konzernvorgaben waren Überleitungsrechnungen bei bestimmten Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung erforderlich. Mit Wirkung vom 1. Januar 2023 hat alstria ihre Rechnungslegungsmethoden zur Vereinheitlichung der Darstellung mit dem übergeordneten Konzern angepasst. Im Folgenden werden die Auswirkungen erläutert.

#### 2.2.2. Grundstücksbetriebsaufwand

Bestimmte Kosten, die aus der Bewirtschaftung einer zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilie getätigt wurden, wurden bisher als Personalaufwand oder Verwaltungsaufwand behandelt. Sie werden nun unter den Grundstücksbetriebskosten ausgewiesen. Dies erhöht die Transparenz in Bezug auf die zutreffendere Berücksichtigung der Kostenart.

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

Bestimmte Kosten, die im Rahmen von Entwicklungsprojekten in bestehenden Immobilien entstanden, wurden bislang direkt in der Aufwandsart gezeigt, in der sie anfielen. Mit Wirkung vom 1. Januar 2023 werden sie in Übereinstimmung mit den Brookfield-Konzernrichtlinien als Baumaßnahmen aktiviert. Dies betrifft die Anteile des Grundstücksbetriebsaufwands, des Personalaufwands und des Verwaltungsaufwands, die für Investitionen in Entwicklungsprojekte geleistet wurden. Sie werden zunächst aktiviert. Über die Stichtagsbewertung zum beizulegenden Zeitwert können die aktivierten Kosten das Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert belasten.

Die Auswirkungen dieser Änderungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung sind in den folgenden Tabellen dargestellt.

Auf die Bilanz und damit das Eigenkapital des alstria-Konzerns ergeben sich aus den beschriebenen Änderungen der Rechnungslegungsmethoden keine Auswirkungen aus der rückwirkenden Anwendung, da das Konzernperiodenergebnis unverändert bleibt.

## Konzernabschluss

Die folgende Übersicht zeigt die Anpassungen, die sich aus der Änderung der Bilanzierungsmethode für 2023 ergeben:

	Aktuell	Anpassungen	Gemäß Darstellung vor Änderung
	2023	2023	2023
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	192.026	0	192.026
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	38.167	0	38.167
Grundstücksbetriebsaufwand	-66.257	4.003	-62.254
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>163.936</b>	<b>4.003</b>	<b>167.939</b>
Verwaltungsaufwand	-9.241	-1.079	-10.320
Personalaufwand	-10.884	-11.164	-22.049
Sonstige betriebliche Erträge	20.983	0	20.983
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-848	0	-848
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-769.541	8.240	-761.301
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	81	0	81
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>-605.514</b>	<b>0</b>	<b>-605.514</b>
Nettofinanzergebnis	-47.378	0	-47.378
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	17	0	17
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativem Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-721	0	-721
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-653.596</b>	<b>0</b>	<b>-653.596</b>
Ertragsteuern	222	0	222
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>-653.374</b>	<b>0</b>	<b>-653.374</b>

## Konzernabschluss

Die folgende Übersicht zeigt die ausgewiesenen Vorjahreswerte, wie sie sich darstellen würden, wenn die aktuellen Rechnungslegungsmethoden bereits im Vorjahreszeitraum zur Anwendung gekommen wären.

	Gemäß Vorjahresausweis	Anpassungen	Aktuelle Bilanzierung
	2022	2022	2022
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	182.819	0	182.819
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	38.170	0	38.170
Grundstücksbetriebsaufwand	-62.043	-5.942	-67.985
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>158.946</b>	<b>-5.942</b>	<b>153.004</b>
Verwaltungsaufwand	-10.441	794	-9.647
Personalaufwand	-26.994	10.935	-16.059
Sonstige betriebliche Erträge	16.219	0	16.219
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.000	0	-3.000
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-173.794	-5.787	-179.581
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.896	0	2.896
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>-36.168</b>	<b>0</b>	<b>-36.168</b>
Nettofinanzergebnis	-37.056	0	-37.056
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	-783	0	-783
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativem Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-499	0	-499
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-74.505</b>	<b>0</b>	<b>-74.505</b>
Ertragsteuern	-109	0	-109
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>-74.614</b>	<b>0</b>	<b>-74.614</b>

## 2.3. Konsolidierungsgrundsätze

### 2.3.1. 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 umgebucht, 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.

### 2.3.2. Vollkonsolidierte Tochtergesellschaften

Im Geschäftsjahr umfasste die Gruppe der konsolidierten Unternehmen einschließlich der alstria office REIT-AG 41 (Vorjahr: 44) Gesellschaften. Zum Bilanzstichtag bestanden noch 37 (Vorjahresbilanzstichtag: 38) Gesellschaften. Weiterhin wurden ein Gemeinschaftsunternehmen und ein Beteiligungsunternehmen nach der Equity-Methode einbezogen, wobei diese Gesellschaften im Geschäftsjahr liquidiert bzw. veräußert wurden.

## Konzernabschluss

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 v. Nr.	Geschäftstätigkeit
1	alstria office REIT-AG	Hamburg	Mutter- gesellschaft		Immobilienmanagement; Holding
2	Beehive solutions GmbH (vormals: alstria Bamlersstraße GP GmbH)	Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft Komplementär
3	alstria Englische Planke GP GmbH <sup>1)</sup>	Hamburg	100,0	1	Komplementär
4	alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH <sup>1)</sup>	Hamburg	100,0	1	Komplementär
5	alstria Portfolio 4 GP GmbH (vormals alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH)	Hamburg	100,0	1	Komplementär
6	alstria Prime Portfolio 3 GP GmbH & Co. KG <sup>2)</sup>	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
7	alstria Prime Portfolio 4 GP GmbH & Co. KG <sup>2)</sup>	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
8	alstria Prime Portfolio 5 GP GmbH & Co. KG <sup>2)</sup>	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
9	alstria Portfolio 1 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
10	alstria Portfolio 3 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
11	alstria Prime Portfolio 2 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
12	alstria Prime Portfolio GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
13	alstria solutions GmbH	Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft
14	alstria Prime Portfolio 5 GP GmbH (vormals alstria Steinstraße 5 GP GmbH)	Hamburg	100,0	1	Komplementär
15	beehive GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft
16	First Pine GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
17	alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	1	Zwischenholding
18	alstria office PP Holding I GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	17	Zwischenholding
19	alstria office Kampstraße GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	18	Bestandshaltung
20	alstria office Berliner Straße GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	18	Bestandshaltung
21	alstria office Hanns-Klemm-Straße GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	18	Bestandshaltung
22	alstria office Maarweg GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	18	Bestandshaltung
23	alstria office Heerdter Lohweg GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	18	Bestandshaltung
24	alstria office Solmsstraße GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	18	Bestandshaltung
25	alstria office PP Holding II GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	17	Zwischenholding
26	alstria office Wilhelminenstraße GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	25	Bestandshaltung
27	alstria office Hauptstraße GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	25	Bestandshaltung
28	alstria office Mergenthaler Allee GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	25	Bestandshaltung
29	alstria office Am Hauptbahnhof GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	25	Bestandshaltung
30	alstria office Kastor GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	25	Bestandshaltung
31	alstria office Heidenkampsweg GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	25	Bestandshaltung
32	alstria office An den Dominikanern GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	25	Bestandshaltung
33	alstria office Carl-Schurz-Straße GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	25	Bestandshaltung
34	alstria office Pempelfurtstraße GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	25	Bestandshaltung
35	alstria office Frauenstraße GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	25	Bestandshaltung
36	alstria office Olof-Palme-Straße GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	25	Bestandshaltung
37	alstria office Region Nord GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	25	Bestandshaltung

## Konzernabschluss

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Ge- halten v. Nr.	Geschäftstätigkeit
38	alstria office Region Süd GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	25	Bestandshaltung
39	alstria office Region Mitte GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Hamburg	89,0	25	Bestandshaltung
40	alstria office PP Holding III GmbH & Co. KG <sup>1); 3)</sup>	Hamburg	89,0	17	Zwischenholding
41	alstria office Vaihinger Straße GmbH & Co. KG <sup>1); 3)</sup>	Hamburg	89,0	40	Bestandshaltung

<sup>1)</sup> Beendet durch Anwachsung bzw. Verschmelzung auf ihren Gesellschafter im Geschäftsjahr 2023..

<sup>2)</sup> Gegründet im Geschäftsjahr 2023.

<sup>3)</sup> Gesellschaft hat die Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften gemäß § 264 b HGB in Anspruch genommen.

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 14 inländische Tochter- und 21 inländische Enkelunternehmen. Vier Gesellschaften (Nr. 3, 4, 40 und 41 der Tabelle) sind als Ergebnis von Verschmelzungsvorgängen untergegangen. Drei Gesellschaften (Nr. 6-8 der Tabelle) wurden neu gegründet.

Der Konzernabschluss entspricht dem Stichtag des Jahresabschlusses der alstria office REIT-AG und der einbezogenen Tochtergesellschaften.

Weitere Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 haben sich nicht ergeben. Bei allen Gesellschaften des Konzerns handelt es sich um grundstücks- bzw. immobilienverwaltende Gesellschaften, Gesellschaften mit Holdingfunktion oder Komplementärgesellschaften.

### 2.3.3. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen

Zum Bilanzstichtag hält der Konzern keine Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen mehr. Die Beteiligungen an einem assoziierten Unternehmen, das im Geschäftsjahr 2022 aufgrund seiner geschäftlichen Situation auf null Euro abgewertet wurde, wurde in der Berichtsperiode für symbolischen Kaufpreis von einem Euro veräußert. Zum Vorjahresstichtag bestand zudem die Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen, das im Geschäftsjahr 2023 liquidiert wurde. Der Buchwert des assoziierten Unternehmens belief sich zum Vorjahresstichtag auf TEUR 0, der des Gemeinschaftsunternehmens auf TEUR 101. Die Bilanzierung erfolgte nach der Equity-Methode. Der Buchwert zum Vorjahresstichtag in Höhe von TEUR 101 betraf das Gemeinschaftsunternehmen.

Einzelheiten zu dem Gemeinschaftsunternehmen des Konzerns werden in der folgenden Tabelle angeführt:

in %		Stimmrechts- und Kapitalanteil		
Name des Gemeinschaftsunternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	31.12.2023	31.12.2022
Kaisergalerie General Partner GmbH i.L.	n/a	Hamburg, Deutschland	n/a	49,0

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

### 2.4. 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.

#### 2.4.1. 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.

#### 2.4.2. 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),
- positive und negative Zeitwerte von Derivaten (vgl. Abschnitte 5.8 und 6.5)
- Nettoneubewertung der Wertberichtigungen (Expected Credit Loss) (vgl. Abschnitte 5.5 und 6.6)
- 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 und Mitarbeitern gewährten langfristigen Vergütungsbestandteile (vgl. Abschnitt 13.1) und ACES (sogenannte alstria Collective Employee Scheme-Anteile; vgl. Abschnitt 13.2).

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

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien ohne geleistete Anzahlungen	3.971.253	4.633.398
Positive Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten	15.941	34.767
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen (Expected Credit Loss)	636	1.469
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	98.318	120.980
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	3.008	525
<i>davon für ACES und langfristige Vergütungsbestandteile Vorstand</i>	<i>2.543</i>	<i>0</i>
Sonstige langfristige Rückstellungen	1.672	1.802
<i>davon für ACES und langfristige Vergütungsbestandteile Vorstand</i>	<i>1.672</i>	<i>1.802</i>
Negative Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten	12.748	0

## 2.5. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### 2.5.1. Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

Der Konzern bewertet bestimmte 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.

### 2.5.2. 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. immobilienpezifische Kapitalisierungszinssätze), geplante Investitionen 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.

Klimabezogene Risiken werden bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte objektspezifisch indirekt durch entsprechende Abschläge bei den zu erwartenden Zahlungsmittelzuflüssen und Zuschlägen bei zukünftigen Investitionsausgaben berücksichtigt.

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.

### 2.5.3. Bewertungsverfahren für die als Finanzinvestition 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 Beizulegenden Zeitwerte 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.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Beizulegenden Zeitwerten zum 31. Dezember 2023 erfolgte - wie im Vorjahr - durch externe Immobiliensachverständige nach international gebräuchlichen, IFRS-konformen Bewertungsverfahren. Dabei wurden die Immobilien



nach dem DCF-Verfahren (Discounted-Cashflow-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 DCF-Verfahrens**

Beim „Discounted-Cashflow“-Verfahren handelt es sich um ein zweistufiges finanzmathematisches Modell zur Ermittlung des Barwerts des künftigen Ertrags der Immobilie, der als ihr Gegenwartswert angesehen wird. In diesem Zusammenhang wird eine detaillierte Prognoserechnung der Einnahmen und Ausgaben für eine Halteperiode von zehn Jahren erstellt. 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 „Discounted-Cashflow“-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),
- Neuvermietung zu Marktmieten,
- notwendige Investitionen zur Wiedervermietung,
- Maklerkosten in Höhe von 2 bis 3 Monatsmieten,
- eine durchschnittliche Mietdauer von 7,5 bis 10 Jahren für jede potenzielle Neuvermietung,
- mietfreie Zeiten von 4 bis 10 Monatsmieten,
- eine Leerstandszeit zwischen 2 und 72 Monaten für zum Bewertungsstichtag bestehenden Leerstand sowie nach Auslaufen des Mietvertrags,
- Leerstandskosten in Höhe von EUR 0,50/m<sup>2</sup> bis EUR 2,00/m<sup>2</sup>,
- Verwaltungskosten in Höhe von 1 bis 3 % der Marktmiete,
- nicht umlagefähige Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 8,50/m<sup>2</sup> bis EUR 12,00/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit vom Gebäudestandard,
- Inflationsannahmen,
- Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze, die das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben und
- Transaktionsnebenkosten bestehend aus Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklerkosten.

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.

### 2.5.4. 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.

### 2.5.5. 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.

#### **2.5.6. 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.

#### 2.5.7. 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.

#### 2.5.8. 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.

#### 2.5.9. 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.

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.

#### 2.5.10. 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 23 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.

#### 2.5.11. 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.

## 2.5.12. 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 (mit Ausnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne signifikante Finanzierungs Komponente) 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 Finanzierungs Komponente 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 betrifft auch die derivativen Finanzinstrumente, die in einer Sicherungsposition designiert wurden (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**

<b>Finanzielle Vermögenswerte zu FVTPL</b>	Diese Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet. Nettogewinne und -verluste, einschließlich jeglicher Zins- oder Dividendenerträge, werden im Gewinn oder Verlust erfasst.
<b>Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten</b>	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 Erstansatz 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**

#### Abgeschlossene Derivate

Der Konzern schließt eine Reihe von derivativen Finanzinstrumenten zur Steuerung seiner Zinsrisiken ab. Es handelt sich um Zinssatzswaps und/oder -caps. Weitere Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten finden sich in Abschnitt 6.5.

Derivate werden erstmalig zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt und anschließend zu jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der aus der Bewertung resultierende Gewinn oder Verlust wird sofort erfolgswirksam erfasst, es sei denn, das Derivat ist als Sicherungsinstrument im Rahmen einer Sicherungsbeziehung designiert und effektiv.

Ein Derivat mit einem positiven Marktwert wird als finanzieller Vermögenswert erfasst, während ein Derivat mit einem negativen Marktwert als finanzielle Verbindlichkeit erfasst wird. Derivate werden in der Konzernbilanz nicht verrechnet, es sei denn, der Konzern hat sowohl das rechtlich durchsetzbare Recht als auch die Absicht zur Verrechnung. Ein Derivat wird als langfristiger Vermögenswert oder langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen, wenn die Restlaufzeit des Instruments mehr als 12 Monate beträgt und nicht erwartet wird, dass es innerhalb von 12 Monaten realisiert oder glattgestellt wird. Die restlichen Derivate werden als kurzfristige Vermögenswerte oder kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

#### Eingebettete Derivate

Ein eingebettetes Derivat ist eine Komponente eines hybriden Vertrages, der auch einen nicht derivativen Basisvertrag enthält - mit dem Ergebnis, dass einige der Zahlungsströme des zusammengesetzten Finanzinstruments denen eines eigenständigen Derivats ähneln.

Eingebettete Derivate, deren Basisvertrag ein finanzieller Vermögenswert im Anwendungsbereich des IFRS 9 ist, werden nicht separiert. Der hybride Vertrag wird ganzheitlich klassifiziert und daher je nach Klassifizierung entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

In nicht-finanzielle Basisverträge oder Basisverträge in Form einer finanziellen Verbindlichkeit eingebettete Derivate werden als freistehende Derivate behandelt, sofern sie die Voraussetzungen eines Derivats erfüllen, ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit dem Basisvertrag verbunden sind, und der gesamte Vertrag nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird.

Wenn der hybride Vertrag eine notierte finanzielle Verbindlichkeit darstellt, designiert der Konzern den gesamten Vertrag als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten anstelle eine Separierung des eingebetteten Derivats vorzunehmen.

Ein eingebettetes Derivat wird als langfristiger Vermögenswert oder langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen, wenn die Restlaufzeit des entsprechenden Basisvertrags mehr als 12 Monate beträgt und nicht erwartet wird, dass er innerhalb von 12 Monaten realisiert oder glattgestellt wird,

### Bilanzielle Abbildung von Sicherungsbeziehungen

Der Konzern designiert, im Rahmen der Absicherung von Zahlungsströmen (Cashflow Hedges) einzelne Derivate als Sicherungsinstrumente.

Zu Beginn wird die Sicherungsbeziehung zwischen Grundgeschäft und Sicherungsinstrument einschließlich der Risikomanagementziele sowie der dem Abschluss von Sicherungsbeziehungen zugrunde liegenden Unternehmensstrategie dokumentiert. Des Weiteren wird sowohl bei Eingehen der Sicherungsbeziehung als auch in deren Verlauf regelmäßig dokumentiert, ob das in die Sicherungsbeziehung designierte Sicherungsinstrument hinsichtlich der Kompensation der Änderungen des beizulegenden Zeitwertes bzw. der Zahlungsströme des Grundgeschäfts gemäß dem abgesicherten Risiko effektiv ist. Dies ist der Fall, wenn die Sicherungsbeziehungen alle folgenden Effektivitätsanforderungen erfüllen:

- Es besteht eine wirtschaftliche Beziehung zwischen dem Grundgeschäft und dem Sicherungsinstrument;
- die Wirkung des Ausfallrisikos dominiert nicht die Wertänderungen, die sich aus dieser wirtschaftlichen Beziehung ergeben; und
- die Sicherungsquote der Sicherungsbeziehung entspricht derjenigen, die sich aus der Menge des Grundgeschäfts, die der Konzern tatsächlich sichert, und der Menge des Sicherungsinstruments, die der Konzern tatsächlich zur Sicherung dieser Menge des Grundgeschäfts einsetzt, ergibt.

Wenn eine Sicherungsbeziehung die Effektivitätsanforderung in Bezug auf die Sicherungsquote nicht mehr erfüllt, das Risikomanagementziel für diese designierte Sicherungsbeziehung aber gleichbleibt, passt der Konzern die Sicherungsquote der Sicherungsbeziehung so an, dass es wieder die Anforderungen erfüllt.

Angaben zu den beizulegenden Zeitwerten der im Rahmen von Sicherungsbeziehungen designierten Derivate sind Abschnitt 6.5 zu entnehmen. Die Entwicklung der Rücklage für Kosten der Sicherung im Eigenkapital ist in Abschnitt 7.1 dargestellt.

### *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.

### 2.5.13. 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 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 alstria's 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 Monatsnettokaltemieten 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 abgeschriebenen Betrags. Abgeschriebene finanzielle Vermögenswerte können dennoch Vollstreckungsmaßnahmen zur Einziehung überfälliger Forderungen unterliegen.

### 2.5.14. 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.

### 2.5.15. 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.

### 2.5.16. Aktienbasierte Vergütungstransaktionen

Die aktienorientierte Vergütung umfasste eigenkapitalbasierte Vergütungspläne, deren Ausgleich in der Berichtsperiode letztmalig durch Eigenkapitalinstrumente erfolgte.

Anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente an Arbeitnehmer und andere, die vergleichbare Dienstleistungen erbringen, wurden zu dem beizulegenden Zeitwert des Eigenkapitalinstruments am Tag der Gewährung bewertet.

Der bei Gewährung der anteilsbasierten Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente ermittelte beizulegende Zeitwert wurde linear über den Zeitraum bis zur Unverfallbarkeit als Aufwand mit korrespondierender Erhöhung der Kapitalrücklage des Eigenkapitals gebucht und beruhte auf den Erwartungen des Konzerns hinsichtlich der Eigenkapitalinstrumente, die aller Voraussicht nach als unverfallbar eingeschätzt wurden. Zu jedem Abschlussstichtag hatte der Konzern seine Schätzungen bzgl. der Anzahl der Eigenkapitalinstrumente, die unverfallbar werden, zu überprüfen. Die Auswirkungen der Änderungen der ursprünglichen Schätzungen waren, sofern vorhanden, erfolgswirksam zu erfassen. Die Erfassung erfolgte derart, dass der Gesamtaufwand die

Schätzungsänderung reflektierte und ggf. zu einer entsprechenden Anpassung der Rücklage für Leistungen an Arbeitnehmer mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente führte.

Anteilsbasierte Vergütungen mit einem Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente an Parteien, die keine Arbeitnehmer sind bzw. keine vergleichbaren Dienstleistungen erbringen, waren nicht vorhanden.

### 2.5.17. Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden so lange nicht erfasst, bis eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass der Konzern die dazugehörigen Bedingungen, die mit den Zuwendungen in Verbindung stehen, erfüllen wird und die Zuwendungen auch gewährt werden.

Zuwendungen der öffentlichen Hand sind planmäßig in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen, und zwar im Verlauf der Perioden, in denen der Konzern die entsprechenden Aufwendungen, die die Zuwendungen der öffentlichen Hand kompensieren sollen, als Aufwendungen ansetzt. Konkret werden Zuwendungen der öffentlichen Hand, deren wichtigste Bedingung der Kauf, der Bau oder die sonstige Anschaffung langfristiger Vermögenswerte (einschließlich Sachanlagen) ist, als Abgrenzungsposten in der Bilanz erfasst und auf einer systematischen und vernünftigen Grundlage erfolgswirksam über die Laufzeit des entsprechenden Vermögenswertes erfasst.

Zuwendungen der öffentlichen Hand, die als Ausgleich für bereits angefallene Aufwendungen oder Verluste oder zur sofortigen finanziellen Unterstützung ohne künftig damit verbundenem Aufwand gezahlt werden, werden in der Periode in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in der der entsprechende Anspruch entsteht.

Der Vorteil eines öffentlichen Darlehens zu einem unter dem Marktzins liegenden Zinssatz wird wie eine Zuwendung der öffentlichen Hand behandelt und mit der Differenz zwischen den erhaltenen Zahlungen und dem beizulegenden Zeitwert eines Darlehens zum Marktzins bewertet.



### 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 die 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 230.193 (2022: TEUR 220.989) entfallen TEUR 26.794 (2022: TEUR 27.887) und damit mehr als 10% der Umsatzerlöse auf den größten Kunden des Konzerns. Kein anderer Kunde hat im Geschäftsjahr 2023 oder 2022 10% oder mehr zum Konzernumsatz beigetragen.

## 5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 5.1. Umsatzerlöse

in TEUR	2023	2022
Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	192.026	182.819
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	38.167	38.170
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>230.193</b>	<b>220.989</b>

Die Umsatzerlöse beinhalten überwiegend Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. In den Mieterträgen sind Effekte von TEUR 3.411 (2022: TEUR 2.983) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten. 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 3.427 (2022: TEUR 3.196).

Bei den Mieterträgen für Raummieten entfällt ein Betrag in Höhe von TEUR 5.080 (Vorjahr: TEUR 4.593) 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	2023	2022 angepasst <sup>1)</sup>
Auf Mieter umlegbare Betriebskosten	36.600	37.546
Personalaufwand Immobilienmanagement	8.705	8.791
Instandsetzung und Modernisierung	8.312	7.183
Laufende Instandhaltung	4.728	4.724
Aufgrund von Leerstand nicht umlegbare Betriebskosten	4.472	5.732
Rechts- und Beratungskosten	1.253	983
Immobilienbezogene Verwaltungskosten	839	656
Objektverwaltung	379	367
Stromkosten	368	436
Mietaufwand	151	126
Versicherungsaufwand	41	475
Sonstige Aufwendungen	409	966
<b>Gesamt</b>	<b>66.257</b>	<b>67.985</b>

<sup>1)</sup>vgl. Anhangsangabe 2.2.3

### 5.3. Verwaltungsaufwand

in TEUR	2023	2022 angepasst <sup>1)</sup>
Anwalts- und Beratungskosten	3.095	3.841
Abschreibungen	1.557	964
Kommunikation und Veranstaltungen	939	796
Aufwendungen für IT-Leistungen	745	858
Prüfungshonorar (Prüfung und prüfungsnahe Dienstleistungen)	684	541
Leasingraten und Mieten	564	453
Versicherungsaufwendungen	478	519
Reisekosten	427	331
Nebenkosten Büroflächen	373	368
Personalbeschaffungskosten	298	389
Schulungen und Workshops	207	140
Beiträge	181	206
Büroausstattung	159	106
Vergütung des Aufsichtsrats	110	491
Sonstige	502	438
Umgegliedert in Grundstücksbetriebsaufwand <sup>1)</sup>	-839	-656
Umgegliedert in den Bewertungsaufwand <sup>1)</sup>	-239	-138
<b>Gesamt</b>	<b>9.241</b>	<b>9.647</b>

<sup>1)</sup>vgl. Anhangsangabe 2.2.3

Die Umgliederungen in Grundstücksbetriebsaufwand und in den Bewertungsaufwand betreffen die Auswirkungen der Änderungen von Rechnungslegungsmethoden (vgl. Anhangsangabe 2.2.3).

Die Leasingraten und Mieten im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von TEUR 453 betreffen kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse von geringem Wert.

### 5.4. Personalaufwand

in TEUR	2023	2022 angepasst <sup>1)</sup>
Löhne und Gehälter	6.094	6.847
Sozialversicherungsbeiträge	986	913
Boni	1.541	1.235
Aufwand für langfristige Vergütung	1.856	6.526
<i>davon für langfristige Vergütungsbestandteile (Vj. Auch aktienbasierte Vergütung aus Stock Options) des Vorstands</i>	<i>325</i>	<i>2.544</i>
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussrechten und andere langfristigen Vergütungsbestandteile der Mitarbeiter</i>	<i>1.531</i>	<i>3.982</i>
Beträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	88	161
Sonstige	319	377
<b>Gesamt</b>	<b>10.884</b>	<b>16.059</b>

<sup>1)</sup>vgl. Anhangsangabe 2.2.3

Der Personalaufwand verringerte sich um TEUR 5.175 oder 32,2 %. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf einmalige Effekte des Vorjahres aus der Restrukturierung von

Vergütungsbestandteilen infolge der Übernahme durch Brookfield sowie Abfindungszahlungen für ausgeschiedene Mitarbeiter ebenfalls im Vorjahr zurückzuführen.

Die in Anhangsangabe 2.2.3 beschriebene Änderung des Ausweises von Teilen des Personalaufwands hat dazu geführt, dass TEUR 11.164 (2022: TEUR 10.935) nun nicht mehr unter der Position Personalaufwand ausgewiesen werden. Insgesamt beläuft sich der Aufwand für Vergütungen an Arbeitnehmer und den Vorstand im Geschäftsjahr auf TEUR 22.049 (2022: TEUR 26.994).

Zu dem Aufwand für langfristige Vergütungen siehe auch die Abschnitte 13.1 und 13.2.

Die den Mitarbeitern letztmalig im Geschäftsjahr 2021 gewährten Wandelgenussscheine berechtigten nicht nur zur Wandlung unter den vorausgesetzten Bedingungen, sondern enthielten auch ein Anrecht auf die jährliche Zahlung eines der Dividende je Aktie entsprechenden Betrages. Dieses Anrecht wurde in der Berichtsperiode letztmalig ausgeübt, da zum Bilanzstichtag keine Wandelgenussrechte mehr ausstehen (vgl. Anhangsangabe 13.2).

Beiträge des Arbeitgebers zur gesetzlichen Rentenversicherung, die in den Löhnen und Gehältern enthalten sind, belaufen sich für das Geschäftsjahr 2023 auf TEUR 1.053 (2022: 974).

Im Jahr 2023 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 184 Mitarbeiter (2022: 177).

## 5.5. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2023	2022
Bewertung der Kommanditeinlagen nichtbeherrschender Gesellschafter	18.811	541
Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen	497	8.170
Erhaltene Entschädigungszahlungen	343	1.324
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	289	7
Wertaufholung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	83	0
Erstattung Krankenkasse	51	45
Objektverwaltungsleistungen	21	93
Erlöse Waldbewirtschaftung	16	68
Zuschuss KfW Darlehen für grüne Investitionen	0	4.242
Garantieleistung Bauträger	0	1.000
Übrige	872	729
<b>Gesamt</b>	<b>20.983</b>	<b>16.219</b>

Die Bewertung der Kommanditeinlagen nichtbeherrschender Gesellschafter betrifft die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG, an der die nichtbeherrschenden Gesellschafter beteiligt sind. Die Bewertung war im Wesentlichen auf die Abwertungen der von dieser Gesellschaft zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

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. Außerdem sind in dieser Position Ausgleichszahlungen eines Mieters, für die von diesem verursachten Verschiebung des Mietbeginns enthalten.

### 5.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen:

in TEUR	2023	2022
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	637	1.469
Umsatzsteuernachzahlungen für Vorjahre	118	345
Rechts- und Beratungskosten	49	1.066
Vergleichsvereinbarung	0	28
Übrige	44	92
<b>Gesamt</b>	<b>848</b>	<b>3.000</b>

Die Rechts- und Beratungskosten des Vorjahres beziehen sich im Wesentlichen auf Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot (siehe Abschnitt 1). Die höheren Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Geschäftsjahr 2022 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	2023	2022
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, die auf den Käufer übertragen wurden	29.750	161.280
Buchwert der veräußerten Immobilien	-29.648	-158.075
Kosten der Veräußerung	-21	-611
<b>Nettoergebnis aus der Veräußerung der auf den Käufer übertragenen Immobilien</b>	<b>81</b>	<b>2.594</b>
Vereinbarte Kaufpreise der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	26.550
Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien zum Zeitpunkt der Umgliederung	0	-25.977
Kosten der Veräußerung für die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	-271
<b>Bewertungsergebnis aus den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>302</b>
<b>Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>81</b>	<b>2.896</b>

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Objekte zu einem Verkaufspreis unter ihrem Buchwert veräußert. Im Geschäftsjahr 2022 ergab sich aus der Veräußerung von Objekten, die unter ihrem Buchwert veräußert wurden, ein Verlust in Höhe von TEUR 303.

## 5.8. Nettofinanzergebnis

Aufgliederung des Finanzergebnisses:

in TEUR	2023	2022
Zinserträge	9.850	834
Zinsähnliche Erträge	9.702	3.228
<b>Erlöse aus Finanzinstrumenten und sonstige Zinserträge</b>	<b>19.552</b>	<b>4.062</b>
Zinsaufwand Bankdarlehen	-57.138	-8.351
Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen	-16.677	-21.916
Zinsaufwand Schuldscheindarlehen	-1.419	-1.968
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	9.385	-843
Andere Zinsaufwendungen	-76	-15
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-65.925</b>	<b>-33.093</b>
Darlehensgebühren (Market-Flex-Prämie)	0	-3.800
Bereitstellungszinsen	-700	-2.959
Vermittlungsentgelte derivative Finanzinstrumente	0	-158
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten IFRS 16	-105	-87
Übrige sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-200	-1.021
<b>Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten</b>	<b>-1.005</b>	<b>-8.025</b>
<b>Nettofinanzergebnis</b>	<b>-47.378</b>	<b>-37.056</b>

Der Anstieg der Zinserträge resultiert im Wesentlichen aus höheren Ausleihungen und einem höheren Zinsniveau im Vergleich zum Vorjahr. Negative Zinserträge waren in Höhe von TEUR 3 und im Vorjahr in Höhe von TEUR 102 enthalten. Unter den Zinsähnlichen Erträgen sind in Höhe von TEUR 6.380 Erträge aufgrund des Rückkaufs eigener Unternehmensanleihen unter ihrem Ausgabewert enthalten. alstria erwarb eigene Unternehmensanleihen mit einem Nominalwert von TEUR 22.000 für TEUR 15.620.

Der Anstieg des Zinsaufwands der Bankdarlehen beruht auf der Neuaufnahme von Bankdarlehen und der Refinanzierung einer Unternehmensanleihe bei angestiegenem Zinsniveau. (vgl. Abschnitt 7.3).

Das positive Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten spiegelt das im Geschäftsjahresverlauf des Jahres 2023 ansteigende Zinsniveaus wider, welches zu Ausgleichzahlungen der zur Absicherung der variablen Darlehensverzinsungen eingegangenen Zinsswaps und -caps führte. Weitere Informationen und Erläuterungen zu den Derivaten finden sich in Abschnitt 6.5.

Insgesamt steigt der Finanzaufwand von TEUR 33.093 um TEUR 32.832 auf TEUR 65.925, da sowohl das Volumen der Finanzierungen als auch die Zinssätze angestiegen sind.

Die Darlehensgebühren (Market-Flex-Prämie) des Vorjahres in Höhe von TEUR 3.800 betrafen die Zahlungsverpflichtung, für den Fall, dass ein bestehendes Darlehen bis zum Ende des dritten Quartals

der Geschäftsjahres 2023 durch die darlehensgebende Bank nicht hätte weiter syndiziert werden können.

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 5.916 (2022: TEUR 3.794).

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.

#### 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.

Am 4. August 2023 hat die Regierung in Kanada, in dem das oberste Mutter Unternehmen Brookfield Corporation seinen Sitz hat, einen Gesetzesvorschlag in Umlauf gebracht, der die Säule-2 Regeln ab dem 1. Januar 2024 in nationales kanadisches Recht transformieren soll. Bis zum Aufstellungszeitpunkt ist das Gesetz nicht in Kraft getreten. In Deutschland sind die Regelungen mit Zustimmung des Bundesrates am 15. Dezember 2023 in nationales Recht transformiert worden.

Die alstria prüft derzeit die Auswirkungen der Gesetzgebungen in Zusammenarbeit mit Brookfield zu den Säule-2 Regeln auf die zukünftige Ertragskraft des Unternehmens.

## 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	2023	2022
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.</b>	<b>4.606.848</b>	<b>4.775.801</b>
Investitionen (unterjährigen werterhöhenden Maßnahmen)	137.338	113.147
Zugänge	0	0
Erwerbsnebenkosten	0	0
Aktivierung eines Nutzungsrechts gemäß IFRS 16	0	504
Abgänge	-3.292	-83.910
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	0	-24.900
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	0	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-769.541	-173.794
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.</b>	<b>3.971.253</b>	<b>4.606.848</b>

Im Geschäftsjahr 2023 wurde eine Immobilie veräußert und auf den Käufer übertragen. Zudem wurde die zum Vorjahresstichtag zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilie in der Berichtsperiode auf den Käufer übertragen.

Immobilientransaktionen	Erwerbe		Veräußerungen	
	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen in TEUR	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen in TEUR
Vertrag bis 2022/Übertragung 2023	0	0	1	26.550
Vertrag und Übertragung 2023	0	0	1	3.200
Vertrag 2023/Übertragung 2024	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>29.750</b>

Bei den unterjährigen werterhöhenden Maßnahmen in Höhe von TEUR 137.338 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 4.276 (31. Dezember 2022: TEUR 4.991) 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 2.5.

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 770.201 (2022: TEUR 207.879) auf unrealisierte Wertminderungen.

Die Summe der Aufwertungen belief sich auf TEUR 660 (2022: TEUR 34.085). Die im Geschäftsjahr veräußerten Immobilien beeinflussten das Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht.

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	Bewertungs- methode	Nichtbeobachtbare Eingangsparameter	Bandbreite		Gewichteter Durchschnitt
	Zeitwert zum 31.12.2023			Min./Max.		
Büroimmobilien Deutschland	3.971.253	DCF	Mieterlöse (EUR/m²/Monat)	8,95	28,53	15,77
Anzahl Objekte:			Diskontierungszinssatz	3,50%	7,50%	5,00%
106			Exit Cap Rate	4,00%	7,50%	5,35%
0 ≤ WAULT ≤ 5 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	2.518.853	DCF	Mieterlöse (EUR/m²/Monat)	9,20	28,53	15,75
Anzahl Objekte:			Diskontierungszinssatz	3,55%	7,50%	5,22%
79			Exit Cap Rate	4,00%	7,50%	5,23%
5 < WAULT ≤ 10 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	776.100	DCF	Mieterlöse (EUR/m²/Monat)	8,95	23,93	14,66
Anzahl Objekte:			Diskontierungszinssatz	4,00%	7,50%	5,46%
18			Exit Cap Rate	4,30%	7,50%	5,72%
WAULT > 10 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	676.300	DCF	Mieterlöse (EUR/m²/Monat)	11,21	23,89	17,99
Anzahl Objekte:			Diskontierungszinssatz	3,50%	4,25%	3,64%
9			Exit Cap Rate	4,25%	6,50%	5,47%

### Sensitivität der Bewertung auf Änderungen von wesentlichen nichtbeobachtbaren Eingangsparametern

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

Ein Anstieg der Diskontierungszinssatzes mindert den beizulegenden Zeitwert.

Ein Anstieg der Exit Cap Rate verringert den beizulegenden Zeitwert.

Im Folgenden wird der Einfluss von Änderungen des Diskontierungzinssatzes auf die Verkehrswerte angegeben.

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

Kapitalisierungsraten	31.12.2023	31.12.2022
-1,00	4.340	-
-0,50 %	4.151	4.819
-0,25 %	4.059	4.712
0,00 %	3.971	4.607
0,25 %	3.885	4.506
0,50 %	3.801	4.407
1,00	3.639	-

#### 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 19 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 zum 31. Dezember 2023 vereinbart:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Innerhalb 1 Jahres	191.251	193.053
Nach 1 Jahr, aber nicht länger als 5 Jahre	485.180	522.533
Mehr als 5 Jahre	372.789	388.970
<b>Gesamt</b>	<b>1.049.220</b>	<b>1.104.556</b>

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

- TEUR 230.193 (2022: TEUR 220.989) Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, von diesen entfallen TEUR 302 auf Unterleasingverhältnisse von Nutzungsrechten,
- TEUR 56.243 (2022: TEUR 52.806) 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 10.014 (2022: TEUR 9.237) 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 1.985,1 Mio. (31. Dezember 2022: TEUR 1.613,5 Mio.) besichert.

## 6.2. At equity bilanzierte Beteiligungen

Zum Bilanzstichtag hält der Konzern keine Beteiligungen an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen. Zum Vorjahresstichtag bestand die Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen, das im Geschäftsjahr 2023 liquidiert wurde und einem assoziierten Unternehmen, das in dem Jahr veräußert wurde. Der Buchwert des assoziierten Unternehmens belief sich zum Vorjahresstichtag auf TEUR 0, der des Gemeinschaftsunternehmens auf TEUR 101. Die Bilanzierung erfolgte nach der Equity-Methode. 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 502 bzw. TEUR 133. Ihre Nutzungsdauern werden auf ein bis zehn Jahre geschätzt.

Die alstria office REIT-AG nutzt Flächen in vier ihrer Büroimmobilien in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, und Frankfurt am Main für eigene Verwaltungszwecke. Daher werden die eigengenutzten Grundstücks- und Gebäudeflächen unter den Sachanlagen gem. IAS 16 bilanziert und planmäßig abgeschrieben. Eine weitere Fläche in Stuttgart wurde bis zur Veräußerung der Immobilie im Vorjahreszeitraum als eigengenutzte Fläche bilanziert. Nach der Veräußerung der Immobilie kam es im vorangegangenen Geschäftsjahr 2022 zum Abgang, der als eigengenutzte Grundstücks- und Gebäudefläche unter den Sachanlagen gem. IAS 16 bilanzierten Fläche, in Höhe von TEUR 2.243.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Sachanlagevermögens.

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilien	Forst	IFRS 16 Nutzungsrecht	Gesamt 2023
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>						
Zum 01.01.2023	1.266	2.026	17.954	2.683	1.544	25.473
Zugänge	0	168	816	151	963	2.098
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Zum 31.12.2023	1.266	2.194	18.770	2.834	2.507	27.571
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>						
Zum 01.01.2023	1.251	1.288	1.661	0	1.026	5.226
Zugänge	12	184	335	0	419	951
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Zum 31.12.2023	1.263	1.472	1.996	0	1.445	6.177
<b>Nettobuchwerte zum 31.12.2023</b>	<b>3</b>	<b>722</b>	<b>16.774</b>	<b>2.834</b>	<b>1.062</b>	<b>21.395</b>

## Konzernabschluss

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilien	Forst	IFRS 16 Nutzungsrecht	Gesamt 2023
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>						
Zum 01.01.2022	1.266	2.807	20.192	2.683	1.209	28.157
Zugänge	0	59	5	0	335	399
Abgänge	0	-840	-2.243	0	0	-3.083
Zum 31.12.2022	1.266	2.026	17.954	2.683	1.544	25.473
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>						
Zum 01.01.2022	1.239	1.834	1.360	0	788	5.221
Zugänge	12	225	318	0	238	793
Abgänge	0	-771	-17	0	0	-788
Zum 31.12.2022	1.251	1.288	1.661	0	1.026	5.226
Nettobuchwerte zum 31.12.2022	15	738	16.293	2.683	518	20.247

Zur Sicherung von Darlehen des Konzerns sind 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 im Geschäftsjahr 2021 zur nachhaltigen Bewirtschaftung und Nutzung erworben wurde. Bei dem Aufwuchs handelt es sich um einen Kiefern-Mischwald. Die Bilanzierung erfolgt gemäß IAS 41. Eine Bewertungsänderung hat sich bis zum Bilanzstichtag nicht ergeben.

### 6.4. Finanzanlagen

in TEUR	31. Dez. 2022	Rückführungen	Investition in Finanzanlagen	Bewertung	31. Dez. 2023
Langfristige Finanzanlagen	94.891	0	463	-4	95.350

Die langfristigen Finanzanlagen in Höhe von TEUR 95.350 (31. Dezember 2022: TEUR 94.891) betreffen mit einem Betrag in Höhe von TEUR 94.432 (31. Dezember 2022: TEUR 94.432) langfristige Ausleihungen mit einer Laufzeit bis zum Ende des Geschäftsjahres 2032. Weitere TEUR 269 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 649 wurden in eine Minderheitsbeteiligung an einer Gesellschaft zur Ermöglichung von CO<sub>2</sub>-Speichertechniken investiert.

Der Anstieg der Finanzanlagen basiert mit TEUR 463 auf Investitionen in diese Gesellschaft. Daneben ergaben sich Wertberichtigungen in Höhe von -TEUR 4.

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

Bei den Finanzanlagen ergeben sich zum Bilanzstichtag keine Wertberichtigungen, da sie durch Anteile der Darlehensnehmerin an einer Beteiligung gedeckt sind.

## 6.5. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestanden am Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Strike p.a. (%)	Beginn Hedging	Laufzeit	Gegenpartei	31.12.2023		31.12.2022	
					Nominal (TEUR)	Fair value (TEUR)	Nominal (TEUR)	Fair value (TEUR)
Swap	3,1350	30.06.2023	26.04.2030	Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale	70.500	-3.362	n/a	n/a
Cap	3,5000	30.06.2023	26.04.2030	Societe Generale	70.500	1.191	n/a	n/a
Swap	4,0330 - 2,5000	01.11.2023	31.08.2028	Hamburg Commercial Bank AG	50.000	-1.912	n/a	n/a
Swap w/ Floor	3,0000	30.06.2023	30.06.2028	Landesbank Baden- Württemberg	50.000	-1.256	n/a	n/a
Swap	3,2300	30.06.2023	29.03.2030	Morgan Stanley Europe SE	67.500	-3.561	n/a	n/a
Cap	3,5000 - 2,5000	01.11.2023	31.08.2028	Morgan Stanley Europe SE	10.000	165	n/a	n/a
Cap	3,5000 - 2,5000	01.11.2023	31.08.2028	Morgan Stanley Europe SE	40.000	663	n/a	n/a
Swap	1,7500	30.09.2022	30.09.2027	Societe Generale	500.000	10.714	500.000	29.813
Cap	3,5000	30.06.2023	29.03.2030	Societe Generale	22.500	372	n/a	n/a
Cap	3,5000	30.06.2023	30.06.2028	Societe Generale	35.000	323	n/a	n/a
Cap	3,5000	30.06.2023	26.04.2030	Societe Generale	47.000	795	n/a	n/a
Swap	2,9740	29.12.2023	29.08.2027	Societe Generale	107.000	-2.367	n/a	n/a
Swap	1,9240	30.09.2022	30.09.2028	UniCredit Bank AG	60.000	1.039	60.000	3.606
Swap	1,9240	30.09.2022	30.09.2028	UniCredit Bank AG	22.450	389	22.450	1.348
<b>Derivative Finanzinstrumente</b>					<b>1.152.450</b>	<b>3.193</b>	<b>582.450</b>	<b>34.767</b>

Es handelt sich bei den von alstria gehaltenen derivativen Finanzinstrumenten ausschließlich um Zinsswaps und -caps.

Derivative Finanzinstrumente, die nicht für eine Cashflow-Hedge-Beziehung designiert sind, wurden zum Bilanzstichtag - und auch unterjährig - nicht gehalten.

Aufrechnungsvereinbarungen mit Gegenparteien (sog. Master Agreements) wurden nicht vereinbart.

Die Wertänderung der Derivate findet in unterschiedlichen Bilanzpositionen Berücksichtigung.

## Konzernabschluss

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der derivativen Finanzinstrumente seit dem 31. Dezember 2022:

in TEUR	Rücklage für Cashflow- Hedging	Finanzielle Vermögenswerte		Finanzielle Verbindlichkeiten		Gesamt
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig	
<b>Derivative Finanzinstrumente zum 1. Januar 2023</b>	<b>32.663</b>	<b>34.767</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34.767</b>
Effektive Änderung der Fair-Values von Cashflow-Hedges	-39.086	-23.326	-2.093	-10.920	-2.747	-39.086
Ineffektive Änderung von Fair-Values der Cashflow-Hedges	0	807	-1.827	314	0	-706
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten	0	0	0	0	0	0
Reklassifizierung aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	15	0	0	0	0	0
Umgliederung nach Fristigkeit	0	-13.134	13.134	0	0	
Änderung der in den derivativen Finanzinstrumenten enthaltenen Zinsabgrenzung	0	113	0	0	0	113
Neuerwerbe	0	9.450	367	0	0	9.818
Beendigungen	0	-2.090	-227	605	0	-1.713
<b>Derivative Finanzinstrumente zum 31. Dezember 2023</b>	<b>-6.408</b>	<b>6.587</b>	<b>9.354</b>	<b>-10.001</b>	<b>-2.747</b>	<b>3.193</b>

Der Nominalwert der derivativen Finanzinstrumente, bestehend aus Cashflow-Hedges, die am Bilanzstichtag wirksam waren, beträgt TEUR 1.152.450 (31. Dezember 2022: TEUR 34.767).

Da sämtliche Derivate für eine Cashflow-Hedge-Beziehung designiert sind beträgt der Nominalwert der nicht designierten Derivate null Euro (31. Dezember 2022: EUR 0).

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Abwertungen des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von TEUR 39.086 im Eigenkapital in der Rücklage für Cashflow-Hedging erfasst (in 2022 wurden TEUR 32.663 Aufwertungen in der Rücklage für Cashflow-Hedging ausgewiesen). Es handelt sich um den effektiven Teil der Änderungen aus den Cashflow-Hedges. Ein Betrag von TEUR 15 (2022: TEUR 0) wurde aus der Rücklage für Cashflow-Hedging in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert, es handelt sich um Beträge, die sich auf beendete Derivate beziehen und über die Restlaufzeit des zugrunde liegenden Darlehens amortisiert werden.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind ineffektive Abwertungen der Cashflow-Hedges in Höhe von TEUR 721 berücksichtigt (2022: Abwertung von EUR 499).

Aufrechnungsvereinbarungen mit Gegenparteien (sog. Master Agreements) wurden nicht vereinbart.

## 6.6. 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	31.12.2023	31.12.2022
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Mietforderungen	10.001	5.865
Nebenkostenforderungen	813	2.301
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>10.814</b>	<b>8.166</b>
<b>Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>		
Debitorische Kreditoren	693	412
Instandhaltungsrücklagen	392	320
Unterwegs befindliche Zahlungsmittel	323	246
Zinsforderungen	148	318
Forderungen gegen Mitarbeiter	1	123
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	194	33
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>1.751</b>	<b>1.452</b>
Umsatzsteuerforderungen	1.975	1.925
Anrechenbare Kapitalertragsteuern	1.029	1.029
Abgegrenzte Transaktionskosten offene Darlehenslinie	600	634
Geleistete Anzahlungen	380	344
<b>Nicht finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>3.984</b>	<b>3.932</b>
<b>Gesamte sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>5.735</b>	<b>5.384</b>

Der Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 8.166 um TEUR 2.648 auf TEUR 10.814 basiert auf einer Erhöhung der Nettomietforderungen aufgrund einer einmaligen Mietforderung für Sonderleistungen gegenüber einem Mieter. Die Verringerung der Nebenkostenforderungen beruht im Wesentlichen auf den infolge der gestiegenen Energiepreisen des Vorjahres erhöhten erhaltenen Mietvorauszahlungen.

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 gegen die übrigen Mieter verwendet alstria eine Wertminderungsmatrix. Die Debitorenbestände dieser anderen Mieter werden aufgrund historischer



## Konzernabschluss

Ausfallwahrscheinlichkeiten bewertet. Zukünftige Entwicklungen oder makroökonomische Entwicklungen werden beobachtet und ggf. angepasst.

Auf dieser Grundlage schätzt alstria die folgenden Wertminderungsquoten.

in %	0–30 Tage überfällig	31–90 Tage überfällig	91–180 Tage überfällig	Mehr als 180 Tage überfällig
Ausfallquote zum 31.12.2023	22,83%	45,58%	90,47%	100,00%
Ausfallquote zum 31.12.2022	16,40%	63,46%	99,96%	100,00%

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen die Mieter von alstria werden zum 31. Dezember 2023 wie folgt bewertet.

in TEUR	Bruttobuchwert	Über die Gesamtlaufzeit erwartete Risikovorsorge für Kreditausfälle	Über 12 Monate erwartete Risikovorsorge für Kreditausfälle	Nettobuchwerte
0–30 Tage überfällig	1.790	-409		1.381
31–90 Tage überfällig	548	-249		299
91–180 Tage überfällig	134	-121		13
Mehr als 180 Tage überfällig	182	-182		0
<b>Gesamte übrige Mieter</b>	<b>2.654</b>	<b>-961</b>		<b>1.693</b>
Hauptmieter	9.150	-	-29	9.121
<b>Gesamt</b>	<b>11.804</b>	<b>-961</b>	<b>-29</b>	<b>10.814</b>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen die Mieter von alstria wurden zum 31. Dezember 2022 wie folgt bewertet

in TEUR	Bruttobuchwert	Über die Gesamtlaufzeit erwartete Risikovorsorge für Kreditausfälle	Über 12 Monate erwartete Risikovorsorge für Kreditausfälle	Nettobuchwerte
0–30 Tage überfällig	856	-140		716
31–90 Tage überfällig	395	-252		143
91–180 Tage überfällig	113	-113		0
Mehr als 180 Tage überfällig	269	-269		0
<b>Gesamte übrige Mieter</b>	<b>1.633</b>	<b>-774</b>		<b>859</b>
Hauptmieter	7.362	-	-55	7.307
<b>Gesamt</b>	<b>8.995</b>	<b>-774</b>	<b>-55</b>	<b>8.166</b>

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

in TEUR	2023	2022
Stand zum 1. Januar	829	826
Zuführungen	636	1.469
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	-475	-1.466
Stand zum 31. Dezember	990	829

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	31.12.2023	31.12.2022
Bankguthaben	116.282	364.973

Die Bankguthaben sind zu variablen Zinssätzen, basierend auf den täglichen Zinssätzen für Bankguthaben, verzinslich. Zum Bilanzstichtag unterlagen TEUR 8.031 der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente einer Verfügungsbeschränkung. Es handelt sich um abgegrenzte Zinsverpflichtungen und andere Beträge, die nicht frei für die Gesellschaft verfügbar sind. Zum Vorjahresstichtag bestanden Verfügungsbeschränkungen für TEUR 8.761 der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

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 6.647 (31. Dezember 2022: TEUR 8.043). Den unter den Zahlungsmitteln erfassten Mietkautionen stehen Verbindlichkeiten gegenüber, welche unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

#### 6.8. Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien

Zum Bilanzstichtag hielt der Konzern keine zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien.

Das im Vorjahr ausgewiesene Veräußerungsobjekt wurde planmäßig im Geschäftsjahr 2023 auf den Käufer übertragen.

Das positive Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Vorjahres war durch das Bewertungsergebnis aus den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien um TEUR 302 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	31.12.2023	31.12.2022
Stammaktien zu je EUR 1	178.562	178.291

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen (siehe auch Abschnitt 13.2) im zweiten Halbjahr 2023 führte zu der Ausgabe von 270.300 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 2022 um EUR 270.300,00 und belief sich zum 31. Dezember 2023 auf EUR 178.561.572,00 oder 178.561.572 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

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

Anzahl Aktien	2023	2022
Im Umlauf befindliche Aktien am 1. Januar	178.291.272	178.032.997
Wandlung von Wandelgenussscheinen	270.300	258.275
Stand zum 31. Dezember	178.561.572	178.291.272

Infolge der Übernahme durch die Brookfield (vgl. Abschnitt 1) waren dieser zum Bilanzstichtag 95,37 % der Anteile an der Gesellschaft zuzuordnen.

#### *Kapitalrücklage*

Veränderung der Kapitalrücklage über das Geschäftsjahr:

in TEUR	2023	2022
Stand zum 1. Januar	507.640	1.261.630
Dividendenausschüttung	-262.469	-756.640
Aktienbasierte Vergütungen	520	2.392
Wandlung von Wandelgenussscheinen	270	258
Stand zum 31. Dezember	245.961	507.640

Die Wandlung von 270.300 Wandelgenussscheinen führte zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 270.

### 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.

### Rücklage für Cashflow-Hedging

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Rücklage für Cashflow-Hedging	-6.408	32.663

Weitere Einzelheiten zu Veränderungen in der Rücklage für Cashflow-Hedging sind im Abschnitt 6.5 angegeben.

### Eigene Aktien

Zum 31. Dezember 2023 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 wurde die Berechtigung zum Rückkauf eigener Aktien erneuert. Gemäß Beschluss ist die alstria office REIT-AG berechtigt, bis zu 10 % der Aktien bis zum 3. Mai 2028 zurückzuerwerben. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht beabsichtigt, von dieser Berechtigung Gebrauch zu machen.

### Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen wiesen zum 31. Dezember 2023 einen Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 1.195.947 (31. Dezember 2022: Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 1.849.321) 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 2023 aus der freiverfügbaren Kapitalrücklage ausgeschüttet. Die Verringerung der Gewinnrücklage resultiert aus dem Konzernjahresergebnis für das Geschäftsjahr 2023.

### Genehmigtes Kapital

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

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

### 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 2023 betrug das bedingte Kapital TEUR 17.479. Dieses teilte sich auf in das Bedingte Kapital I 2020 (TEUR 16.750) und das Bedingte Kapital III 2020 (TEUR 730).

Im Berichtsjahr wurde das Bedingte Kapital III 2020 in Höhe von TEUR 270 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. In den Geschäftsjahren 2021 bis 2023 wurden keine Kommanditanteile erworben. Im Geschäftsjahr 2022 veräußerte die alstria office REIT-AG 8.840.478 Kommanditanteile zu einem Veräußerungspreis von TEUR 55.518.

In der Berichtsperiode ergab sich aus der Wertänderung der Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter ein Ertrag in Höhe von TEUR 18.811 (2022: Ertrag in Höhe von TEUR 541). Der beizulegende Zeitwert der zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter beläuft sich auf TEUR 98.318 (2022: TEUR 120.980), wobei TEUR 98.297 als langfristig und TEUR 21 als kurzfristig einzustufen sind.

### 7.3. Darlehen und Anleihen

	Langfristig	Kurzfristig			Gesamt
in TEUR		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	31.12.2023
Darlehen					
Unternehmensanleihen	1.073.345	0	3.898	3.898	1.077.243
Grundsulddarlehen	1.064.299	256.517	644	257.161	1.321.460
Schuldscheindarlehen	39.963	0	718	718	40.681
Gesamt	2.177.607	256.517	5.260	261.777	2.439.384

	Langfristig	Kurzfristig			Gesamt
in TEUR		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	31.12.2022
Darlehen					
Unternehmensanleihen	1.093.249	324.835	8.909	333.744	1.426.993
Grundsulddarlehen	893.094	0	171	171	893.265
Schuldscheindarlehen	39.947	36.961	1.266	38.227	78.174
Gesamt	2.026.290	361.796	10.346	372.142	2.398.432

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 2023 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen und der Unternehmensanleihen TEUR 2.450.000 (31. Dezember 2022: TEUR 2.403.063). Der abweichende Buchwert von TEUR 2.439.384 (TEUR 2.177.607 langfristiger und TEUR 261.777 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	31.12.2022	Zahlungen der Periode	Umgliederung lang-/ kurzfristig	Sonstige Änderungen	31.12.2023
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	2.026.290	408.937	-257.000	-620 <sup>1)</sup>	2.177.607
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	372.142	-362.000	257.000	-5.365 <sup>2)</sup>	261.777
<b>Gesamt</b>	<b>2.398.432</b>	<b>46.937</b>	<b>0</b>	<b>-5.985</b>	<b>2.439.384</b>

<sup>1)</sup> Änderungen der abgegrenzten Darlehensnebenkosten (Effektivzins).

<sup>2)</sup> 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.

## Konzernabschluss

Die folgende Tabelle enthält Angaben zu den Darlehen und Anleihen des Konzerns:

Verbindlichkeit	Quartal der Ausgabe	Fälligkeit	Gesamt-nennbetrag in TEUR	Kupon in %	Inanspruch-nahme zum 31.12.2023 in TEUR	Buchwert zum 31.12.2023 in TEUR	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2023 in TEUR	Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten zum 31.12.2023 in TEUR
Grundschild-darlehen #1	II 2016/ IV 2022	28.06.2024	150.000	3M-EURIBOR	150.000	149.578	149.750	59
Grundschild-darlehen #2	II 2016/ II 2023	29.03.2030	90.000	3M-EURIBOR	90.000	89.265	89.019	38
Grundschild-darlehen #3	III 2018/ III 2022	29.09.2028	97.000	3M-EURIBOR	97.000	96.775	94.336	40
Grundschild-darlehen #4	III 2022	30.09.2027	500.000	3M-EURIBOR	500.000	495.444	495.639	226
Grundschild-darlehen #5	III 2022	29.08.2024	107.000	3M-EURIBOR	107.000	106.673	106.824	46
Grundschild-darlehen #6	III 2023	26.04.2030	188.000	3M-EURIBOR	188.000	185.183	186.423	82
Grundschild-darlehen #7	III 2023	30.06.2028	100.000	3M-EURIBOR	100.000	99.365	99.409	47
Grundschild-darlehen #8	IV 2023	31.08.2028	100.000	3M-EURIBOR	100.000	98.267	100.000	101
<b>Gesamt besichert</b>			<b>1.332.000</b>		<b>1.332.000</b>	<b>1.320.550</b>	<b>1.321.400</b>	<b>639</b>
Unternehmens anleihe III	IV 2017	15.11.2027	350.000	1,5000	328.000	326.314	245.574	335
Unternehmens anleihe IV	III 2019	26.09.2025	400.000	0,5000	400.000	397.926	343.080	500
Unternehmens anleihe V	II 2020	23.06.2026	350.000	1,5000	350.000	349.105	279.528	3.067
Schuldschein 10y/fix	II 2016	06.05.2026	40.000	2,7500	40.000	39.963	39.148	718
<b>Gesamt unbesichert</b>			<b>1.140.000</b>		<b>1.118.000</b>	<b>1.113.308</b>	<b>907.329</b>	<b>4.621</b>
<b>Gesamt</b>			<b>2.472.000</b>		<b>2.450.000</b>	<b>2.433.858</b>	<b>2.228.729</b>	<b>5.260</b>

### Unternehmensanleihen

Der Konzern bedient sich zu seiner Fremdkapitalfinanzierung zu einem beträchtlichen Anteil der Platzierung von Unternehmensanleihen. Die vorhergehende Tabelle enthält eine Zusammenstellung der im Geschäftsjahr bestehenden Unternehmensanleihen.

### Grundschilddarlehen

Es handelt sich um objektbezogene, überwiegend variabel verzinsliche Bankdarlehen. Die Darlehen sind durch Grundschilden 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. Mittlerweile wurden Darlehensanteile in Höhe von TEUR 110.000 vor Ende ihrer Laufzeit zurückgezahlt, sodass das Schuldscheindarlehen zum Ende der Berichtsperiode mit TEUR 40.000 Nominalwert valutierte. Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 2) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 39.148.



**Weitere Angaben zu den Darlehensverbindlichkeiten**

Der kurzfristige Anteil der Darlehen betrifft geplante Rückzahlungen (TEUR 257.000), davon abzusetzende Effektivzinsabgrenzungen (TEUR -749), Bankkontenüberziehungen (TEUR 267) sowie Zinsabgrenzungen für die Darlehen. Letztere belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 5.260 (31. Dezember 2022: TEUR 10.346) und sind im Laufe der nächsten zwölf Monate zu zahlen.

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

Zum 31. Dezember 2023 wurden die Anleihen, die Darlehen und der Schuldschein insgesamt um abgegrenzte Transaktionskosten i. H. v. TEUR 16.143 (31. Dezember 2022: TEUR 14.978) reduziert.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite erhöhte sich geringfügig von 3,2 Jahren zum 31. Dezember 2022 auf 3,3 Jahre zum 31. Dezember 2023. Der durchschnittliche Darlehenszinssatz des Konzerns erhöhte sich von 2,1 % zum vorangegangenen Bilanzstichtag auf 2,6 % zum 31. Dezember 2023.

Sämtliche Buchwerte der Kredite sind in Euro ausgewiesen. Mit Ausnahme der festverzinslichen 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 2023 bestand darüber hinaus eine Kreditlinie in Höhe von TEUR 200.000, die bislang nicht in Anspruch genommen wurde.

Fälligkeit von Verbindlichkeiten, die Zinsänderungsrisiken unterliegen:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Bis zu 1 Jahr	256.251	0
Mehr als 1 Jahr	1.064.299	893.094
<b>Gesamt</b>	<b>1.320.550</b>	<b>893.094</b>

Kredite, die durch Grundschulden besichert sind:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Finanzielle Verbindlichkeiten, die durch Grundschulden besichert sind	1.332.000	901.063
<i>davon durch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besichert</i>	<i>1.321.994</i>	<i>890.962</i>
<i>davon durch eigengenutzte Immobilien besichert</i>	<i>10.006</i>	<i>10.101</i>

## 7.4. Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2023	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2022
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
Sonstige Rückstellungen						
ACES und andere langfristige Vergütungsbestandteile	2.543	1.672	4.215	0	1.802	1.802
Sonstige	465	0	465	525	0	525
Gesamt	3.008	1.672	4.680	525	1.802	2.327

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

in TEUR	Stand zum 31.12.2022	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand zum 31.12.2023
<b>Entwicklung der sonstigen Rückstellungen</b>					
ACES und andere langfristige Vergütungsbestandteile	1.802	0	-131	2.543	4.215
Übrige	525	-13	-48	0	465
<b>Gesamt</b>	<b>2.327</b>	<b>-13</b>	<b>-179</b>	<b>2.543</b>	<b>4.680</b>

Zum Bilanzstichtag bestanden Rückstellungen in Höhe von TEUR 4.215 (31. Dezember 2022: TEUR 1.802) für die dem Vorstand und Mitarbeitern gewährte ACES. Das Programm wurde im Geschäftsjahr 2022 neu aufgesetzt.

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 31.12.2023	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2022
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>4.717</b>	<b>0</b>	<b>4.717</b>	<b>3.581</b>	<b>0</b>	<b>3.581</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>						
Ausstehende Rechnungen	24.132	0	24.132	28.490	0	28.490
Erhaltene Kautionen und Sicherheitseinbehalte	6.647	8.438	15.085	8.043	8.050	16.093
IFRS 16 Leasingverbindlichkeit	680	4.765	5.444	393	5.314	5.707
Market-Flex-Prämie	3.800	0	3.800	3.800	0	3.800
Gehaltsverbindlichkeiten	2.467	0	2.467	2.358	0	2.358
Steuerberatungsleistungen	790	0	790	919	0	919
Barwertabfindung	735	0	735	961	0	961
Kreditorische Debitoren	486	0	486	874	0	874
Prüfungskosten	343	0	343	359	0	359
Urlaubsrückstellungen	329	0	329	241	0	241
Aufsichtsratsvergütung	110	0	110	491	0	491
Verschiedene sonstige Verbindlichkeiten	68	0	68	165	0	165
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>40.587</b>	<b>13.203</b>	<b>53.790</b>	<b>47.094</b>	<b>13.364</b>	<b>60.458</b>
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	2.299	0	2.299	2.072	0	2.072
Erhaltene Mietvorauszahlungen	1.535	0	1.535	1.820	0	1.820
Lohnsteuer und Sozialversicherungsbeiträge	323	0	323	238	0	238
<b>Nicht finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>4.157</b>	<b>0</b>	<b>4.157</b>	<b>4.130</b>	<b>0</b>	<b>4.130</b>
<b>Gesamte sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>44.744</b>	<b>13.203</b>	<b>57.947</b>	<b>51.224</b>	<b>13.364</b>	<b>64.588</b>

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen in etwa den beizulegenden Zeitwerten.

Die **Market-Flex-Prämie** bezieht sich auf die Verpflichtung gegenüber einer darlehensgebenden Bank. Für den Anteil des Darlehens, den die Bank nicht an ein Bankenkonsortium weitergeben kann, hat sich alstria verpflichtet die Market-Flex-Prämie zu leisten.

Die **Gehaltsverbindlichkeiten** betreffen die Bonusrückstellungen für das Geschäftsjahr 2023.

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 8.941.

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, belief sich die Verpflichtung noch auf TEUR 735 einschließlich Zinsen.

### 7.6. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Ausweis von Steuerverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2023 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	2023	2022
Kurzfristig fällige Leistungen	992	1.427
Langfristige Vergütungsbestandteile	500	900
Leistungen für die Zeit nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	88	162
<b>Gesamt</b>	<b>1.580</b>	<b>2.489</b>

Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten für Vorstandsvergütung von TEUR 250 (31. Dezember 2022: TEUR 450).

Die dem Vorstand gewährten Langfristige Vergütungsbestandteile bilden die langfristige kennzahlenbasierte Vergütung für den Vorstand ab. Die nach Ende der Laufzeit tatsächlich zu erzielende Vergütung hängt von der Performance dieser Kennzahlen ab. Nähere Einzelheiten dazu finden sich in Abschnitt 13.1 und im Vergütungsbericht.

**Aufsichtsrat:** Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2023 auf TEUR 110 (2022: TEUR 491).

Weitere Informationen bezüglich der Berichterstattung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6 a HGB finden sich im Vergütungsbericht der Gesellschaft.

### 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 94.391 (2022: TEUR 103.819).

Zum 31. Dezember 2023 bestanden Mietverhältnisse über KFZ-Stellplätze sowie Verwaltungsräume mit einer Mindestmietlaufzeit. Zusammen mit den sonstigen Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 6.475. Hiervon haben Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 774 eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr sowie Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 1.553 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren und TEUR 4.148 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 2023 auf TEUR 89.084 und lag damit über dem Niveau der Vergleichsperiode 2022 (TEUR 87.079). Der Anstieg resultiert, aus einem geringeren Anstieg des Working Capital und aus höheren vereinnahmten Umsatzerlösen im Vergleich zur Vorperiode. Im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind sonstige nichtzahlungswirksame Aufwendungen in Höhe von TEUR 6.210 enthalten. Es handelt sich im Wesentlichen um Zuführungen zu den Rückstellungen und sonstigen Verbindlichkeiten. Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 833.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit wird durch den Abfluss von liquiden Mitteln für Investitionen in das Immobilienportfolio in Höhe von TEUR 137.357 beeinflusst, während sich die Zahlungsmittelzuflüsse aus Immobilienveräußerungen auf TEUR 29.750 beliefen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit umfasst Zahlungsmittelzuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen im Umfang von TEUR 430.937. Zahlungsmittelabflüsse ergaben sich im Wesentlichen aus der Tilgung von Darlehen im Umfang von TEUR 377.620 und der Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 262.469.

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.

Als Unternehmen mit beherrschendem Einfluss auf die alstria office REIT-AG werden die Alexandrite Lake Lux Holdings S. á r.l., Luxembourg, Luxembourg (Muttergesellschaft), die Brookfield Corporation (oberste Muttergesellschaft) sowie alle Gesellschaften, die durch diese direkt und indirekt beherrscht werden, angesehen. Eine Gruppe von Unternehmen mit gemeinsamer Führung oder maßgeblichem Einfluss, mit denen im Berichtszeitraum Geschäfte getätigt wurden, bestand nicht.

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 2023 abgeschlossen wurden, nach Maßgabe des Fremdvergleichsgrundsatzes oder zum Vorteil der alstria office REIT-AG durchgeführt.

### 9.2. Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen

Informationen zu der Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen finden sich in den Abschnitten 8.1 und 13.1 sowie im Vergütungsbericht der Gesellschaft.

### 9.3. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2023, bestehen gegen Gemeinschaftsunternehmen oder andere als in Abschnitt 9.2 genannte nahestehende Personen keine Forderungen oder Verbindlichkeiten.

In der folgenden Tabelle werden Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen im Geschäftsjahr 2023 dargestellt:

	Erträge/ Aufwendungen (-) (netto)	Forderungen/ Verbindlichkeiten (-)
in TEUR	2023	31.12.2023
Zinsen Unternehmensanleihe	-1.549	-862
Buchführungs- und Reportingleistungen	100	0
Anmietung Baucontainer	-44	0
Vermietung	15	2

Es handelt sich um Transaktionen mit dem Mutterunternehmen des Konzerns.

Die Buchführungs- und Reportingleistungen beziehen sich auf die Übernahme von bestimmten Konsolidierungs- und Berichterstattungsleistungen für Brookfield-Gesellschaften außerhalb des alstria-Konzerns.

Die Zinsen beziehen sich auf Unternehmensanleihen, die alstria im Kapitalmarkt platziert hat und die im Geschäftsjahr 2023 von Brookfield-Gesellschaften über den Kapitalmarkt erworben wurden. Zum 31. Dezember 2023 betraf dies die folgenden Wertpapiere:

Anleihe	ISIN	Anteile	Nominalwert der Anteile
			TEUR
Bond III	XS1717584913	87.500.000	87.500
Bond IV	XS52053346297	100.000.000	100.000
Bond V	XS2191013171	55.900.000	55.900
		<b>243.400.000</b>	<b>243.400</b>

Die Anmietung der Baucontainer erfolgte im Rahmen des laufenden Geschäfts für eine Baustelle von alstria. Bei der Vermieterin handelt es sich um eine von Brookfield abhängige Gesellschaft außerhalb des alstria-Konzernkreises.

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	2023	2022
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	-653.374	-74.614
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	178.466	178.098
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-3,66	-0,42

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 17.479 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

	2023	2022
Dividende <sup>1)</sup> in TEUR (zum 31. Dezember nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen)	262.469	756.640
Dividende je Aktie in EUR (ohne eigene Aktien)	1,47	4,25

<sup>1)</sup> Bezogen auf alle Aktien ohne eigene Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung.

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 4. Mai 2023, eine Dividende von insgesamt TEUR 10.697 (EUR 0,06 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 9. Mai 2023 ausgezahlt. Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 1. Dezember 2023 wurde eine weitere Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 251.772 (EUR 1,41 je ausstehender Aktie) beschlossen, die am 6. Dezember 2023 262.469 ausgezahlt wurde. Insgesamt stellt dies eine Dividendenzahlung von TEUR 262.459 (EUR 1,47 je ausstehender Aktie) dar. Im Geschäftsjahr 2022 wurden TEUR 756.640 (EUR 4,25 pro ausstehende Aktie) Dividende gezahlt.

Der Vorstand beabsichtigt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat, in Ermangelung eines Bilanzgewinns der alstria office REIT-AG, der Hauptversammlung vorzuschlagen, auf die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2023 zu verzichten. Für den Fall, dass sich im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2024 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 2023 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 185 Mitarbeiter (1. Januar bis zum 31. Dezember 2022: im Durchschnitt 177 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl der Mitarbeiter zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2023 beschäftigte alstria, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 189 Mitarbeiter (31. Dezember 2022: 181 Mitarbeiter).

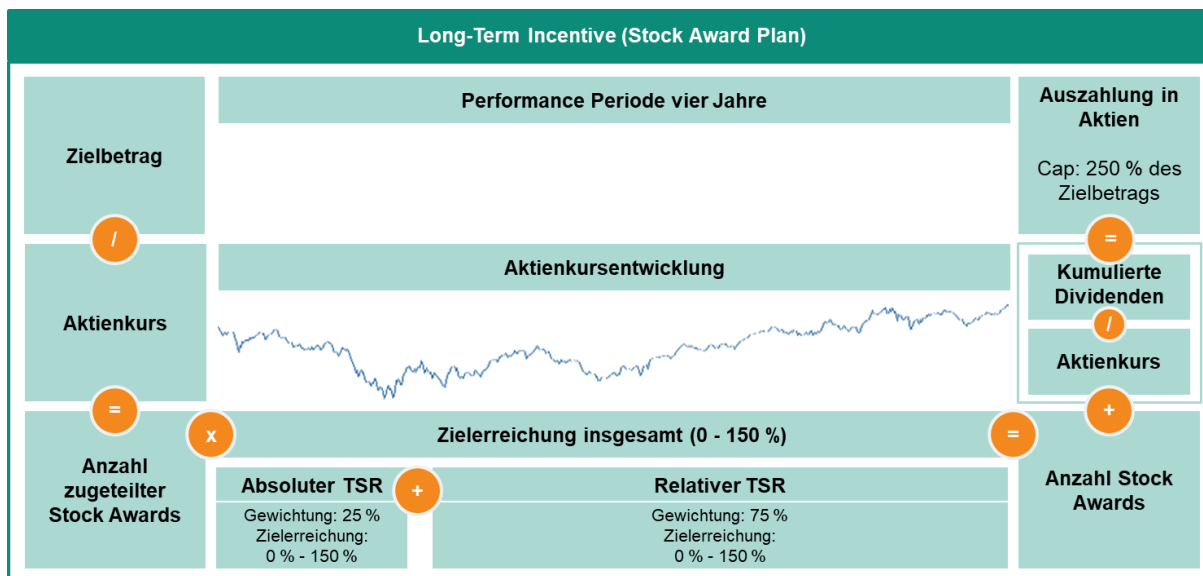
Anzahl Mitarbeiter	Durchschnitt 2023	31. Dezember 2023	Durchschnitt 2022	31. Dezember 2022
Immobilienverwaltung und -entwicklung	117	121	106	109
Finanzen und Recht	37	37	39	37
Übrige Aufgaben	31	31	32	35
<b>Gesamt</b>	<b>185</b>	<b>189</b>	<b>177</b>	<b>181</b>

## 13. LANGFRISTIGE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE

### 13.1. Langfristige Vergütungsbestandteile des Vorstands

Die an den Vorstand in den Vorjahren ausgegebenen aktienbasierte Vergütungsberechtigungen, sogenannte Stock Awards, basierten auf dem am 1. Januar 2018 und mit Anpassungen am 1. Januar 2021 in Kraft getretenen Vergütungssystem. Im Folgenden werden daher die Eckpunkte der Stock Awards erläutert.

Am 1. Januar 2018 richtete der Aufsichtsrat ein aktienbasiertes Vergütungssystem als Bestandteil der langfristigen erfolgsorientierten Vergütung für die Mitglieder des Vorstands ein (Long-Term Incentive). Der Long-Term Incentive (LTI) bestand aus den virtuellen Stock Awards, die nach Ablauf einer vierjährigen Performance Periode in alstria-Aktien umgewandelt wurden. Bis zum Geschäftsjahr 2021 einschließlich, wurde den Vorstandsmitgliedern in jedem Geschäftsjahr ein langfristiges variables Vergütungselement zugeteilt, dessen Zielbetrag im Dienstvertrag festgelegt war. Die Anzahl der zuzuteilenden Stock Awards basierte 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 wurde dann abhängig von der absoluten und relativen Wertentwicklung der alstria-Aktie gegenüber einer Vergleichsgruppe während der Performance Periode (sogenannter Absoluter und Relativer TSR oder Total Shareholder Return) angepasst. Die Auszahlung des LTI war bei 250 % des Zielbetrags nach oben begrenzt



### Absoluter TSR

Der absolute TSR (Total Shareholder Return) wurde mit 25 % gewichtet. Der absolute TSR wurde grundsätzlich aus dem gewichteten Kapitalkostensatz (weighted average cost of capital, WACC) abgeleitet.

### Relativer TSR

Der relative TSR wurde mit 75 % gewichtet. 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 wurden Durchschnittswerte aus 60 Handelstagen auch für den TSR des FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index verwendet.

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

Bei den LTI handelte es sich um anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente.

Der beizulegende Zeitwert der Stock Awards am Gewährungszeitpunkt wurde mithilfe einer Monte-Carlo-Simulation mit 100.000 Pfaden auf Grundlage der Bedingungen des LTI-Programms 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
Anzahl der Ausgegebenen im Geschäftsjahr 2022 gewandelten Stock Options Olivier Elamine	34.673	34.295	25.287	35.137
Anzahl der Ausgegebenen im Geschäftsjahr 2022 gewandelten Stock Options Alexander Dexne	28.369	28.059	20.690	28.110

Da sämtliche noch bestehenden 234.620 Stock Awards im Geschäftsjahr 2022 gewandelt wurden ergaben sich für die Berichtsperiode keine Auswirkungen mehr aus dem beschriebenen Stock Awards-Programm. Im Geschäftsjahr 2022 ergaben sich aus dem LTI-Programm Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.095. Hintergrund für die Wandlung sämtlicher Stock Awards zum gleichen Zeitpunkt war die nach der Übernahme durch Brookfield geringe verbliebene Marktkapitalisierung frei handelbarer alstria-Aktien. Damit war die Kursentwicklung der alstria-Aktie nicht mehr aussagekräftig, so dass die Berechnung des LTI auf Basis der Aktienkursentwicklung im Rahmen des Vorstandsvergütungssystems 2018/2021 ihre Funktion verloren hatte. Vor diesem Hintergrund wurden die Leistungszeiträume aller ausstehenden LTI-Tranchen, die den Vorstandsmitgliedern für die Vorjahre bis einschließlich des Geschäftsjahres 2021 gewährt wurden (d.h. LTI 2019/2023, LTI 2020/2024, LTI 2021/2025), mit Wirkung zum 3. Februar 2022 vorzeitig beendet und anschließend unverzüglich in bar ausgezahlt. Der den Vorstandsmitgliedern nach den Bedingungen des Vorstandsvergütungssystems 2021 gewährte LTI 2022/2026 wurde in das Vorstandsvergütungssystem 2022 überführt. Die Ausübung sämtlicher 234.620 Stock Awards im ersten Halbjahr 2022 führte zu Auszahlungen in Höhe von TEUR 6.591.

Im Rahmen des neuen Vergütungssystems 2022 erhalten die Vorstandsmitglieder Zertifikate mit einer Laufzeit von zwei Jahren, deren Wertentwicklung an bestimmte budgetbasierte Kennzahlen gekoppelt ist. Am Ende der Laufzeit erfolgt eine Auszahlung in bar, wobei die Wertentwicklung und die Höhe der Auszahlung in Abhängigkeit von der Entwicklung der basierten Kennzahlen zwischen 0% und 115% liegen kann. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der den Vorstandsmitgliedern gewährten Zertifikate mit einem Nennwert von je EUR 1,00:

Anzahl Zertifikate	2023	2022 <sup>1)</sup>		Gesamt
	Olivier Elamine	Olivier Elamine	Alexander Dexne	
Am ersten Januar des Geschäftsjahres gewährte Zertifikate	500.000	500.000	400.000	1.400.000
Stand zum 31.12.2023	500.000	500.000	400.000	1.400.000
Zeitanteilige Berücksichtigung zum 31.12.2023	49,9%	100,0%	50,0% <sup>2)</sup>	n/a
Zielerreichungsgrad zum 31.12.2023	100%	75%	75%	n/a
<b>Rückstellung zum 31.12.2023 in EUR</b>	<b>249.315</b>	<b>375.000</b>	<b>150.000</b>	<b>774.315</b>

<sup>1)</sup> Jahr der Ausgabe, Werte in der Tabelle betreffen 2023.

<sup>2)</sup> Zeitanteilige Berücksichtigung bis zum Ausscheiden des Vorstandsmitglieds.

Die Rückstellungen aus langfristigen Vergütungsbestandteilen des Vorstands belaufen sich zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 774 (31. Dezember 2022: TEUR 449). Die Aufwendungen aus diesen Vergütungsbestandteilen betragen Geschäftsjahr 2023 TEUR 325 nach TEUR 449 im Geschäftsjahr 2022.

### 13.2. Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

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

Aufgrund der im vorigen Abschnitt beschriebenen mangelnden Visibilität der alstria-Aktie infolge der Übernahme durch Brookfields wurde auch das Wandelgenussrechtsprogramm nicht mehr fortgeführt und durch ein neues Mitarbeiterbeteiligungsprogramm ersetzt (siehe unten).

Die wesentlichen Konditionen des Wandelgenussrechtsprogramms können wie folgt zusammengefasst werden:

Der nominale Wert jedes Zertifikats betrug EUR 1,00 und war bei Ausgabe zahlbar.

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

Die Höchstlaufzeit pro Zertifikat beträgt fünf Jahre.

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

Jedes Zertifikat wurde 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 hatte (Marktbedingung). Für 279.550 Zertifikate, die am 7. Mai 2021 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2022 erfüllt.

Wurde das Zertifikat in eine Aktie gewandelt, zahlte der Bezugsberechtigte für jedes umgewandelte Zertifikat einen zusätzlichen Umwandlungspreis an die Gesellschaft. Der Umwandlungspreis entsprach dem gesamten anteiligen Grundkapital derjenigen Aktien, zu deren Bezug ein Zertifikat berechnete, und war 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 wurde, sobald der Grenzwert (Barrier) erreicht wurde. Das Modell berücksichtigte die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der Optionen unterlag.

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

Anzahl Zertifikate	
Ausgabedatum	07.05.2021
1. Januar 2023	279.050
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	-8.750
Gewandelt	-270.300
30. Juni 2023	0

Der für die Wandlung der 270.300 im Geschäftsjahr gewandelten Zertifikate aus dem Jahr 2021 relevante XETRA-Aktienkurs betrug am Wandlungstag EUR 5,8900 je Aktie. Die gesamten Aufwendungen aus Wandelgenussscheinen beliefen sich im Jahr 2023 auf TEUR 520 (vgl. Abschnitt 5.4).

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

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

Die erwartete Volatilität wurde auf Basis der impliziten Volatilität der alstria-Aktie ermittelt. Infolge der oben beschriebenen Beendigung des Wandelgenussrechtsprogramms wurden ab dem Geschäftsjahr 2022 keine neuen Wandelgenussrechte mehr gewährt. Dafür wurde ein neues langfristiges Vergütungssystem durch den Vorstand generiert.

Die Mitarbeiter erhalten im Rahmen des „alstria Collective Employee Scheme“ ebenfalls Zertifikate (sogenannte ACES). Die ACES haben eine Laufzeit von zwei Jahren, ihre Wertentwicklung ist an bestimmte budgetbasierte Kennzahlen gekoppelt. Am Ende der Laufzeit erfolgt eine Auszahlung in bar, wobei die Wertentwicklung und die Höhe der Auszahlung in Abhängigkeit von der Entwicklung der zugrundeliegenden Kennzahlen zwischen 0% und 115% liegen kann. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der den Mitarbeitern gewährten ACES mit einem Nennwert von je EUR 1,00:

Anzahl ACES	Gewährt in 2023	Gewährt in 2022 <sup>1)</sup>	Gesamt
Stand zum 31.12.2022	0	2.752.583	2.752.583
In der Berichtsperiode gewährte ACES	2.641.070	0	2.641.070
Änderungen des Bestands an ACES	212.681	-230.264	-17.583
Stand zum 31.12.2023	2.853.751	2.522.319	5.376.070
Zeitanteilige Berücksichtigung zum 31.12.2023	49,9%	100,0%	n/a
Zielerreichungsgrad zum 31.12.2023	100%	80%	n/a
<b>Rückstellung zum 31.12.2023 in EUR</b>	<b>1.422.966</b>	<b>2.017.855</b>	<b>3.440.821</b>

<sup>1)</sup> Jahr der Ausgabe, Werte in der Tabelle betreffen 2023.

Die Rückstellungen aus langfristigen Vergütungsbestandteilen der Mitarbeiter (ACES) belaufen sich zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 3.441 (31.Dezember 2022: TEUR 1.374). Die Aufwendungen aus diesen Vergütungsbestandteilen betragen im Geschäftsjahr 2023 TEUR 1.531 nach TEUR 1.374 im Geschäftsjahr 2022.

## 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 Darlehen von Kreditinstituten, Anleihen, sowie ein Schuldscheindarlehen.

Die infolge der Übernahme der Mehrheit der Anteile durch die Alexandrite im Januar des Geschäftsjahres 2022 (vgl. Abschnitt 1) eingeleitete Erhöhung der Fremdkapitalquote, änderte die grundsätzlichen Refinanzierungsstrategie des Konzerns nicht. Insbesondere waren weder die Unternehmensanleihen noch der Schuldschein vor Ende ihrer regulären Laufzeit zurückzuführen. 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 für die Unternehmensanleihen von BBB+ auf BBB- („outlook stable“), die unterste Stufe innerhalb des Investment Grade Ratings, herabgestuft wurde. Auch wenn in der Folge am 9. Mai 2023 eine Änderung von „outlook stable“ auf „outlook negative“ und am 20. Oktober 2023 eine Herabstufung auf BB+ („issuer rating“) erfolgte, wurde das Rating der Anleihen mit BBB- bestätigt. Damit sind die Voraussetzungen für die Anleihegläubiger, eine Rückführung der Unternehmensanleihen vor dem Ende ihrer Laufzeit einzufordern, nicht mehr gegeben. 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 Vorstand. 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 Konjunkturertrübung ergeben könnten, werden in dem möglichen Zahlungsrückstand bei Mietern gesehen. Aufgrund der Tatsache, dass wesentliche Hauptmieter des Konzerns öffentliche Institutionen sind oder über eine gute Bonitätseinstufung verfügen, ist das Risiko von Zahlungsausfällen 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:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2023 (in TEUR)	LTV <sup>1)</sup> zum 31.12.2023 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2022 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	150.000	66,1	70,0	150.000
Darlehen #2	29.03.2030	90.000	n/a	-	47.063
Darlehen #3	29.09.2028	97.000	60,2	65,0	97.000
Darlehen #4	30.09.2027	500.000	73,9	75,0	500.000
Darlehen #5	29.08.2024	107.000	n/a	-	107.000
Darlehen #6	26.04.2030	188.000	64,3	65,0	0
Darlehen #7	30.06.2028	100.000	66,0	70,0	0
Darlehen #8	31.08.2028	100.000	64,6		0
<b>Gesamte besicherte Darlehen</b>		<b>1.332.000</b>	<b>n/a</b>		<b>901.063</b>
Anleihe #2	12.04.2023	0	-	-	325.000
Anleihe #3	15.11.2027	328.000	-	-	350.000
Anleihe #4	26.09.2025	400.000	-	-	400.000
Anleihe #5	23.06.2026	350.000	-	-	350.000
Schuldschein 10 J. / fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Schuldschein 7 J. / fix	06.05.2023	0	-	-	37.000
Revolvierende Kreditlinie <sup>2)</sup>	29.04.2026	0	-	-	0
<b>Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen</b>		<b>1.118.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.502.000</b>
<b>Gesamt</b>		<b>2.450.000</b>	<b>61,3</b>		<b>2.403.063</b>
<b>Net-LTV</b>			<b>58,3</b>		

<sup>1)</sup> Berechnung der Darlehen-LTV auf Grundlage der Marktwerte (per 31.12.2023) der als Sicherheit dienenden Objekte in Relation zum in Anspruch genommenen Kreditbetrag.

<sup>2)</sup> Abschluss einer revolving Kreditlinie über EUR 200 Mio. am 29.04.2022.

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
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2023</b>						
<i>Variabler Zinssatz</i>						
Bankdarlehen	257.000	0	0	500.000	575.000	1.332.000
<b>Gesamt</b>	<b>257.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>500.000</b>	<b>575.000</b>	<b>1.332.000</b>
<hr/>						
in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	> 4 Jahre	Gesamt
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2022</b>						
<i>Variabler Zinssatz</i>						
Bankdarlehen	0	257.000	00	47.063	14.550	318.613
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>257.000</b>	<b>00</b>	<b>47.063</b>	<b>14.550</b>	<b>318.613</b>

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 derivative Finanzinstrumente erworben, um den Zinsaufwand abzusichern. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente korrespondiert mit der Laufzeit der Darlehen. Bei den derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich um Zinscaps und Zinsswaps. Bei den Zinscaps werden die Zinsen auf einen vereinbarten Höchstbetrag fixiert. Im Falle der Überschreitung dieser Obergrenze wird die Differenz zwischen tatsächlichem Zinssatz und der Caprate ausgeglichen. Bei den Zinsswaps vereinbart die Gesellschaft mit ihren Vertragspartnern, in festgelegten Zeitabständen, die Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen auszutauschen. Dies wird auf Basis eines vereinbarten Nennbetrags berechnet.

Die Übersicht in Abschnitt 6.5 gibt den Stand der derivativen Finanzinstrumente der alstria office REIT-AG zum 31. Dezember 2023 wieder.

Die Zinsderivate werden auch zur Absicherung der aus Darlehen resultierenden Verpflichtungen verwandt.

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	2023	2022
+ 100 bps	13.820	3.186
- 50 bps	-6.910	-1.593

Der Marktpreis von derivativen Finanzinstrumenten unterliegt ebenfalls einem Zinsänderungsrisiko. Eine Änderung des Zinssatzes würde folgende Veränderungen der entsprechenden Marktpreise mit sich bringen:

**Auswirkung auf das Eigenkapital****Derivative Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung**

Auswirkungen aus Zinsänderungen des 3-Monats-EURIBOR:

in TEUR	2023	2022
+ 100 Basispunkte	38.324	22.802
- 50 Basispunkte	-18.963	-11.926

**Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung sowie entsprechend auf das Eigenkapital****Derivative Finanzinstrumente ohne Cashflow-Hedge-Beziehung**

Da zum Ende der Berichtsperiode und der Vorperiode alle Derivate in einer Cashflow-Hedge-Beziehung designiert waren, ergeben sich keine Auswirkungen aus Zinsänderungen des 3-Monats-EURIBOR für dies Kategorie.

**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
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2023</b>							
Darlehen	257.000	0	0	500.000	297.000	278.000	1.332.000
Unternehmensanleihe	0	400.000	350.000	328.000	0	0	1.078.000
Zinsen	61.955	51.892	45.981	38.629	18.158	11.289	227.904
Schuldscheindarlehen	0	0	40.000	0	0	0	40.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.717	0	0	0	0	0	4.717
Sonstige Verbindlichkeiten	44.744	2.355	2.159	1.904	1.885	4.899	57.946
	<b>368.416</b>	<b>454.247</b>	<b>438.140</b>	<b>868.533</b>	<b>317.043</b>	<b>294.188</b>	<b>2.740.567</b>

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	4–5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2022</b>							
Unternehmensanleihe	325.000	0	400.000	350.000	350.000	0	1.425.000
Darlehen	0	257.000	0	47.063	500.000	97.000	901.063
Zinsen	48.251	41.958	34.582	28.640	19.929	2.286	175.646
Schuldscheindarlehen	37.000	0	0	40.000	0	0	77.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.581	0	0	0	0	0	3.581
Sonstige Verbindlichkeiten	51.224	1.994	1.889	1.749	1.739	5.992	64.587
	<b>465.056</b>	<b>300.952</b>	<b>436.471</b>	<b>467.452</b>	<b>871.668</b>	<b>105.278</b>	<b>2.646.877</b>

Nähere Angaben zu den Darlehens- und Anleiheverbindlichkeiten finden sich in Abschnitt 7.3. Das Laufzeitenprofil der Kredite ist in Abschnitt II.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 1.985.100 (31. Dezember 2022: TEUR 1.630.488 ) 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 2023 und 31. Dezember 2022 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 %	2023	2022	REIT-Kriterium
Eigenkapitalquote gemäß deutschem REIT-Gesetz	42,99	55,27	>45
Unbewegliches Vermögen	94,18	90,10	>75
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100,00	100,00	>75
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13,09	13,31	<50 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> 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 31.12.2023	Buchwert ansatz	Nicht finanzielle Vermö- genswerte	Finanzielle Vermögenswerte				
			Zu fortgeführ- ten Anschaffungs- kosten	Beizu- legender Zeitwert – erfolgsirksam	Derivate	Gesamt	Beizu- legender Zeitwert
Finanzanlagen	95.350	0	94.432	918	0	95.350	95.350
Derivate	6.587	0	0	-721	7.309	6.587	6.587
<b>Gesamt langfristig</b>	<b>101.937</b>	<b>0</b>	<b>94.432</b>	<b>197</b>	<b>7.309</b>	<b>101.937</b>	<b>101.937</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.814	0	10.814	0	0	10.814	10.814
Forderungen aus Steuern	113	113	0	0	0	0	0
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	5.735	3.984	1.751	0	0	1.751	1.751
Derivate	9.354	0	0	0	9.354	9.354	9.354
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	116.282	0	116.282	0	0	116.282	116.282
<b>Gesamt kurzfristig</b>	<b>142.298</b>	<b>4.097</b>	<b>128.847</b>	<b>0</b>	<b>9.354</b>	<b>138.201</b>	<b>138.201</b>
<b>Gesamt</b>	<b>244.235</b>	<b>4.097</b>	<b>223.279</b>	<b>197</b>	<b>16.663</b>	<b>240.138</b>	<b>240.138</b>

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2023	Buchwert- ansatz	Nicht finanzielle Verbindlich- keiten	Finanzielle Verbindlichkeiten			
			Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Derivate	Gesamt	Beizu- legender Zeitwert
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	98.297	0	98.297	0	98.297	98.297
Langfristige Verbindlichkeiten	2.177.607	0	2.177.607	0	2.177.607	1.972.155
Sonstige Verbindlichkeiten	13.203	0	13.203	0	13.203	13.203
Derivate	10.001	0	0	10.001	10.001	10.001
<b>Gesamt langfristig</b>	<b>2.299.108</b>	<b>0</b>	<b>2.289.107</b>	<b>10.001</b>	<b>2.299.108</b>	<b>2.093.656</b>
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	21	0	21	0	21	21
Kurzfristige Verbindlichkeiten	261.777	0	261.777	0	261.777	256.575
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.717	0	4.717	0	4.717	4.717
Derivate	2.747	0	0	2.747	2.747	2.747
Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.177	2.177	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	44.744	4.157	40.586	0	40.586	40.586
<b>Gesamt kurzfristig</b>	<b>316.183</b>	<b>6.334</b>	<b>307.101</b>	<b>2.747</b>	<b>309.848</b>	<b>304.646</b>
<b>Gesamt</b>	<b>2.615.291</b>	<b>6.334</b>	<b>2.596.208</b>	<b>12.748</b>	<b>2.608.956</b>	<b>2.398.303</b>

## Konzernabschluss

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2022	Buchwert- ansatz	Nicht finanzielle Vermö- genswerte	Finanzielle Vermögenswerte				
			Zu fortgeführ- ten Anschaffungs- kosten	Beizu- legender Zeitwert – erfolgs- wirksam	Derivate	Gesamt	Beizu- legender Zeitwert
Finanzanlagen	94.891	0	94.432	459	0	94.891	94.891
Derivate	34.767	0	0	-499	35.266	34.767	34.767
<b>Gesamt langfristig</b>	<b>129.658</b>	<b>0</b>	<b>94.432</b>	<b>-40</b>	<b>35.266</b>	<b>129.658</b>	<b>129.658</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.166	0	8.166	0	0	8.166	8.166
Forderungen aus Steuern	1.343	1.343	0	0	0	0	0
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	5.384	3.932	1.452	0	0	1.452	1.452
Zahlungsmittel und Zahlungs- mitteläquivalente	364.973	0	364.973	0	0	364.973	364.973
<b>Gesamt kurzfristig</b>	<b>379.866</b>	<b>5.275</b>	<b>374.591</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>374.591</b>	<b>374.591</b>
<b>Gesamt</b>	<b>509.524</b>	<b>5.275</b>	<b>469.023</b>	<b>-40</b>	<b>35.266</b>	<b>504.249</b>	<b>504.249</b>

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2022	Buchwert- ansatz	Nicht finanzielle Verbindlich- keiten	Finanzielle Verbindlichkeiten		
			Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Gesamt	Beizule- gender Zeitwert
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	120.959	0	120.959	120.959	120.959
Langfristige Verbindlichkeiten	2.026.290	0	2.026.290	2.026.290	1.830.258
Sonstige Verbindlichkeiten	13.363	0	13.363	13.363	13.363
<b>Gesamt langfristig</b>	<b>2.160.612</b>	<b>0</b>	<b>2.160.612</b>	<b>2.160.612</b>	<b>1.964.580</b>
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	21	0	21	21	21
Kurzfristige Verbindlichkeiten	372.142	0	372.142	372.142	358.736
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.581	0	3.581	3.581	3.581
Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.188	2.188	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	51.224	4.130	47.094	47.094	47.094
<b>Gesamt kurzfristig</b>	<b>429.156</b>	<b>6.318</b>	<b>422.838</b>	<b>422.838</b>	<b>409.432</b>
<b>Gesamt</b>	<b>2.589.768</b>	<b>6.318</b>	<b>2.583.450</b>	<b>2.583.450</b>	<b>2.374.012</b>

Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Finanzinstrumente des Konzerns, mit Ausnahme der Unternehmensanleihen, wurden nach dem Bewertungsvorgehen gemäß Stufe 2 bewertet.

Die Angaben im Anhang zu den Marktwerten der Unternehmensanleihen wurden anhand von notierten Börsenkursen und damit gemäß Stufe 1 bewertet.

## 15. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Aufstellung dieses Konzernabschlusses wurden Anteile an ausstehenden Unternehmensanleihen in folgenden Umfang getätigt:

Anleihe	ISIN	Nach dem 31.12.2023 erworbene Anteile	Nominalwert der Anteile
			TEUR
Bond III	XS1717584913	16.600.000	16.600
Bond IV	XS52053346297	16.200.000	16.200
Bond V	XS2191013171	12.300.000	12.300
		<b>45.100.000</b>	<b>45.100</b>

Überdies erfolgte im Februar 2024 die Auszahlung von TEUR 111.720 eines am 22. Dezember 2023 mit der DZ HYP AG über insgesamt TEUR 120.000 vereinbarten Darlehens an die Gesellschaft. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 28. Dezember 2029 und ist variable auf Basis des 3-Monats-EURIBOR verzinst.

## 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 und bestimmte Personenhandelsgesellschaften 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 2.3.2.



## 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
12.01.2024	Externe Bewertung des Portfolios zum 31. Dezember 2023 ergibt Wert von rund EUR 4 Mrd.
13.10.2023	alstria office REIT-AG beabsichtigt, bis Ende 2023 Kapital in Höhe von EUR 250 Mio. durch eine Sonderdividende an die Aktionäre zurückzugeben und erhöht die FFO-Prognose für das Jahr 2023
10.01.2023	Portfoliowert zum 31. Dezember 2022 bei EUR 4,6 Milliarden

### 17.2. Mitteilung über Wertpapiertransaktionen

Die folgende Transaktion bezogen auf Aktien der Gesellschaft (ISIN DE000A0LD2U1) wurde der Gesellschaft im Berichtszeitraum gemäß Art. 19 MAR gemeldet:

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	18.12.2023; UTC - 5	2,3625	70.000,88
Aggregierte Informationen:						
Gewichteter Durchschnittsaktenkurs: EUR 2,3625; Aggregiertes Volumen: EUR 70.000,88						

### 17.3. Stimmrechtsmitteilung

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG:

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum eine Mitteilung nach § 33 Abs. 1 WpHG erhalten und nach § 40 Abs. 1 WpHG veröffentlicht:

Aktionär, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %) <sup>1)</sup>	Anzahl Aktien	Datum der Schwellen- berührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3 % oder mehr Stimmrechte von
Brookfield Corporation, Toronto, Kanada	95,39 <sup>2)</sup>	170.291.615	19.12.2023	Ja	Lapis Luxembourg Holdings S.à r.l., (10,01%) <sup>2)</sup> Alexandrite Lake Lux Holdings I S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings II S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings III S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings IV S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings V S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings VI S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings VII S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings VIII S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings IX S.à r.l. (9,27%)

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

<sup>2)</sup> Enthält 0,02% Stimmrechte verbunden mit Finanzinstrumenten gem. § 38 Abs. 1 Nr. 1 WpHG (entspricht 29.630 Stimmrechten).

Im Berichtszeitraum hat die Gesellschaft weder Mitteilungen über nicht mehr bestehende Beteiligungen noch Mitteilungen nach § 20 Abs. 1 und 4 AktG sowie nach § 33 Abs. 2 WpHG 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](http://www.alstria.de)). Sie wurde damit der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich gemacht. Sie ist Bestandteil der zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f und 315d HGB.

## 19. PRÜFUNGSHONORAR

Am 4. Mai 2023 wählte die Hauptversammlung die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dammtorstraße 12, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023. Die Honoraraufwendungen 2023 beliefen sich auf insgesamt TEUR 687. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Prüfungshonorar	2023	2022
Abschlussprüfungsleistungen	589	496
<i>davon aus Vorjahr</i>	26	0
Andere Bestätigungsleistungen	98	45
Steuerliche Beratungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>687</b>	<b>541</b>

Die Nichtprüfungsleistungen des Geschäftsjahres 2023 betreffen im Wesentlichen die prüferische Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichts, freiwillige Abschlussprüfungen und die prüferische Durchsicht von Quartalsberichten.

Die Nichtprüfungsleistungen des Geschäftsjahres 2022 betreffen im Wesentlichen, freiwillige Abschlussprüfungen und die prüferische Durchsicht von Quartalsberichten.

Für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses unmittelbar verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Annika Deutsch. Sie hat diese Funktion erstmals für das Geschäftsjahr 2022 wahrgenommen.

## 20. VORSTAND

Vorstand der Gesellschaft war während des Geschäftsjahres 2023 :

Name	Wohnort	Beruf
	Externes Mandat	Funktion
<b>Olivier Elamine</b>	<b>Hamburg, Deutschland</b>	<b>Vorstand der Gesellschaft</b>
	Urban Campus Group SAS	Mitglied des Advisory Board

Der Vergütungsbericht 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 vier Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Die Satzung wurde in der Berichtsperiode dahingehend geändert, dass der Aufsichtsrat statt aus vormals sechs, nun nur noch aus vier Mitgliedern besteht.

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 2023 dargestellt:

Name Information zum alstria Mandat	Wohnort Externes Mandat	Beruf Funktion
<b>Brad Hyler</b> <b>Vorsitzender</b>	<b>London, Großbritannien</b>	<b>Managing Partner, Brookfield Asset Management, Großbritannien</b>
	Edyn Apart Hotels (Brookfield Gruppe), Großbritannien	Mitglied des Board of Directors (non-executive)
	Experimental Group (Brookfield Gruppe), Frankreich	Mitglied des Board of Directors (non-executive)
	Temprano Capital (Brookfield Gruppe), Spanien	Vorsitzender des Board of Directors (non-executive)
<b>Jan Sucharda</b> <b>stellv. Vorsitzender</b>	<b>Toronto, Kanada</b>	<b>Managing Partner, Brookfield Property Group, Kanada</b>
	Brookfield India Real Estate Trust (Brookfield Gruppe), Indien	Director (non-executive)
	Canary Wharf Group Investment Holdings plc, Großbritannien	Director (non-executive)
<b>Richard Powers</b> <b>Mitglied seit 04.05.2023</b>	<b>London, Großbritannien</b>	<b>Managing Partner, Brookfield Asset Management, Großbritannien</b>
<b>Becky Worthington</b>	<b>Berkshire, Großbritannien</b>	<b>Chief Financial Officer, Canary Wharf Group, Großbritannien</b>

Name Information zum alstria Mandat	Wohnort Externes Mandat	Beruf Funktion
<b>Dr. Frank Pörschke</b> Mitglied bis 31.05.2023	<b>Hamburg, Deutschland</b>  Aug. Prien Bauunternehmung (GmbH & Co. KG), Deutschland	<b>Chief Executive Officer, P3 Logistic Parks s.r.o. (GIC group), Tschechien</b>  Mitglied des Aufsichtsrats
<b>Elisabeth Stheeman</b> Mitglied bis 31.05.2023	<b>Walton-On-Thames (Surrey), Großbritannien</b>  Edinburgh Investment Trust PLC, Großbritannien W. P. Carey Inc., Vereinigte Staaten von Amerika	<b>Aufsichtsrat bei diversen Gesellschaften</b>  Non-Executive Director, Board of Directors Mitglied des Board of Directors (non-executive)
<b>Karl Wambach</b> Mitglied bis 04.05.2023	<b>Berlin, Deutschland</b>	<b>Geschäftsführer, Brookfield Deutschland</b>

Hamburg, 1. März 2024  
alstria office REIT-AG

Der Vorstand

**Olivier Elamine**

Vorstand

## C. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 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, 1. März 2024

**alstria office REIT-AG**

Der Vorstand

**Olivier Elamine**

Vorstand

## D. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

### I. VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

#### 1. PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im Abschnitt „VIII.1. Erklärung zur Unternehmensführung für Konzern und alstria AG gemäß §§ 289f und 315d HGB“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird, den Nachhaltigkeitsbericht, auf den im Abschnitt „VI. Nachhaltigkeitsbericht“ im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird, und die in diesem Abschnitt dargestellten Kernelemente der Nachhaltigkeitsstrategie der alstria, den Abschnitt „V.1.2 Internes Kontrollsystem“ im zusammengefassten Lagebericht inklusive der dort enthaltenen Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems sowie den Abschnitt „V.1.3 Compliance Management System“ im zusammengefassten Lagebericht 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 sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 die Inhalte

der oben genannten zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung sowie des Nachhaltigkeitsberichts und des Abschnitts „VI. Nachhaltigkeitsbericht“. Ebenso erstreckt sich unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht nicht auf die Inhalte des Abschnitts „V.1.2 Internes Kontrollsystem“ und die dort enthaltene Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems sowie des Abschnitts „V.1.3 Compliance Management System“.

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.

## 2. 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.

## 3. 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 2023 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.

Nachfolgend stellen wir mit der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

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



### **Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

a) In dem Konzernabschluss der alstria office REIT-AG zum 31. Dezember 2023 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von Mio. EUR 3.971,3 ausgewiesen. Der Anteil dieses Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 93,7 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage des Konzerns. Die alstria office REIT-AG bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Im Geschäftsjahr 2023 wurde insgesamt ein Verlust aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von Mio. EUR 769,5 in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu beizulegenden Zeitwerten erfolgte nach dem „Discounted Cashflow“-Verfahren. Bewertungsstichtag war der 31. Dezember 2023. Ermittelt wurden die beizulegenden Zeitwerte durch den akkreditierten, externen Gutachter Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main. Neben den von der Gesellschaft 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 aus der Berechnung resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind die aktuellen und zukünftigen Marktmieten sowie die Kapitalisierungs- und Diskontierungsraten. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität des Bewertungsmodells war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den Abschnitten 2.5 und 6.1 des Konzernanhangs enthalten.

b) Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns ein Verständnis über den Prozess zur Bewertung des Immobilienvermögens verschafft sowie das eingerichtete interne Kontrollsystem zur Beurteilung der vom externen Gutachter ermittelten beizulegenden Zeitwerte gewürdigt und eine Aufbau- und Funktionsprüfung implementierter prüfungsrelevanter Kontrollen durchgeführt. Wir haben die Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität des externen Gutachters kritisch gewürdigt. Gemeinsam mit unseren internen Spezialisten für Immobilienbewertungen haben wir die Konformität des angewandten Bewertungsverfahrens mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt, für eine Stichprobe von Immobilien sowohl Vor-Ort-Besichtigungen als auch kritische Befragungen des externen Gutachters durchgeführt und die im Gutachten ermittelten Werte rechnerisch nachvollzogen. Die in die Bewertung eingehenden Parameter haben wir mit vertraglichen Grundlagen abgestimmt bzw. - soweit es sich um Annahmen und Schätzungen handelte - diese bezüglich der von der Gesellschaft angewandten Methoden, Annahmen und Daten, auch anhand von Marktdaten, hinsichtlich ihrer Angemessenheit beurteilt.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Richtigkeit der nach IAS 40 und IFRS 13 geforderten Angaben im Konzernanhang geprüft.

#### 4. SONSTIGE INFORMATIONEN

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

Die sonstigen Informationen umfassen:

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die mit der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB zusammengefasste Konzernerklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB, auf die im Abschnitt „IX.1. Erklärung zur Unternehmensführung für Konzern und alstria AG gemäß §§ 289f und 315d HGB“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird,
- den gesonderten Nachhaltigkeitsbericht, auf den im Abschnitt „VI. Nachhaltigkeitsbericht“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird,
- den Abschnitt „VI. Nachhaltigkeitsbericht“ im zusammengefassten Lagebericht,
- die im Abschnitt „V.1.2 Internes Kontrollsystem“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems,
- den Abschnitt „V.1.3 Compliance Management System“ im zusammengefassten Lagebericht,
- den Vergütungsbericht nach § 162 AktG,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB bzw. nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk sowie die Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz und zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19 Abs. 3 i.V.m. § 19a REIT-Gesetz (REIT-Erklärung) und nicht unseren Vermerk nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz (REIT-Vermerk).

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der mit der Erklärung zur Unternehmensführung zusammengefassten Konzernerklärung zur Unternehmensführung ist, sowie für den Vergütungsbericht nach § 162 AktG sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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 zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## 5. 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, 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.

### 6. 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des 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 bedeutsame 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt 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 der 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, Beaufsichtigung 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des 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.

## II. 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**

### Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei, die den SHA-256-Wert:

36ebd98317f74eb40e4962f73ba948d87d375a9497ce1007f0257af02d07017c aufweist, 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 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 2023 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

## **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des 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 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards angewendet.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des 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.

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind.

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften 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 zum 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 4. Mai 2023 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 1. / 2. Juni 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2022 als Konzernabschlussprüfer der alstria office REIT-AG, Hamburg, tätig.

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



### III. 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 in das Unternehmensregister einzustellenden 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.

### IV. VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Annika Deutsch.

Hamburg, den 1. März 2024

**Deloitte GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gez. Annika Deutsch  
Wirtschaftsprüferin

gez. Maximilian Freiherr von Perger  
Wirtschaftsprüfer

## E. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

**Sehr geehrte Aktionäre,**

in diesem Bericht erläutern wir die Beratung und Überwachung des Vorstands durch den Aufsichtsrat, die wesentlichen im Gesamtaufichtsrat und seinen Ausschüssen behandelten Themen sowie die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses für das Jahr 2023.

### I. SCHWERPUNKTE DER DISKUSSION

Die Hauptthemen, mit denen sich der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse im Geschäftsjahr 2023 befasst haben, waren die Entwicklung des Immobilienportfolios und der Finanzierungsstruktur der Gesellschaft. Weitere Themen waren die Anpassung der Corporate-Governance-Struktur der Gesellschaft an die neue Beteiligungsstruktur nach dem Erwerb von mehr als 95% der alstria-Aktien durch von Brookfield indirekt kontrollierte Unternehmen (Übernahme), sowie der REIT-Status der Gesellschaft. Die Größe und Zusammensetzung des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2023 angepasst und ein neues Vergütungssystem für den Aufsichtsrat wurde eingeführt.

### II. ÜBERWACHUNG UND BERATUNG DER UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Im Berichtsjahr 2023 haben wir die uns nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen, den Vorstand der Gesellschaft beraten und seine Geschäftsführung überwacht. Auf der Grundlage der Berichte des Vorstands haben wir uns eingehend mit der Geschäftsentwicklung sowie mit Entscheidungen und Vorgängen von konzernweiter Bedeutung befasst. In die grundlegenden Entscheidungen des Unternehmens war der Aufsichtsrat intensiv eingebunden. Alle zustimmungspflichtigen Maßnahmen wurden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat eingehend erörtert. Soweit es das Gesetz, die Satzung oder die Geschäftsordnung vorsehen, hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung sein Votum abgegeben.

In den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Finanzlage, die Planung, wichtige Geschäftsvorfälle, die Risikolage, das Risikomanagement und die Compliance des Unternehmens. Der Aufsichtsrat tagte auch regelmäßig ohne den Vorstand. Zwischen den Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über wichtige Ereignisse. Die Vorsitzenden von Aufsichtsrat und Vorstand hielten regelmäßige Informations- und Beratungsgespräche ab.

### III. MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Am 4. Mai 2023 wählte die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft Richard Powers als Nachfolger von Karl Wambach, dessen Amtszeit endete, zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats. Im Rahmen der Verkleinerung des Aufsichtsrats von sechs auf vier Mitglieder haben Dr. Frank Pörschke und Elisabeth Stheeman ihre Ämter als Mitglieder des Aufsichtsrats mit Wirkung zum 31. Mai 2023 niedergelegt.

Im Zusammenhang mit den Änderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrats wurde die Zahl der ständigen Ausschüsse von zwei auf das gesetzliche Minimum von einem Ausschuss (Prüfungsausschuss) reduziert, um die Komplexität weiter zu verringern. Die Themen, die vormals in dem aufgelösten Personalausschuss behandelt wurden, werden nun im Aufsichtsratsplenum behandelt.

Dem Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen gehörten im Jahr 2023 die folgenden Mitglieder an:

Aufsichtsratsmitglied	Prüfungs ausschuss	Personal ausschuss <sup>1)</sup>
Brad Hyler (Vorsitz)	Mitglied	Vorsitz
Jan Sucharda (Stellv. Vorsitz)	Mitglied <sup>2)</sup>	Mitglied
Richard Powers <sup>3)</sup>	Mitglied <sup>2)</sup>	–
Becky Worthington	Vorsitz	–
Dr Frank Pörschke <sup>4)</sup>	Mitglied	–
Elisabeth Stheeman <sup>4)</sup>	–	Mitglied
Karl Wambach <sup>5)</sup>	–	–

<sup>1)</sup> Bis 19. Juli 2023

<sup>2)</sup> Seit 1. Juni 2023

<sup>3)</sup> Seit 4. Mai 2023

<sup>4)</sup> Bis 31. Mai 2023

<sup>5)</sup> Bis 4. Mai 2023

Der Aufsichtsrat hat zuletzt im Juli 2023 das in der Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft auf den Seiten 177 bis 193 des Geschäftsberichts dargestellte Profil für den Aufsichtsrat mit konkreten Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats, einschließlich der im Gremium vertretenen Kompetenzen und den Diversitätsforderungen (Profil für den Aufsichtsrat), aktualisiert und im Februar 2024 den Stand der Umsetzung überprüft. Derzeit entspricht die Zusammensetzung des Aufsichtsrats diesen Zielen. Das Profil für den Aufsichtsrat ist vollständig ausgefüllt.

Das Unternehmen hat einen Onboarding-Prozess eingerichtet und unterstützt neue Aufsichtsratsmitglieder bei ihrer Amtseinführung, indem es sie mit den beteiligten Personen, den Regeln und Vorschriften des Unternehmens und den Arbeitsmethoden des Aufsichtsrats vertraut macht. Im Jahr 2023 schloss das Unternehmen einen Onboarding-Prozess für ein neues Aufsichtsratsmitglied ab. Darüber hinaus unterstützt das Unternehmen die Fortbildungsmaßnahmen der Aufsichtsratsmitglieder durch regelmäßige interne Schulungen, insbesondere durch regelmäßige Updates zu den rechtlichen Rahmenbedingungen. Im Geschäftsjahr 2023 umfassten diese Schulungen den Onboarding-Prozess für das neue Aufsichtsratsmitglied, ein Corporate Governance Update und

Objektbesichtigungen. Alle Aufsichtsratsmitglieder sind von der Gesellschaft und ihrem Vorstand unabhängig. Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses Becky Worthington ist ebenfalls unabhängig von dem kontrollierenden Aktionär. Die Aufsichtsratsmitglieder Brad Hyler (Vorsitzender), Jan Sucharda (stellvertretender Vorsitzender) und Richard Powers vertreten den kontrollierenden Aktionär im Aufsichtsrat. Darüber hinaus sind im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Interessenkonflikte bei Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Vorstands aufgetreten.

#### IV. SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Der Gesamtaufichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 sechs Sitzungen abgehalten. Darüber hinaus haben wir auf der Grundlage ausführlicher Unterlagen sieben Entscheidungen im Umlaufverfahren getroffen. Im Geschäftsjahr 2024 haben bis zur Fertigstellung dieses Berichts zwei weitere Sitzungen des Gesamtaufichtsrats und ein Umlaufbeschluss stattgefunden. Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat vier Präsenzsitzungen abgehalten und angeboten, dass Gäste per Videokonferenz teilnehmen; zwei Sitzungen fanden als Videokonferenzen statt.

In seinen ordentlichen Sitzungen erörterte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand die Geschäftsergebnisse (Quartals- und Halbjahresfinanzberichte, Jahres- und Konzernabschluss) sowie die Lage, Entwicklung, den Geschäftsverlauf und die Marktsituation des Unternehmens. Die Ausschussvorsitzenden berichteten über die Arbeit der Ausschüsse.

Im Februar 2023 entschied der Aufsichtsrat über die gemeinsam mit dem Vorstand abgegebene Erklärung zur Unternehmensführung sowie über den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022. In der Sitzung im Februar 2023 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022, dem zusammengefassten Lagebericht sowie mit dem Bericht der alstria office REIT-AG über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz (AktG) und erörterte diese Berichte mit dem Abschlussprüfer. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss der alstria office REIT-AG und ihren Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022, stimmte dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2022 zu und prüfte den Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2022 und stimmte dem Ergebnis der Prüfung dieses Berichts durch den Abschlussprüfer zu. Der Aufsichtsrat beschloss ferner über die variable Vergütung für die Vorstandsmitglieder.

Im März und April 2023 hat der Aufsichtsrat die Hauptversammlung der Gesellschaft vorbereitet, eine Finanzierungsvereinbarung genehmigt und über die jährliche Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 161 AktG beschlossen. In seiner Sitzung nach der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft im Mai 2023 und durch Umlaufbeschluss im Juli 2023 passte der Aufsichtsrat die Corporate Governance der Gesellschaft an die reduzierte Größe von vier Aufsichtsratsmitgliedern an. In diesem Zusammenhang wurde auch die Zusammensetzung des Prüfungsausschusses angepasst. Er wird weiterhin von Becky Worthington als unabhängiges Aufsichtsratsmitglied geleitet und setzt sich aus allen vier Aufsichtsratsmitgliedern zusammen. Der Aufsichtsrat beschloss ferner neue Mietverträge

und nahm redaktionelle Änderungen an der Satzung der Gesellschaft im Hinblick auf eine Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital vor: Im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms wurden ca. 270.000 neue Aktien an Mitarbeiter der Gesellschaft ausgegeben.

In den Sitzungen im Herbst und Winter 2023 erörterten Vorstand und Aufsichtsrat die größten Immobilien der Gesellschaft und damit verbundene Entwicklungsprojekte. Der Aufsichtsrat beschloss das Budget und den Geschäftsplan der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 und genehmigte neue Finanzierungsverträge. Ferner bereitete der Aufsichtsrat die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft im Dezember 2023 vor und überprüfte die Angemessenheit der beabsichtigten Ausschüttung einer weiteren Dividende für das Geschäftsjahr 2022 im Lichte der aktuellen Marktbedingungen und der erwarteten Bewertung des Immobilienportfolios der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit den Erfolgszielen für die variablen Vergütungsbestandteile des Vorstands für das Geschäftsjahr 2024.

Im Februar 2024 hat der Aufsichtsrat über die Erklärung zur Unternehmensführung und den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023 beschlossen. In der Bilanzsitzung im Februar 2024 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023, mit dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023 und mit dem Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG für das Geschäftsjahr 2023.

### Teilnahme der Aufsichtsratsmitglieder an den Sitzungen

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben an allen Sitzungen des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022 teilgenommen.

Teilnahme an Sitzungen*	Gesamtzahl der Sitzungen: Teilnahme / während der Amtszeit	Anzahl der Präsenzsitzungen	Anzahl der Sitzungen per Videokonferenz	Teilnahme in %
<b>Gesamtaufsehtsrat</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	
Brad Hyler (chair)	6/6			100
Jan Sucharda (deputy chair)	6/6			100
Richard Powers	5/5			100
Becky Worthington	6/6			100
Dr. Frank Pörschke	2/2			100
Elisabeth Stheeman	2/2			100
Karl Wambach	1/1			100
<b>Prüfungsausschuss</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	
Becky Worthington (chair)	6/6			100
Brad Hyler	6/6			100
Richard Powers	3/3			100
Jan Sucharda	6/6			100
Dr Frank Pörschke	3/3			100
<b>Personalausschuss</b>	<b>1</b>		<b>1</b>	
Brad Hyler (chair)	1/1			100
Jan Sucharda	1/1			100
Elisabeth Stheeman	1/1			100
<b>Total</b>				<b>100</b>

\* Die Teilnahme an einer Sitzung kann auch per Telefon- oder Videokonferenz erfolgen.

## V. AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2023 hatte der sechsköpfige Aufsichtsrat zur Unterstützung seiner Arbeit zwei ständige Ausschüsse eingerichtet und mit jeweils drei Mitgliedern besetzt. Nach Inkrafttreten der Verkleinerung des Aufsichtsrats von sechs auf vier Mitglieder im Sommer 2023, hat der Aufsichtsrat die Anzahl der ständigen Ausschüsse auf einen (Prüfungsausschuss) reduziert und diesen Ausschuss mit allen vier Aufsichtsratsmitgliedern besetzt. Die Ausschüsse bereiteten einen Teil der Beschlüsse des Aufsichtsrats durch Beschlussempfehlungen vor; in einigen Fällen wurden den Ausschüssen, soweit gesetzlich zulässig, Entscheidungsbefugnisse übertragen. Weitere Ausschüsse wurden im Geschäftsjahr 2023 nicht gebildet. Informationen über die Anzahl und das Format der Ausschusssitzungen können der obigen Tabelle entnommen werden. Im Folgenden werden die wesentlichen Themen beschrieben, die im Geschäftsjahr 2023 in den Ausschüssen des Aufsichtsrats behandelt wurden:

### 1. PRÜFUNGAUSSCHUSS

Zu Beginn des Berichtsjahres hat sich der Prüfungsausschuss eingehend mit der Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2022 befasst. Der Prüfungsausschuss hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 sowie den zusammengefassten Lagebericht im Rahmen der Abschlussprüfung erörtert. Er besprach die Unterlagen mit den Wirtschaftsprüfern, nahm eine Vorprüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands vor und unterbreitete dem Aufsichtsratsplenum entsprechende Beschlussvorschläge. Der Prüfungsausschuss hat sich mit dem Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz (AktG) und mit dem Bericht des Abschlussprüfers gemäß § 1 Abs. 4 REITG sowie mit der Prüfungsqualität befasst, behandelte die im Geschäftsjahr 2023 erbrachten Nichtprüfungsleistungen des Abschlussprüfers und genehmigte bestimmte Nichtprüfungsleistungen für das Geschäftsjahr 2024. Im Sommer 2023 hat sich der Prüfungsausschuss mit dem Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2023 vor dessen Veröffentlichung befasst und diesen mit dem Abschlussprüfer erörtert.

Die Risikosituation des Unternehmens wurde regelmäßig erörtert. Weitere Themen waren die Ergebnisse der Prüfung des Systems zur Einhaltung der sich aus § 32 Abs. 1 WpHG ergebenden Anforderungen für das Geschäftsjahr 2022 (EMIR-Prüfung), die von Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, (Deloitte) durchgeführt wurde. Der Prüfungsausschuss befasste sich ferner mit der Prüfung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und mit der Bestellung von Deloitte zum Abschlussprüfer für die Finanzberichte 2023. Neben den Prüfungsergebnissen erörterte der Prüfungsausschuss mit dem Abschlussprüfer die Prüfungsrisikobeurteilung, die Prüfungsstrategie und die Prüfungsplanung. Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat mit dem Abschlussprüfer den Fortgang der Prüfung besprochen und dem Ausschuss darüber berichtet. Der Ausschuss besprach mit dem Vorstand die Rechnungslegung, den Rechnungslegungsprozess, das Risikomanagementsystem, die identifizierten wesentlichen Risiken sowie die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Revisionssystems. Der Prüfungsausschuss befasste sich auch mit den

Ergebnissen der durch die externen Wirtschaftsprüfer von PricewaterhouseCoopers durchgeführten internen Revision für das Geschäftsjahr 2023.

Der Vorstand nahm an allen Sitzungen des Prüfungsausschusses teil; wenn sich der Prüfungsausschuss jedoch mit dem Wirtschaftsprüfer über dessen Berichte beriet, geschah dies in Abwesenheit des Vorstands. An einigen Sitzungen des Prüfungsausschusses nahmen auch die Abteilungsleiter von Accounting & Reporting und Finance sowie der Compliance Officer, die Wirtschaftsprüfer und die externen Prüfer für die interne Revision und die EMIR-Prüfung teil.

## 2. PERSONALAUSSCHUSS

Der Personalausschuss befasste sich mit der Vorstandsvergütung und erstellte insbesondere den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022 und beriet - in Abwesenheit des Vorstands - über der Zielerreichung im Rahmen der variablen Vergütung der Vorstandsmitglieder, jeweils auch unter Berücksichtigung der individuellen Leistung. Entsprechende Beschlussvorschläge unterbreitete der Ausschuss dem Aufsichtsratsplenum. Der Personalausschuss beriet über die sehr guten Ergebnisse der Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage für das Geschäftsjahr 2022 und bereitete die Aufsichtsratswahlen vor. Der Personalausschuss wurde im Zusammenhang mit der Verschlinkung des Aufsichtsrats im Juli 2023 aufgelöst.

## VI. PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der alstria office REIT-AG sowie den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 einschließlich des zusammengefassten Lageberichts geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der alstria office REIT-AG, der Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht, der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unmittelbar nach ihrer Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Aufsichtsrat hat die vom Vorstand erstellten Unterlagen im Prüfungsausschuss und im Gesamtaufsichtsrat umfassend geprüft. In der Sitzung des Prüfungsausschusses berichtete der Abschlussprüfer über den Umfang seiner Prüfung, die Risikobeurteilung, die Prüfungsschwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse (einschließlich der Prüfung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems). Der Prüfer ging auf die besonders wichtigen Prüfungsfragen (Key Audit Matters) und die Prüfungshandlungen ein und stand für Fragen zur Verfügung. Der Prüfungsausschuss hat sich insbesondere mit den im Bericht des Abschlussprüfers beschriebenen Prüfungsschwerpunkten einschließlich der durchgeführten Prüfungshandlungen befasst. Der Gesamtaufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023 sowie den zusammengefassten Lagebericht geprüft und das Ergebnis der Prüfung erörtert. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat sind keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den

Konzernabschluss gebilligt. Der Jahresabschluss gilt damit als festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schloss sich der Aufsichtsrat an.

Darüber hinaus hat der Vorstand dem Aufsichtsrat seinen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG vorgelegt. Ebenso wurde der hierzu von Deloitte erstellte Prüfungsbericht dem Aufsichtsrat vorgelegt. Beide Berichte wurden auch jedem Mitglied des Aufsichtsrats zugeleitet. Der Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers lautet wie folgt:

"Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts korrekt sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen."

Der Aufsichtsrat hat auch den Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG geprüft und den hierzu erstellten Bericht des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung stimmt der Aufsichtsrat der Erklärung des Vorstands zu dem Bericht gemäß § 312 Abs. 3 AktG zu.

Der Aufsichtsrat dankt seinen im Geschäftsjahr 2023 ausgeschiedenen Mitgliedern Dr. Frank Pörschke, Elisabeth Stheeman und Karl Wambach für ihren wertvollen Beitrag zu der Arbeit des Aufsichtsrats. Und der Aufsichtsrat dankt auch dem Vorstand und allen Mitarbeitern für ihre engagierte Leistung im Geschäftsjahr 2023.

London, März 2024

Für den Aufsichtsrat

**Brad Hyler**

Vorsitzender des Aufsichtsrats



## F. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

In dieser Erklärung berichten Vorstand und Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG ("alstria" oder "Gesellschaft") gemäß §§ 289f und 315d HGB sowie gemäß Grundsatz 23 des Deutschen Corporate Governance Kodex ("Kodex") über die Corporate Governance der Gesellschaft.

### I. VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der deutschen Aktiengesellschaft ist gesetzlich ein duales Führungssystem vorgegeben, das zwischen dem Vorstand als Leitungsorgan und dem Aufsichtsrat als Überwachungsorgan eine strikte personelle und funktionale Trennung vorsieht. Im Rahmen dieses dualen Führungssystems arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat zum Wohle des Unternehmens eng und vertrauensvoll zusammen.

#### 1. VORSTAND

Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung im Unternehmensinteresse. Er entwickelt insbesondere die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Ferner sorgt der Vorstand für ein angemessenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem sowie für die Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien und wirkt auf deren Beachtung im Unternehmen hin (Compliance).

Die Satzung der Gesellschaft sieht vor, dass der Vorstand der Gesellschaft aus einem oder mehreren Mitgliedern besteht. Der Aufsichtsrat ernennt die Mitglieder des Vorstands und bestimmt ihre Anzahl.

Vorstandsmitglieder tragen gemeinsam die Verantwortung für die Unternehmensleitung. Über Angelegenheiten von grundsätzlicher Art oder wesentlicher finanzieller Bedeutung, die durch Gesetz, Satzung oder in der Geschäftsordnung für den Vorstand verbindlich festgelegt sind, entscheidet der Gesamtvorstand. Beschlüsse des Vorstands werden mit der einfachen Mehrheit seiner Mitglieder gefasst, wobei grundsätzlich eine einstimmige Beschlussfassung angestrebt wird.

Wesentliche Geschäftsvorgänge, die in der Geschäftsordnung für den Vorstand festgelegt sind, bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen z.B. der Erwerb oder die Veräußerung von Immobilien und der Abschluss neuer Finanzierungsvereinbarungen mit einem Gegenwert oder Volumen von mehr als EUR 30 Mio. oder Modernisierungsmaßnahmen, die nicht in dem vom Aufsichtsrat genehmigten Budget enthalten sind und einen jährlichen Gesamtbetrag von EUR 2 Mio. überschreiten. Darüber hinaus bedürfen z.B. Geschäfte mit nahestehenden Personen gemäß § 111 a Abs. 1 AktG der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig und zeitnah umfassend über alle für die Gesellschaft und den Konzern relevanten Fragen der Strategie, der Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage des Unternehmens, der Planung, über wichtige Geschäftsvorfälle sowie über die Risikolage, das Risikomanagement und die Compliance der Gesellschaft. Mindestens einmal im Jahr berichtet der Vorstand über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung. Mindestens vierteljährlich berichtet der Vorstand über den Gang der

## Erklärung zur Unternehmensführung

Geschäfte, insbesondere über Umsatzerlöse und Erträge, die wesentlichen Bilanzkennzahlen, die REIT- sowie die EPRA-Kennzahlen und die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage. Die Arbeit des Vorstands, die Berichts- und Informationspflichten gegenüber dem Aufsichtsrat sowie die zustimmungspflichtigen Geschäfte sind in der Geschäftsordnung für den Vorstand geregelt.

Der Vorstand der alstria office REIT-AG bestand im Geschäftsjahr 2023 aus einem Mitglied:

Mitglied		Dauer der Amtszeit	
		(in Jahren)	Bestellt bis
Olivier Elamine	Vorstandsvorsitzender	17	31.12.2027

Mitglieder des Vorstands sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet und verfolgen bei ihren Entscheidungen weder persönliche Interessen noch nehmen sie Geschäftschancen wahr, die dem Unternehmen zustehen. Die Geschäftsordnung für den Vorstand schreibt vor, dass Interessenkonflikte dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats unverzüglich offenzulegen sind. Auch darf ein Vorstandsmitglied nicht durch private Immobilieninvestitionen in unmittelbarem Wettbewerb mit der Gesellschaft treten; Immobiliengeschäfte zwischen dem Unternehmen und Mitgliedern des Vorstands sind untersagt. Wesentliche Geschäfte zwischen der Gesellschaft einerseits und einem Vorstandsmitglied oder ihm nahestehenden Personen im Sinne des § 111a AktG andererseits bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Alle diese Geschäfte müssen branchenüblichen Standards entsprechen. Die Ausübung von Nebentätigkeiten durch das Vorstandsmitglied, insbesondere die Mitgliedschaft in Aufsichtsräten von konzernfremden Unternehmen, bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Im Berichtszeitraum kam es zu keinen Interessenkonflikten des Vorstandsvorsitzenden, die dem Aufsichtsrat nicht gemeldet wurden. Ebenso gab es keine Vereinbarungen oder Transaktionen zwischen der Gesellschaft auf der einen Seite und dem Vorstandsvorsitzenden und ihm nahestehenden Personen im Sinne des § 111a AktG auf der anderen Seite. Mit Zustimmung des Aufsichtsrats nimmt der Vorstandsvorsitzende ein Mandat im Gremium eines Unternehmens außerhalb des Konzerns wahr. Eine Aufstellung der Mitgliedschaften des Vorstandsvorsitzenden in Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien in konzernfremden Gesellschaften gem. § 285 Nr. 10 HGB findet sich auf Seite 156 des Geschäftsberichts der Gesellschaft.

Die Vergütung des Vorstandsvorsitzenden ist im Vergütungsbericht auf den Seiten 194 bis 217 des Geschäftsberichts der Gesellschaft dargestellt. Der Vergütungsbericht ist zusammen mit den weiteren nach § 289 f HGB erforderlichen Unterlagen auch auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.alstria.de](http://www.alstria.de) → Unternehmen → Corporate Governance → Vergütung abrufbar.

## 2. PROFIL FÜR DEN VORSTAND

Der Aufsichtsrat bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstands und sorgt - mit Unterstützung des Vorstands - für eine langfristige Nachfolgeplanung. Der Aufsichtsrat strebt eine Zusammensetzung des Vorstands an, die sicherstellt, dass alle zur bestmöglichen Leitung des Unternehmens erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen im Vorstand vorhanden sind. Aus diesem Grund hat der Aufsichtsrat zuletzt am 19. Juli 2023 unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation das

folgende Kompetenzprofil und Diversitätskonzept mit Zielen zur Zusammensetzung des Vorstands („Profil für den Vorstand“) unter Beachtung der Vorschriften des § 289 f HGB, § 76 Abs. 3 AktG und des Deutschen Corporate Governance Kodex erarbeitet.

Der Vorstand besteht nach der Satzung der Gesellschaft aus einer oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat entscheidet über die genaue Anzahl der Mitglieder, die individuelle Besetzung des Vorstands und die Bestimmung des Vorstandsvorsitzenden. Eine Wiederbestellung von amtierenden Mitgliedern des Vorstands vor Ablauf eines Jahres vor dem Ende der Bestelldauer bei gleichzeitiger Aufhebung der laufenden Bestellung wird nur bei Vorliegen besonderer Umstände erfolgen.

### 2.1. Anforderungen an alle Vorstandsmitglieder

Alle Vorstandsmitglieder sollen die persönlichen Voraussetzungen für die Tätigkeit im Vorstand der alstria mitbringen und neben den gesetzlichen Mindestvoraussetzungen jeweils die folgenden Anforderungen erfüllen:

- unternehmerisches Denken,
- Integrität,
- Interaktions- und Teamfähigkeit,
- Führungsqualität und Überzeugungskraft,
- Kommunikationsstärke,
- Fähigkeit zur Balance von Risikobereitschaft und -vermeidung,
- einschlägige Ausbildung und ausreichende Erfahrungen,
- Lebensalter von in der Regel bis zu 65 Jahren.

### 2.2. Anforderungen an die Zusammensetzung des Vorstands

Der Vorstand soll in seiner Gesamtheit über die erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügen. Insbesondere soll jeweils mindestens ein Mitglied des Vorstands (über) gebührende

- Kompetenz im Immobilienmanagement verfügen (im Idealfall im Management von Büroimmobilien, erworben in einem vergleichbaren Unternehmen);
- Kenntnis des deutschen Immobilienmarkts verfügen;
- Kenntnisse in den Bereichen Immobilientransaktionen, Asset Management/Vermietung, Projektentwicklung, Immobilienbewertung und allen anderen relevanten Unternehmensbereichen verfügen;
- Erfahrung hinsichtlich der Definition und Umsetzung von Unternehmensstrategien verfügen und die Fähigkeit mitbringen, auch tiefgreifende Änderungen umzusetzen und gut zu kommunizieren;
- Kenntnisse bzgl. der Anforderungen an Corporate Governance und Investorenkommunikation verfügen - jeweils aus der Arbeit in einer börsennotierten Gesellschaft (im Idealfall mit einer vergleichbaren Marktkapitalisierung);
- Erfahrung in der Mitarbeiter- und Unternehmensführung mitbringen, die im Idealfall in einem vergleichbaren Unternehmen erworben wurde;

- Erfahrung in der Unternehmensfinanzierung und mit dem Kapitalmarkt mitbringen, die im Idealfall in einem vergleichbaren Unternehmen erworben wurde.

Bei der Zusammensetzung des Vorstands soll auch auf Internationalität im Sinne von kulturellem Hintergrund und internationalen Erfahrungen geachtet werden.

### 2.3. Vielfalt

Die Mitglieder des Vorstands sollen sich im Hinblick auf ihren Hintergrund, ihre beruflichen Erfahrungen und Kenntnisse ergänzen, sodass die Leitung der Gesellschaft von dem gefächerten Erfahrungsfundus sowie den unterschiedlichen Kenntnissen und Blickwinkeln auf die unternehmerischen Herausforderungen profitieren kann.

Im Auswahlverfahren werden Kandidaten alters- und geschlechterneutral nach ihren Qualifikationen beurteilt.

### 2.4. Stand der Umsetzung

In seiner derzeitigen Zusammensetzung erfüllt der Vorstand alle Anforderungen des Profils für den Vorstand.

## 3. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Beratung und Überwachung umfassen auch Nachhaltigkeitsfragen. Der Aufsichtsrat prüft den Jahres- und Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht von alstria, stellt den Jahresabschluss fest und billigt den Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht. Er prüft den Vorschlag für die Gewinnverwendung und legt ihn zusammen mit dem Vorstand der Hauptversammlung zur Beschlussfassung vor. Auf die begründete Empfehlung des Prüfungsausschusses schlägt der Aufsichtsrat der Hauptversammlung den Abschlussprüfer zur Wahl vor. Nach der entsprechenden Beschlussfassung durch die Hauptversammlung erteilt der Prüfungsausschuss den Auftrag an den Abschlussprüfer und überwacht die Abschlussprüfung sowie die Unabhängigkeit und Qualität des Abschlussprüfers. Einzelheiten zur Tätigkeit des Aufsichtsrates im Berichtsjahr sind im Bericht des Aufsichtsrates auf den Seiten 170 bis 176 des Geschäftsberichtes der Gesellschaft dargestellt.

Die Anzahl der satzungsgemäßen Mitglieder des Aufsichtsrats wurde im Geschäftsjahr 2023 durch Beschluss der Hauptversammlung am 4. Mai 2023 von sechs auf vier reduziert. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzt sich ausschließlich aus Vertretern der Anteilseigner zusammen. Sie werden in der Regel von der Hauptversammlung gewählt.

Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr. Der Vorsitzende hält regelmäßigen Kontakt zum Vorstand und berät mit ihm insbesondere die Strategie, die Geschäftsentwicklung, die Risikolage, das Risikomanagement und die Compliance des Unternehmens. Über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung von wesentlicher Bedeutung sind, wird er

unverzüglich durch den Vorstand informiert. Bei Bedarf unterrichtet der Vorsitzende dann den Aufsichtsrat und beruft gegebenenfalls eine Aufsichtsratssitzung ein.

Beschlüsse des Aufsichtsrats werden mit der Mehrheit der Stimmen der satzungsgemäßen Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats gefasst, soweit nicht gesetzlich etwas anderes vorgeschrieben ist. Beschlussfassungen erfolgen in der Regel im Rahmen ordentlicher oder außerordentlicher Sitzungen. Aufsichtsratsmitglieder können an Sitzungen des Aufsichtsrats in Person teilnehmen oder mittels Telefonie, Videokonferenz oder ähnlicher audiovisueller Mittel. Der Aufsichtsrat tagt auch regelmäßig ohne den Vorstand. Beschlüsse des Aufsichtsrats können auch außerhalb von Sitzungen im Wege schriftlicher, telefonischer oder elektronischer Kommunikation (einschließlich E-Mail und Videokonferenz) gefasst werden, wenn der Vorsitzende dies im Einzelfall bestimmt.

Alle Aufsichtsratsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet und verfolgen bei ihren Entscheidungen weder persönliche Interessen noch nehmen sie Geschäftschancen wahr, die dem Unternehmen zustehen. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat schreibt vor, dass Interessenkonflikte dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats unverzüglich offenzulegen sind. Bei Beschlüssen, bei denen ein Interessenkonflikt besteht, enthält sich das betreffende Aufsichtsratsmitglied der Stimme. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen zudem nicht durch private Immobilieninvestitionen in direkten Wettbewerb zum Unternehmen treten; Immobiliengeschäfte zwischen dem Unternehmen und Mitgliedern des Aufsichtsrats sind untersagt. Wesentliche Geschäfte zwischen der Gesellschaft einerseits und Mitgliedern des Aufsichtsrats oder ihnen nahestehenden Personen im Sinne des § 111a AktG andererseits bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Im Berichtszeitraum gab es keine Interessenkonflikte bei Mitgliedern des Aufsichtsrats von alstria, die dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats nicht offengelegt wurden und es gab auch keine entsprechenden Vereinbarungen über Geschäfte zwischen der Gesellschaft einerseits und Aufsichtsratsmitgliedern und ihnen nahestehenden Personen andererseits.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrats achtet darauf, dass ihm für die Wahrnehmung seiner Aufgaben genügend Zeit zur Verfügung steht. Die Mitglieder des Aufsichtsrats beachteten die im Kodex definierten Mandatsobergrenzen. Der Aufsichtsrat bewertet regelmäßig, wie wirksam der Gesamtaufsichtsrat und seine Ausschüsse ihre Aufgaben erfüllen. Die letzte Selbstbeurteilung wurde im Geschäftsjahr 2021 mit sehr positivem Ergebnis mittels Online-Fragebögen durchgeführt.

Nähere Informationen zu den einzelnen Mitgliedern des Aufsichtsrats finden sich auf der Internetseite der Gesellschaft, die auch die Lebensläufe der Mitglieder des Aufsichtsrats und eine Übersicht über ihre wesentlichen Tätigkeiten neben dem Aufsichtsratsmandat enthält. Eine Auflistung der Mitgliedschaften der Aufsichtsratsmitglieder in Aufsichtsräten oder vergleichbaren Kontrollgremien von konzernfremden Gesellschaften gemäß § 285 Nr. 10 HGB findet sich auf den Seiten 156 bis 157 des Geschäftsberichts der Gesellschaft. Auch die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats kann auf der Website des Unternehmens unter [www.alstria.de](http://www.alstria.de) → Unternehmen → Corporate Governance eingesehen werden.

Die Vergütung der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder ist im Vergütungsbericht auf den Seiten 211 bis 215 dieses Geschäftsberichts dargestellt. Der Vergütungsbericht ist zudem mit den weiteren Unterlagen gemäß § 289 f HGB auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.alstria.de](http://www.alstria.de) → Unternehmen → Corporate Governance → Vergütung abrufbar.

### 4. AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat verfügte im Berichtszeitraum zunächst über zwei ständige Ausschüsse, die er aus seiner Mitte gebildet hatte: einen Prüfungsausschuss und einen Personalausschuss. Infolge der Reduktion der Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats von sechs auf vier wurde der Personalausschuss aus Effizienzgründen mit Wirkung zum 19. Juli 2023 aufgelöst.

Über die Tätigkeit seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2023 berichtet der Aufsichtsrat in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den Seiten 174 bis 175 des Geschäftsberichts der Gesellschaft.

#### 4.1. Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss verfügt über eine eigene Geschäftsordnung, in der seine Angelegenheiten, Aufgaben und Beschlusskompetenzen näher geregelt sind. Er befasst sich mit der Rechnungslegung und dem Rechnungslegungsprozess, dem Risikomanagement, dem internen Kontroll- und Revisionssystem sowie der Compliance der Gesellschaft. Darüber hinaus befasst sich der Prüfungsausschuss mit der Abschlussprüfung, insbesondere mit der Auswahl, der Unabhängigkeit und der Qualifikation des Abschlussprüfers und der von ihm zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des entsprechenden Prüfungsauftrags, der Festlegung von Prüfungsschwerpunkten, der Honorarvereinbarung und der Beurteilung der Qualität der Abschlussprüfung. Vom 1. Januar bis 31. Mai 2023 gehörten dem Prüfungsausschuss Becky Worthington (Vorsitz) sowie Brad Hyler und Dr. Frank Pörschke an. Ab dem 1. Juni 2023 bestand der Prüfungsausschuss aus Becky Worthington (Vorsitz) sowie Brad Hyler, Jan Sucharda und Richard Powers.

#### 4.2. Personalausschuss

Zu den Aufgaben des mit Wirkung zum 19. Juli 2023 aufgelösten Personalausschusses, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrgenommen hatte, gehörte die Vorbereitung der Beschlüsse des Aufsichtsratsplenums über die Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern (einschließlich der Vorbereitung des Profils für den Vorstand), über das Vergütungssystem für den Vorstand und die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder, über die Zielgrößen für den Frauenanteil in Vorstand und Aufsichtsrat sowie über die Geschäftsordnung für den Vorstand. Der Personalausschuss hatte sich zudem mit der Nachfolgeplanung für den Vorstand zu befassen und über Abschluss, Änderung, Verlängerung und Beendigung der Vorstandsanstellungsverträge, über den Vertragsinhalt (mit Ausnahme der Vergütung) sowie über die Zustimmung zu bestimmten anderweitigen Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern zu entscheiden. Schließlich zählten zu den Aufgaben des Personalausschusses die Vorbereitung der Beschlussfassung des Aufsichtsrats über Wahlvorschläge an die Hauptversammlung für geeignete Aufsichtsratsmitglieder (einschließlich des Profils für den Aufsichtsrat) und über die Festsetzung der Aufsichtsratsvergütung sowie die Befassung mit etwaigen Insiderinformationen, die in den Zuständigkeitsbereich des Aufsichtsrats fallen. Diese

Themen werden nunmehr vom Gesamtaufsichtsrat behandelt. Dem Personalausschuss gehörten vom 1. Januar bis zu seiner Auflösung am 19. Juli 2023 Brad Hyler (Vorsitz) sowie Elisabeth Stheeman und Jan Sucharda an, wobei Elisabeth Stheeman ihr Mandat im Aufsichtsrat bereits mit Wirkung zum 31. Mai 2023 niedergelegt hatte.

### 5. PROFIL FÜR DEN AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG soll eine qualifizierte Beratung und Kontrolle des Vorstands sicherstellen. Dazu sollen die Mitglieder des Aufsichtsrats insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügen und sich insofern ergänzen. Aus diesem Grund hat der Aufsichtsrat zuletzt am 19. Juli 2023 im Einklang mit § 289 f HGB und Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex das folgende Kompetenzprofil und Diversitätskonzept mit den Zielen zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats („Profil für den Aufsichtsrat“) erarbeitet. Dabei hat der Aufsichtsrat insbesondere die unternehmensspezifische Situation und die Aktionärsstruktur der alstria berücksichtigt.

#### 5.1. Allgemeines Anforderungsprofil

- Unternehmerische oder betriebliche Erfahrung
- Verfügbarkeit und Bereitschaft zur Erbringung des erforderlichen Zeitaufwands
- Verschwiegenheit und Integrität
- Interaktions- und Teamfähigkeit
- Führungsqualität und Überzeugungskraft
- Lebensalter von in der Regel bis zu 70 Jahren

#### 5.2. Qualifizierung und Vielfalt

- Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen sich sowohl im Hinblick auf ihren Hintergrund als auch auf ihre berufliche Erfahrung und Fachkenntnisse ergänzen, sodass das Gremium auf einen möglichst breit gefächerten Erfahrungsfundus und auf unterschiedliche Fachkenntnisse, einschließlich solcher zu den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen, zurückgreifen kann.
- Die Mitglieder müssen in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor vertraut sein.
- Mindestens zwei Mitglieder des Prüfungsausschusses einschließlich des oder der Vorsitzenden sollen Finanzexperte sein: Mindestens ein Mitglied soll besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Rechnungslegung, der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren erworben haben. Mindestens ein weiteres Mitglied soll besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Abschlussprüfung erworben haben.
- Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen sich im Hinblick auf ihr Geschlecht ergänzen. Mindestens ein Mitglied soll weiblich sein. Mindestens ein Mitglied soll männlich sein.



### 5.3. Unabhängigkeit

Ein Aufsichtsratsmitglied ist unabhängig von der Gesellschaft und ihrem Vorstand, wenn es in keiner persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder ihrem Vorstand steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.

Ein Aufsichtsratsmitglied ist unabhängig vom kontrollierenden Aktionär, wenn es selbst oder ein naher Angehöriger weder kontrollierender Aktionär ist noch dem geschäftsführenden Organ des kontrollierenden Aktionärs angehört oder in einer persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zum kontrollierenden Aktionär steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.

Der Aufsichtsrat hat folgende Anforderungen an die Unabhängigkeit bei der Zusammensetzung des Plenums und des Prüfungsausschusses festgelegt:

- Die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder, die unabhängig von einem kontrollierenden Aktionär sein sollen, wird unter Berücksichtigung des Anteils des kontrollierenden Aktionärs und der rechtlichen Anforderungen an die Unabhängigkeit in den Aufsichtsratsausschüssen bestimmt.
- Nicht mehr als zwei Aufsichtsratsmitglieder sollen ehemalige Mitglieder des Vorstands sein.
- Der oder die **Vorsitzende des Aufsichtsrats** soll von der Gesellschaft und deren Vorstand unabhängig sein.
- Der oder die Vorsitzende des **Prüfungsausschusses** soll von der Gesellschaft und deren Vorstand sowie von einem kontrollierenden Aktionär unabhängig sein.

### 5.4. Nachfolgeplanung und Aufsichtsratswahlen

Aufsichtsratspositionen werden bei alstria im Rahmen eines strukturierten Prozesses besetzt. Der Aufsichtsrat macht der Hauptversammlung für jede der zu besetzenden Positionen im Aufsichtsrat einen Wahlvorschlag.

Die Auswahl der Kandidaten, die der Aufsichtsrat der Hauptversammlung zur Wahl vorschlägt, erfolgt dabei wie folgt: Wenn die Amtszeit eines Aufsichtsratsmitglieds zu Ende geht, werden die Zusammensetzung des Aufsichtsrats und die Erreichung der im Profil für den Aufsichtsrat gesteckten Ziele kritisch überprüft. Zugleich überprüft der Aufsichtsrat, ob die Ziele an geänderte Umstände und die aktuelle Situation der alstria angepasst werden müssen. Im Lichte dieser Ergebnisse prüft der Aufsichtsrat zunächst, ob das Aufsichtsratsmitglied, dessen Amtszeit endet, für eine weitere Amtszeit in Betracht kommt und der Hauptversammlung zur erneuten Wahl vorgeschlagen werden kann. Dabei berücksichtigt der Aufsichtsrat die oben beschriebenen Unabhängigkeitskriterien. Bei der Besetzung von Positionen im Aufsichtsrat strebt dieser eine Ausfüllung des Profils für den Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat legt in seinen Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung die persönlichen und die geschäftlichen Beziehungen eines jeden Kandidaten zum Unternehmen, Vorstand und Aufsichtsrat sowie zu wesentlichen an der Gesellschaft beteiligten Aktionären offen. Die Wahlvorschläge enthalten zudem einen Lebenslauf des Kandidaten, der über relevante Kenntnisse, Fähigkeiten und fachliche



Erfahrungen Auskunft gibt und eine Übersicht über die wesentlichen Tätigkeiten neben dem Aufsichtsratsmandat enthält.

Die Hauptversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats jeweils einzeln. Anträge auf gerichtliche Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern werden jeweils bis zur nächsten Hauptversammlung befristet.

### 5.5. Stand der Umsetzung

Das Kompetenzprofil und Diversitätskonzept mit den Zielen zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats wird sowohl bei den Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung als auch bei einem Antrag auf gerichtliche Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern berücksichtigt, wobei die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium angestrebt wird. Dies war zuletzt bei den folgenden personellen Veränderungen im Aufsichtsrat der Fall:

Mit Ablauf der Hauptversammlung der Gesellschaft am 4. Mai 2023 endeten die Amtszeiten der Mitglieder des Aufsichtsrats Karl Wambach und Rebecca Worthington. Rebecca Worthington und Richard Powers wurden von der Hauptversammlung für eine (weitere) Amtszeit von fünf Jahren in den Aufsichtsrat gewählt. Zudem hatte die Hauptversammlung die satzungsgemäße Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats von sechs auf vier verringert. Im Rahmen dieser Verkleinerung des Aufsichtsrats hatten die Mitglieder des Aufsichtsrats Dr. Frank Pörschke und Elisabeth Stheeman ihr Mandat jeweils mit Wirkung zum 31. Mai 2023 niedergelegt.

Die derzeitige Zusammensetzung des Aufsichtsrats erfüllt alle im Profil für den Aufsichtsrat festgelegten Ziele. Nach Ansicht des Aufsichtsrats sind alle derzeitigen Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig von der Gesellschaft und ihrem Vorstand. Darüber hinaus ist die Vorsitzende des Prüfungsausschusses, Becky Worthington, unabhängig vom kontrollierenden Aktionär. Brad Hyler, Jan Sucharda und Richard Powers unterhalten Geschäftsbeziehungen zu Gruppengesellschaften von Brookfield, dem kontrollierenden Aktionär von alstria. Brad Hyler und Richard Powers gehören auch den Organen von Brookfield an.

Becky Worthington (als Vorsitzende des Prüfungsausschusses) verfügt nach langjähriger Tätigkeit als CFO in verschiedenen Unternehmen über Sachverstand auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung, insbesondere über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontroll- und Risikomanagementsystemen sowie über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Abschlussprüfung, einschließlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung.

Mit langjähriger Erfahrung als Director in mehreren Boards von Brookfield's Immobilienportfoliounternehmen verfügt Brad Hyler über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung, insbesondere über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontroll- und Risikomanagementsystemen. Durch seine Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzender des Unternehmens hat Brad Hyler auch Erfahrung in der Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie deren Prüfung gesammelt.

## Erklärung zur Unternehmensführung

### Stand der Umsetzung des Profils für den Aufsichtsrat:

	Brad Hyler <sup>1)</sup>	Jan Sucharda	Richard Powers	Becky Worthington <sup>2)</sup>
<i>Geburtsjahr</i>	1978	1960	1963	1971
<i>Amtszeit in Jahren</i>	2	2	1	2
<i>Bestellt bis<sup>3)</sup></i>	2027	2027	2028	2028
<b>Vielfalt</b>				
<i>Geschlecht</i>	m	m	m	w
<i>Nationalität</i>	US-Amerikanisch	Kanadisch	Britisch & US-Amerikanisch	Britisch
<b>Unabhängigkeit</b>				
<i>Amtszeit von mehr als 12 Jahren<sup>4)</sup></i>	nein	nein	nein	nein
<i>Persönliche Beziehung zum Vorstand<sup>5)</sup></i>	nein	nein	nein	nein
<i>Wesentliche Geschäftsbeziehung<sup>6)</sup></i>	nein	nein	nein	nein
<i>Beziehung zum kontrollierenden Aktionär<sup>7)</sup></i>	ja	ja	ja	nein
<b>Fachkenntnisse und Erfahrung</b>				
<i>Industrie Hintergrund</i>	Immobilien	Immobilien	Immobilien	Immobilien
<i>Immobilien</i>	X	X	X	X
<i>Finanzexperte Rechnungslegung</i>	X			X
<i>Finanzexperte Abschlussprüfung</i>				X
<i>ESG</i>				X

<sup>1)</sup> Vorsitz im Aufsichtsrat und bis zum 19. Juli 2023 Vorsitz im Personalausschuss

<sup>2)</sup> Vorsitz im Prüfungsausschuss

<sup>3)</sup> zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung in dem jeweils genannten Geschäftsjahr

<sup>4)</sup> in Bezug auf das Aufsichtsratsmitglied und seine/ihre nahen Angehörigen

<sup>5)</sup> ehemaliges Mitglied oder naher Angehöriger eines Vorstandsmitglieds von alstria, jeweils in Bezug auf das Aufsichtsratsmitglied und seine/ihre nahen Angehörigen

<sup>6)</sup> mit alstria oder einem Vorstandsmitglied, direkt oder als Gesellschafter oder in verantwortlicher Funktion bei einem konzernfremden Unternehmen, aktuell oder innerhalb des Jahres vor der Bestellung, jeweils bezogen auf das Aufsichtsratsmitglied und seine/ihre nahen Angehörigen

<sup>7)</sup> Mitglied des geschäftsführenden Organs des kontrollierenden Aktionärs und/oder geschäftliche oder persönliche Beziehung zum kontrollierenden Aktionär, jeweils bezogen auf das Aufsichtsratsmitglied und seine/ihre nahen Angehörigen

## II. FRAUEN IN FÜHRUNGSPPOSITIONEN

Mitarbeiter und ihre Entwicklung im Unternehmen sind für die Gesellschaft von zentraler Bedeutung, um nachhaltige Erfolge erzielen zu können. Bei der Besetzung von Führungspositionen im Unternehmen strebt der Vorstand eine hohe Diversität der Mitarbeiter und einen hohen Anteil an weiblichen Führungskräften an. Für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands (Bereichsleiter) hat der Vorstand gemäß § 76 Abs. 4 AktG eine Zielgröße von mindestens 30 % festgelegt, die bis zum 31. Dezember 2026 gilt. Diese Zielgröße wurde zum 31. Dezember 2023 mit 41,67 % erreicht. Aufgrund des Fehlens einer weiteren Führungsebene mit Entscheidungskompetenz und Budgetverantwortung war die Festlegung einer Zielgröße für die Frauenbeteiligung auf der zweiten Führungsebene nicht erforderlich.

Für den Frauenanteil im Aufsichtsrat hatte der Aufsichtsrat zunächst eine Zielgröße von mindestens 30 % festgelegt. Vor dem Hintergrund der Reduzierung des Aufsichtsrats von 6 auf 4 Mitglieder wurde diese Zielgröße auf 25% angepasst. Diese Zielgröße gilt bis zum 31. Dezember 2027 und wurde zum 31. Dezember 2023 mit 25 % erreicht. Die Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand wurde vor dem Hintergrund, dass Olivier Elamine als CEO der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2027 bestellt und eine Neubesetzung der Position des CFO nicht vorgesehen ist, auf mindestens 0% festgelegt. Die Zielquote gilt bis zum 31. Dezember 2027 und wurde zum 31. Dezember 2023 erfüllt.

## III. DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Empfehlungen und Anregungen der vom deutschen Bundesministerium für Justiz einberufenen Regierungskommission enthalten international und national akzeptierte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Unsere Entsprechenserklärungen zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG werden auf der Website der alstria ([www.alstria.de](http://www.alstria.de)) veröffentlicht. Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprach und entspricht alstria mit wenigen Ausnahmen.

Diese Ausnahmen und die Gründe für die Nichteinhaltung durch die Gesellschaft sind in der Entsprechenserklärung dargelegt, die von Vorstand und Aufsichtsrat zuletzt am 27. Februar 2024 abgegeben wurde:

### Entsprechenserklärung vom 27. Februar 2024

“Die alstria office REIT-AG hat seit ihrer letzten Entsprechenserklärung vom 15. März 2023 den Empfehlungen der ‚Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex‘ in der am 27. Juni 2022 in Kraft getretenen Fassung („DCGK“) mit den folgenden Ausnahmen entsprochen. Es besteht die Absicht, den Empfehlungen des DCGK im gleichen Umfang auch in Zukunft zu entsprechen.

### ***Vorstandsvergütungssystem 2022***

Im Zuge der Übernahme der Gesellschaft durch die Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l., eine Gesellschaft, welche von Brookfield Corporation (ehemals Brookfield Asset Management) „Brookfield“ kontrolliert wird, hatte der Aufsichtsrat das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder („Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022“) angepasst. Die Hauptversammlung vom 10. Juni 2022 hat das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022 mit einer Mehrheit von 99,55% gebilligt.

#### ***Nichtfinanzielle Leistungskriterien, G.1 DCGK***

Nach der Empfehlung in G.1. DCGK soll das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder insbesondere festlegen, welche nichtfinanziellen Leistungskriterien für die Gewährung variabler Vergütungsbestandteile maßgeblich sind. Das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022 enthält keine ESG-Ziele mehr für die variable Vergütung. Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass alstrias Vorstand auch ohne die im Vergütungssystem verankerten nichtfinanzielle Leistungskriterien ein Vorreiter in Bezug auf nachhaltiges Immobilienmanagement ist.

#### ***Aktienbasierte Vergütung und Leistungszeitraum, G.10 DCGK***

Gemäß G.10 DCGK sollen die dem Vorstandsmitglied gewährten variablen Vergütungsbeträge von ihm überwiegend in Aktien der Gesellschaft angelegt oder entsprechend aktienbasiert gewährt werden. Über die langfristig variablen Gewährungsbeträge soll das Vorstandsmitglied erst nach vier Jahren verfügen können. Da nach der Übernahme der Gesellschaft die Aktienkursentwicklung kein geeigneter Indikator mehr für die Vorstandsleistung ist, sieht das Vorstandsvergütungssystem 2022 keine aktienbasierte variable Vergütung und keine Aktienhalteverpflichtungen (Share Ownership Guidelines) mehr vor. Außerdem wurde der Leistungszeitraum im Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022 für die langfristige variable Vergütung von 4 auf 2 Jahre reduziert, um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen und die Vorstandsvergütung mit dem Vergütungssystem für die Mitarbeiter in Einklang zu bringen.

#### ***Kandidatenvorschläge durch Nominierungsausschuss, D. 4 DCGK***

Gemäß D. 4 DCGK soll der Aufsichtsrat einen Nominierungsausschuss bilden, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für dessen Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern benennt.

Die Auswahl der Kandidaten für die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder auf der Hauptversammlung 2023 erfolgte direkt durch den Gesamtaufsichtsrat. Vorstand und Aufsichtsrat hatten der Hauptversammlung aus Kosten und Effizienzgründen die Reduzierung der Zahl der Aufsichtsratsmitglieder von sechs auf vier vorgeschlagen. In diesem Zusammenhang hatten zwei Aufsichtsratsmitglieder ihr Amt mit Wirkung zum 31. Mai 2023 niedergelegt. Da der Gesamtaufsichtsrat in diesem Zusammenhang ohnehin intensiv mit seiner künftigen Zusammensetzung

befasst war, erfolgte auch die Kandidatenauswahl im Plenum. Im Rahmen der Verkleinerung des Aufsichtsrats wurde der Personalausschuss, der auch die Funktion des Nominierungsausschusses wahrgenommen hatte, aus Effizienzgründen mit Wirkung zum 19. Juli 2023 beendet.

### ***Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2023, G. 17 DCGK***

Nach der Empfehlung in G. 17. DCGK soll bei der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder der höhere zeitliche Aufwand des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie des Vorsitzenden und der Mitglieder von Ausschüssen angemessen berücksichtigt werden.

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 wird lediglich der Vorsitz im Prüfungsausschuss vergütet, um insbesondere den Ansprüchen an diese Tätigkeit im Aufsichtsrat gerecht zu werden. Die weiteren Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten keine Vergütung; der Auslagenersatz bleibt hiervon unberührt.

Die Gewährung einer festen (und nicht variablen) Vergütung ausschließlich an den oder die Vorsitzende/n des Prüfungsausschusses gewährleistet dabei, dass insbesondere der oder die Vorsitzende des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates die Kontroll- und Beratungsfunktion unabhängig ausüben kann. Durch die Nicht-Gewährung einer Vergütung wird darüber hinaus gewährleistet, dass sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats ihre Tätigkeit losgelöst vom kurzfristigen Erfolg von alstria ausüben können. So kann der Aufsichtsrat sich vor allem auf seine Tätigkeit im Hinblick auf die langfristige Entwicklung von alstria konzentrieren.

Das Vergütungsniveau für den Vorsitz im Prüfungsausschuss trägt der Funktion und dem Verantwortungsbereich Rechnung und steht in angemessenem Verhältnis zur Situation von alstria. Vor allem wird der größere Zeitaufwand des oder der Vorsitzenden des Prüfungsausschusses und die erhöhten fachlichen Anforderungen an diese/n angemessen berücksichtigt.“

## **IV. PRAKTIKEN DER UNTERNEHMENSFÜHRUNG**

Im Sinne einer wertorientierten und Vertrauen schaffenden Unternehmensführung wendet alstria Unternehmenspraktiken an, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

### **1. CORPORATE GOVERNANCE**

Bei der Führung des Unternehmens sind sich Vorstand und Aufsichtsrat von alstria ihrer Verantwortung gegenüber den Aktionären, Mitarbeitern, Mietern und Geschäftspartnern von alstria bewusst. Gute Corporate Governance stärkt das Vertrauen unserer Stakeholder und ist daher die Grundlage für unsere Entscheidungs- und Kontrollprozesse. Sie steht für eine verantwortungsbewusste, wertorientierte und auf langfristigen Erfolg ausgerichtete Führung und Kontrolle des Unternehmens, eine zielgerichtete und effiziente Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, die Achtung der Interessen unserer Aktionäre und Mitarbeiter, Transparenz und Verantwortung bei allen unternehmerischen Entscheidungen sowie einen angemessenen Umgang mit Risiken.

alstria hat die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex überwiegend umgesetzt und geht damit über die gesetzlichen Anforderungen hinaus. Ein Corporate-Governance-Beauftragter des Unternehmens informiert den Vorstand und Aufsichtsrat mindestens einmal jährlich und im Übrigen anlassbedingt über Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Damit gewährleistet alstria die durchgängige Einhaltung dieser Prinzipien im Unternehmen.

### 2. INTEGRITÄT UND COMPLIANCE

Integres Verhalten ist einer der wichtigsten Grundsätze von alstria. Das Vertrauen von Aktionären, Mietern, Mitarbeitern und Geschäftspartnern hängt entscheidend von dem Verhalten jedes Einzelnen ab. Der Vorstand der Gesellschaft hat daher ein an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance-Management-System implementiert, das die Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien gewährleisten soll und darüber hinaus Standards für einen fairen Umgang mit Geschäftspartnern, Wettbewerbern und Mitarbeitern setzt.

Ein Verhaltenskodex für Mitarbeiter legt unsere Verhaltensgrundsätze fest, bietet Orientierung in Konfliktsituationen (z.B. bei Interessenkonflikten) und dient damit allen Mitarbeitern des Unternehmens als Leitbild und Orientierung für korrektes Verhalten. Der Verhaltenskodex ist auf der alstria-Website veröffentlicht. Der Compliance Officer ist für die Vermittlung dieser Werte an die Mitarbeiter verantwortlich, indem er interne Schulungen für alle Mitarbeiter durchführt und Fragen zur Umsetzung des Verhaltenskodex sowie der internen Richtlinien beantwortet. Die Überwachung der Einhaltung des Verhaltenskodex erfolgt sowohl durch Kollegen, Vorgesetzte und den Compliance Officer als auch durch regelmäßige Überprüfungen durch eine Revisionsstelle. Die Mitarbeiter haben die Möglichkeit, Verstöße innerhalb des Unternehmens über verschiedene Meldewege zu melden. alstria hat zudem ein Hinweisgeber-Portal eingerichtet, über das Mitarbeiter und Dritte anonym Verstöße z.B. gegen den Verhaltenskodex bzw. die unternehmensinternen Richtlinien der Gesellschaft melden können. Darüber hinaus erörtert der Vorstand regelmäßig die Compliance der Gesellschaft mit dem Aufsichtsrat. Verstöße gegen den Verhaltenskodex werden nicht geduldet und werden umfassend untersucht und sanktioniert. Dies kann disziplinarische Maßnahmen bis hin zur Beendigung des Arbeitsverhältnisses, Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen sowie Strafanzeigen umfassen.

Integrität ist auch eine wesentliche Voraussetzung für den Aufbau vertrauensvoller Partnerschaften und die Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern. Aus diesem Grund hat alstria zusätzlich einen Verhaltenskodex für ihre Dienstleister, Handwerker, Lieferanten und Geschäftspartner eingeführt, der grundlegende rechtliche und ethische Anforderungen beschreibt. Dieser Verhaltenskodex für Dienstleister ist auf der Website von alstria veröffentlicht und definiert die Erwartungen der Gesellschaft an Integrität und gesetzeskonformes Verhalten ihrer Geschäftspartner.

### 3. KOMMUNIKATION UND TRANSPARENZ

Eine transparente Unternehmensführung und eine gute Kommunikation mit den Aktionären und der Öffentlichkeit tragen dazu bei, das Vertrauen der Investoren und der Öffentlichkeit in die Arbeit von alstria zu stärken.

#### 3.1. Beziehung zu den Aktionären

alstria respektiert die Rechte ihrer Aktionäre und garantiert nach bestem Vermögen die Ausübung dieser Rechte innerhalb des gesetzlichen und satzungsmäßigen Rahmens. Zu diesen Rechten gehören insbesondere der freie Erwerb und die freie Veräußerung von Aktien, die Teilnahme an der Hauptversammlung, die angemessene Befriedigung des Informationsbedürfnisses und eine angemessene Verteilung der Stimmrechte pro Aktie (eine Aktie - eine Stimme). Die Aktionäre haben die Möglichkeit, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung selbst auszuüben oder durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl oder einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft ausüben zu lassen. In der Einladung zur Hauptversammlung wird erläutert, wie Weisungen zur Stimmrechtsausübung erteilt werden können. Nachdem in den letzten Jahren einige Hauptversammlungen in virtueller Form und andere in Präsenz abgehalten wurden, plant die Gesellschaft derzeit, die ordentliche Hauptversammlung im Jahr 2024 in Präsenz abzuhalten. Die Einberufung und die nach den gesetzlichen Vorschriften vor der Hauptversammlung auszulegenden Unterlagen werden zusammen mit der Tagesordnung und den weiteren Unterlagen gemäß § 124a AktG auf der Internetseite von alstria veröffentlicht. Der Versammlungsleiter strebt an, die Hauptversammlung in einem Zeitfenster von nicht mehr als vier bis sechs Stunden abzuhalten. Im Anschluss an die Hauptversammlung werden die Abstimmungsergebnisse auf der Website der alstria bekannt gegeben.

#### 3.2. Kommunikation mit der Öffentlichkeit

Bei der Weitergabe von Informationen an Personen außerhalb des Unternehmens berücksichtigt der Vorstand die Prinzipien der Transparenz, Unverzüglichkeit, Verständlichkeit und Gleichbehandlung der Aktionäre. alstria informiert ihre Aktionäre und die interessierte Öffentlichkeit über die Lage des Unternehmens, wesentliche Geschäftsereignisse und Veränderungen der Geschäftsaussichten und der Risikosituation insbesondere durch Finanzberichte, Analysten- und Pressekonferenzen, Presse- und Ad-hoc-Mitteilungen sowie die Hauptversammlung. Auf der Website der alstria finden sich umfassende Informationen über das Unternehmen, die Aktie und sonstige Finanzinstrumente, den Kursverlauf sowie die Mitteilungen über Geschäfte von Führungspersonen nach Artikel 19 der Marktmissbrauchsverordnung (Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates) (Directors' Dealings). Darüber hinaus veröffentlicht alstria in ihren Finanzberichten und auf ihrer Website einen Finanzkalender, in dem alle für die Aktionäre wichtigen Termine aufgeführt sind. Die Bekanntmachungen und Informationen werden zusätzlich in englischer Sprache veröffentlicht.

### 3.3. Finanzberichterstattung

alstria informiert Aktionäre und Dritte während des Geschäftsjahres regelmäßig durch den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht sowie durch unterjährige Finanzberichte. Die Rechnungslegung des alstria-Konzerns sind die International Financial Reporting Standards (IFRS) maßgeblich, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Für gesellschaftsrechtliche Zwecke (Dividendenberechnung, Gläubigerschutz) wird der Jahresabschluss der alstria office REIT-AG in Übereinstimmung mit dem nationalen Handelsrecht (HGB) erstellt.

Die Hauptversammlung wählt einen unabhängigen Abschlussprüfer für die alstria office REIT-AG und den Konzern sowie für die prüferische Durchsicht von unterjährigen Finanzberichten. Nach der Wahl durch die Hauptversammlung erteilt der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats den Prüfungsauftrag für die Abschlussprüfung und vereinbart das Honorar mit dem Abschlussprüfer. Mit dem Abschlussprüfer wird vereinbart, dass er den Prüfungsausschuss unverzüglich über alle für seine Aufgaben wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse, die bei der Durchführung der Abschlussprüfung zu seiner Kenntnis gelangen, unverzüglich unterrichtet. Für den Fall, dass der Abschlussprüfer bei der Durchführung der Abschlussprüfung Tatsachen feststellt, die eine Unrichtigkeit der von Vorstand und Aufsichtsrat nach § 161 AktG abgegebenen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ergeben, ist eine Informations- und Auskunftspflicht im Prüfungsbericht vereinbart.

Der Abschlussprüfer nimmt an den Beratungen des Prüfungsausschusses und, wenn und solange dieser nicht aus sämtlichen Mitgliedern des Aufsichtsrats besteht, des Gesamtaufichtsrats über den Jahresabschluss der alstria office REIT-AG und den Konzernabschluss teil. Der Abschlussprüfer nimmt auch an der Sitzung des Prüfungsausschusses zur Erörterung des Halbjahresfinanzberichts teil. In den Sitzungen stellt der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse der jeweiligen Prüfung vor. Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, wurde mit der Prüfung der Jahresabschlüsse der alstria office REIT-AG und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2023 sowie für weitere unterjährigen Finanzberichte bis zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2024 beauftragt. WPin/StBin Annika Deutsch ist die für die Prüfung zuständige Wirtschaftsprüferin.



#### 4. NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit ist Teil von alstrias Unternehmens-DNA. Dazu gehören alle Maßnahmen, die alstria ergreift, um die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Interessen ihrer Stakeholder langfristig zu fördern und zu schützen.

Als wirtschaftliches Unternehmen ist es alstrias Hauptziel, den Wert des Unternehmens nachhaltig zu steigern und langfristig die bestmögliche Kapitalrendite zu erwirtschaften. Vor jeder Entscheidung wird das Risiko-Nutzen-Verhältnis aller drei Bereiche abgewogen und die geeignetste Vorgehensweise gewählt

Das Resultat dieses Ansatzes ist, dass alstria möglicherweise nicht immer eine Entscheidung trifft, die kurzfristig den Gewinn maximiert, sondern bestrebt ist, denjenigen Weg zu gehen, der langfristig die besten Aussichten für das Unternehmen bietet.

alstrias Nachhaltigkeitsansatz und die Leistungen in den drei Nachhaltigkeitsbereichen sowie die zukünftigen Ziele sind im Detail in dem jährlichen Nachhaltigkeitsbericht des Unternehmens beschrieben, der auf der Website der alstria veröffentlicht ist.

Im Februar 2024

**Der Vorstand**

**Der Aufsichtsrat**

## G. VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht der alstria office REIT-AG (auch **Gesellschaft** oder **alstria**) für das Geschäftsjahr 2023 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 entspricht. Der Vergütungsbericht wurde von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gemäß den Anforderungen des § 162 Abs. 3 AktG geprüft.

Der Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts (<https://alstria.de/bestaetigungsvermerk-verguetungsbericht2023>), das aktuelle Vergütungssystem für den Vorstand (<https://alstria.de/Verguetungssystem-Vorstand-2022>) und für den Aufsichtsrat (<https://alstria.de/Verguetungssystem-Aufsichtsrat-2023>) sowie der vorliegende Vergütungsbericht (<https://alstria.de/Verguetungsbericht-2023.pdf>) sind auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht.

Die Vergütung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023 basiert auf dem überarbeiteten Vergütungssystem 2022, welches von der Hauptversammlung am 10. Juni 2022 mit einer Zustimmung von 99,6% der Stimmen gebilligt wurde (**Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022**). Die Hauptversammlung am 4. Mai 2023 hat den Vergütungsbericht 2022 mit 99,9% der abgegebenen Stimmen und das überarbeitete Vergütungssystem für den Aufsichtsrat (**Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2023**) mit 99,9% der abgegebenen Stimmen gebilligt. In Anbetracht der hohen Zustimmung auf der Hauptversammlung, sehen wir keine Gründe für Änderungen des Vergütungsberichts und des Vergütungssystems. Wir werden das bereits im Vergütungsbericht 2021 und 2022 etablierte hohe Maß an Transparenz weiterführen.

### 1. RÜCKBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Die Vergütungserfolgsziele wurden 2023 hauptsächlich von folgenden Faktoren beeinflusst:

- Deutsche Wirtschaft stagniert im Jahr 2023 (BSP -0,3%)
- Jährliche Inflationsrate (Verbraucherpreisindex) für das Jahr 2023 war 5,9%
- Schwierige, aber stabile Vermietungsmärkte
- Starker Zinsanstieg hat Transaktionsaktivitäten zum Stillstand gebracht
- Fortlaufende Investitionen in das Bestandsportfolio
- Umsatz und Funds From Operations (FFO) pro Aktie höher als geplant im Jahr 2023
- Verkleinerung des Aufsichtsrats von 6 auf 4 Mitglieder und Einführung eines neuen Vergütungssystems für die Aufsichtsratsmitglieder 2023

Mit einem Absinken des Bruttosozialprodukts um 0,3% stagnierte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2023. Die Ursache lag zum einen in dem erheblichen Kaufkraftverlust bei Verbrauchern als Folge eines starken Anstiegs der Energie- und Lebensmittelpreise und zum anderen an der schwachen globalen wirtschaftlichen Entwicklung als Folge von andauernden geopolitischen Krisen. Der Zinsanstieg als Folge einer strikteren Geldpolitik hat auch zu der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung beigetragen. Die durchschnittliche jährliche Inflationsrate (Verbraucherpreisindex) lag im Jahr 2023 bei 5,9%. Trotz eines schwachen gewerblichen Vermietungsmarktes war alstrias Vermietungsleistung (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen und Optionsziehungen) von 106.800 m<sup>2</sup> stabil verglichen mit dem Vorjahr.

Die schwache wirtschaftliche Entwicklung und der starke Zinsanstieg haben praktisch zu einem Stillstand am gewerblichen Transaktionsmarkt geführt und die Immobilienpreise unter Druck gesetzt. Die Bewertung zum 31. Dezember 2023 von alstrias Immobilienportfolio durch Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG hat zu einer Abschreibung von insgesamt EUR 769,5 Millionen (Vorjahr: Abschreibung von EUR 173,8 Millionen) auf EUR 4,0 Milliarden geführt. Der neue Portfoliowert spiegelt einen durchschnittlichen Wert von EUR 2.860 pro m<sup>2</sup> und eine Rendite von 5,0% für das Portfolio, basierend auf der vertraglich vereinbarten Miete im Verhältnis zum Marktwert.

Im Jahr 2023 investierte alstria insgesamt EUR 129 Millionen in das Bestandsportfolio. Die Hälfte dieses Betrags (EUR 65 Millionen) entfiel auf Developmentinvestitionen, mit denen die Qualität der Flächen deutlich verbessert wurde, um hierdurch in der Neuvermietung höhere Mieten zu erzielen. Das aktuelle Developmentportfolio umfasst 20 Projekte mit einer Gesamtmietfläche von 154.300 m<sup>2</sup>.

Die von alstria zu Beginn des Jahres 2023 veröffentlichte Prognose für den Umsatz und den FFO wurde im Geschäftsjahr 2023 deutlich übertroffen. Der Konzernumsatz betrug TEUR 192.026 (Vorhersage: EUR 189 Millionen) und der FFO erreicht TEUR 87.972 im Berichtsjahr (Vorhersage: EUR 79 Millionen). Somit ergab sich ein FFO pro Aktie in Höhe von EUR 0,49 (Vorhersage: EUR 0,44).

Das Geschäftsjahr 2023 war noch immer durch Veränderungen aufgrund der Übernahme von mehr als 95% der Anteile an alstria durch Brookfield (**Übernahme**) geprägt, die im Januar 2022 erfolgte. Diese Änderungen betrafen die Zusammensetzung des Aufsichtsrates, in dem alstrias Hauptaktionär Brookfield nun durch Brad Hyler, Jan Sucharda und Richard Powers vertreten ist. Im Geschäftsjahr 2023 wurde die Größe des Aufsichtsrats von 6 auf 4 Mitglieder reduziert und die Anzahl der dauerhaft eingerichteten Ausschüsse von zwei auf einen, nämlich den Prüfungsausschuss, reduziert. In diesem Zusammenhang hat die Gesellschaft das neue Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2023 eingeführt.

Im Geschäftsjahr 2022 war das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022 eingeführt worden, um weiterhin eine in Abhängigkeit der Leistung der Vorstandsmitglieder stehende Vergütung zu ermöglichen. Nach der Übernahme wurde der Aktienkurs von alstria durch die Beteiligung von alstrias Hauptaktionär und die relativ geringe Anzahl anderer Aktionäre erheblich eingeschränkt. Der neue Long Term Incentive (LTI) im Rahmen des Vergütungssystems für die Vorstandsmitglieder 2022 stellt

zudem eine durchgängige Vergütungsanpassung innerhalb der Organisation sicher, dass der Struktur des Long-Term-Incentive-Programms für alle berechtigten Mitarbeiter von alstria gefolgt wird, wie nachfolgend dargestellt. Das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022 hat auch festgelegt, dass die LTI-Tranchen für Performance Perioden, die über das Jahr 2022 hinausgehen, beendet wurden. Daher wurden die LTI-Tranchen 2019-2023, 2020-2024 und 2021-2025 vorzeitig beendet und im Geschäftsjahr 2022 ausgezahlt.

## 2. VERGÜTUNG DER VORSTANDSMITGLIEDER

### 2.1. Vergütungs-Governance

Dem Aufsichtsrat obliegt die Festlegung, Umsetzung und Prüfung der Vorstandsvergütung. Der Aufsichtsrat bespricht und prüft das Vergütungssystem für den Vorstand regelmäßig sowie anlassbezogen und bereitet die Beschlüsse für Änderungen vor. 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 Verantwortung 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 führt regelmäßig mithilfe einer Vergleichsgruppe aus vergleichbaren Unternehmen, z. B. relevanter Wettbewerber in der Immobilienbranche, ein Vergütungs-Benchmarking durch, um zu beurteilen, ob die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder im Vergleich zu anderen Unternehmen angemessen ist. Diese Vergleichsgruppe umfasste bei der Überarbeitung des Vergütungssystems durch den Aufsichtsrat in den Geschäftsjahren 2020/2021 die folgenden 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 Vergütungsniveaus (Jahresfestgehalt, Bonus, Long-Term-Incentive, ohne Sozialbeiträge und Krankenversicherung) und prüft und veröffentlicht die CEO Pay Ratio. Sie zeigt die Zielvergütung des Vorstandsvorsitzenden im Vergleich zum Median der Zielvergütung aller Beschäftigten und Führungskräfte. In der nachfolgenden Tabelle sind die jeweilige Vergütung sowie die Entwicklung der CEO Pay Ratio seit 2021 aufgeführt.

## Vergütungsbericht

### CEO pay ratio

	2021	2022	2023
Vorstandsvorsitzender <sup>1)</sup>	1,267,000 €	1,259,000 €	1,261,000 €
Mitarbeiter + Führungskräfte <sup>2)</sup>	77,412 €	77,000 €	77,864 €
	16,4 : 1	16,4 : 1	16,2 : 1

1) Berechnet als Zielgesamtvergütung des Vorstandsvorsitzenden ohne Versicherungs- und Pensionsleistungen im Vergleich zum Median der Gesamtvergütung aller Beschäftigten und Führungskräfte. Die Zahlen unterscheiden sich von den veröffentlichten Zahlen im Teil zu den sozialen Daten des Nachhaltigkeitsberichts aufgrund unterschiedlicher Berechnungsgrundlagen.

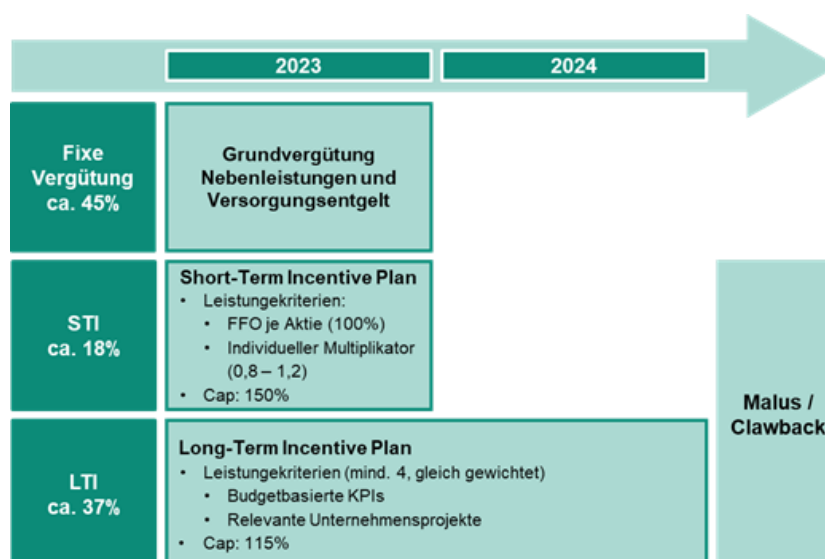
2) Der Median der Zielvergütung der Mitarbeiter und Führungskräfte von alstria wurde berücksichtigt und weicht daher von der durchschnittlichen gewährten und geschuldeten Vergütung ab, die in der vergleichenden Darstellung berücksichtigt wurde..

Mangelnde Unabhängigkeit und Interessenkonflikte der Aufsichtsratsmitglieder könnten eine unabhängige Beratung und Aufsicht bei der Festlegung der Vorstandsvergütung verhindern. Der Aufsichtsrat erachtet die Mitglieder des Aufsichtsrats als von der Gesellschaft und seinem Vorstand unabhängig und das Mitglied Rebecca Worthington als vom Mehrheitsaktionär unabhängig. Zudem sind die Aufsichtsratsmitglieder per Gesetz, durch den Deutschen Corporate Governance Kodex (**DCGK**) in seiner aktuellen Version vom 28. April 2022 und die 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.

Die Vergütung im Geschäftsjahr 2023 entspricht in vollem Umfang dem Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022. Die Details der Anwendung im Geschäftsjahr 2023 werden im Folgenden dargelegt.

### 2.2. Vergütungssystem des Vorstands

Die Vorstandsvergütung wird gewährt im Einklang mit dem Vergütungssystem für den Vorstand 2022, welches in der nachstehenden Grafik systematisch dargestellt ist und im Folgenden in seinen Grundzügen beschrieben wird.



## Vergütungsbericht

Die nachstehende Tabelle fasst wesentliche Vergütungselemente und Vertragsbestimmungen des Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022 zusammen, die im Folgenden detaillierter beschrieben werden.

<b>Fixe Vergütungselemente</b>	<b>Grundvergütung</b>	• In 12 Monatsbeträgen ausgezahltes Festgehalt	
	<b>Versorgungs-entgelt</b>	• Monatliche Barzuwendungen für die private Altersvorsorge	
	<b>Nebenleistungen</b>	• Nutzung von Dienstwagen und Versicherungsprämien	
<b>Variable Vergütungselemente</b>	<b>Short-Term Incentive Plan</b>	Ziel-Bonusmodell	
		Performance Periode	• 1 Jahr
		Leistungskriterien	• 100% FFO per Aktie • Individueller Multiplikator (0.8-1.2)
		Auszahlung	• Cap 150% - Auszahlung in bar
	<b>Long-Term Incentive Plan</b>	Long-Term-Zielbonus	
		Performance Periode	• 2 Jahre
		Leistungskriterien	• Mindestens 4 Ziele (gleich gewichtet) einschließlich budgetbasierter KPIs oder unternehmensrelevanter Projekte
		Auszahlung	• Cap 115% - Auszahlung in bar
	<b>Malus &amp; Clawback</b>	• Reduzierung von noch nicht ausgezahlter variabler Vergütung und Rückforderung bereits ausgezahlter variabler Vergütung bei Compliance-Verstößen und/oder bei fehlerhaften Jahresabschlüssen	
	<b>Beendigung bei Kontrollwechsel</b>	• Vorstandsmitglieder gelten bis zu 12 Monate nach einem Kontrollwechsel als nicht für eine Abberufung verantwortlich	
	<b>Share Ownership Guidelines</b>	-	
	<b>Maximalvergütung</b>	• CEO: EUR 2.600.000 p.a. • CFO: EUR 2.100.000 p.a.	
	<b>Nachvertragliches Wettbewerbsverbot</b>	• Umfassendes nachvertragliches Wettbewerbsverbot für die Dauer von 6 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 2023 und 2022, welche vertraglich definiert bei 100 % Zielerreichung auszuzahlen ist, sowie die resultierende Vergütungsstruktur werden nachfolgend dargestellt. Die Amtszeit des Finanzvorstands Alexander Dexne endete am 31. Dezember 2022. Die Zielvergütung wurde im letzten Jahr nicht erhöht; deshalb bleibt die Struktur der Zielgesamtvergütung für den Vorstandsvorsitzenden Olivier Elamine nahezu identisch.

Die Summe der fixen und 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 Incentives an der variablen Vergütung beträgt rund 33 %, wohingegen der Anteil des Long-Term Incentives rund 67 % der variablen Vergütung ausmacht.

## Vergütungsbericht

### Zielvergütung

	Olivier Elamine (Vorstandsvorsitzender)			Alexander Dexne (Finanzvorstand)		
	2023		2022	2023		2022
	in T€	in % <sup>1)</sup>	in T€	in T€	in %	in T€
Jahresfestgehalt	500	37	500	-	-	400
Nebenleistungen	23	3	19	-	-	28
Dienstwagen	11	-	9	-	-	19
Versicherungen	12	-	10	-	-	9
Versorgungsentgelt	88	6	88	-	-	73
Einjährige variable Vergütung	250	18	250	-	-	200
STI 2022	-	-	250	-	-	200
STI 2023	250	-	-	-	-	-
Mehrjährige variable Vergütung	500	37	500	-	-	400
LTI 2022-2023	-	-	500	-	-	400
LTI 2023-2024	500	-	-	-	-	-
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.361</b>	<b>100</b>	<b>1.357</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.101</b>

1) Zahlen sind kaufmännisch gerundet.

### 2.2.2. Fixe Vergütungselemente

#### 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.

#### Nebenleistungen

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

#### Versorgungsentgelt

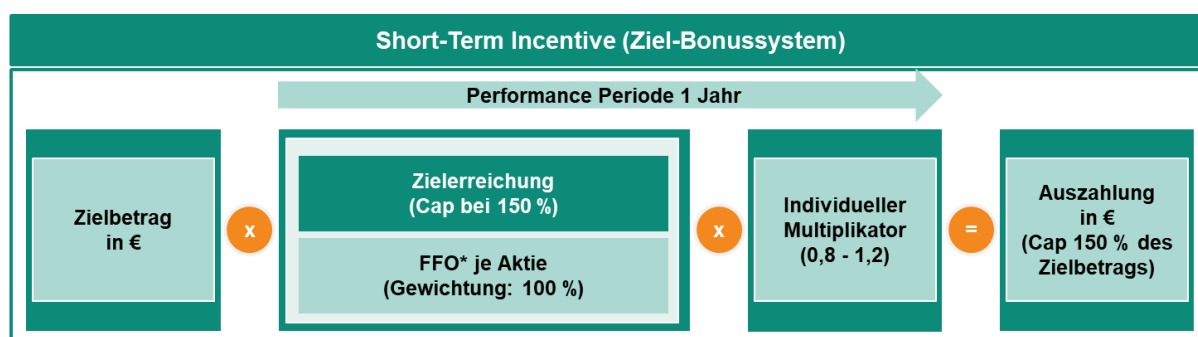
Außerdem gewährt die Gesellschaft den Vorstandsmitgliedern monatlich einen Geldbetrag für Zwecke der Altersvorsorge, das Versorgungsentgelt. Diese Vorsorgeleistungen belaufen sich auf circa 18 % des jeweiligen Jahresfestgehalts.

### 2.2.3. Variable Vergütungselemente

#### Short-Term Incentive (STI)

Als kurzfristiger, leistungsbasierter Vergütungsbestandteil ist der STI an die Entwicklung des quantitativen Leistungsziels „Funds from Operations“ (FFO) je Aktie gebunden. Er ist als Ziel-Bonussystem konzipiert. Ein möglicher STI-Auszahlungsbetrag wird durch die Multiplikation der Gesamtzielerreichung mit dem im jeweiligen Dienstvertrag angegebenen individuellen Zielbetrag, errechnet; er beträgt maximal 150 % des individuellen Zielbetrags (Cap) und wird in bar ausgezahlt. Zusätzlich zum Leistungskriterium wird ein individueller Multiplikator zwischen 0,8 und 1,2 zur Bestimmung der finalen Auszahlung angewandt.

Der STI funktioniert wie folgt:



\* Funds From Operations.

#### Leistungskriterium

Das STI-Leistungskriterium ist die Kennzahl Funds From Operations je Aktie. Die Funds From Operations sind eine sehr wichtige Kennzahl in der Strategie von alstria, da sie den Cashflow aus dem operativen Geschäft definiert. Die FFO je Aktie sind zwar keine Kennzahl der allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen (non-GAAP Kennzahl), werden aber dennoch von Immobiliengesellschaften häufig statt des Gewinns je Aktie verwendet. alstria veröffentlicht jährlich die FFO und FFO je Aktie und eine detaillierte Überleitung in den IFRS-Abschluss.

Die Auswirkungen von Ankäufen oder 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 kann von 0 % bis 150 % reichen. 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 %.



## Vergütungsbericht

Die für das Geschäftsjahr 2023 festgelegten Werte des FFO je Aktie sowie der tatsächliche Istwert und die daraus resultierende Gesamtzielerreichung sind in folgender Tabelle dargestellt:

STI 2023	FFO je Aktie <sup>1)</sup>
Schwellenwert	0.32 €
Zielwert	0.46 €
Maximalwert	0.60 €
Istwert	0.51 €
<b>Zielerreichung <sup>2)</sup></b>	<b>119%</b>

1) Vor Minderheiten.

2) Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts vom Abschlussprüfer noch nicht geprüfter Wert.

### Multiplikator

Der vorläufige Auszahlungsbetrag wird sodann mit einem individuellen Multiplikator von 0,8 bis 1,2 multipliziert. So kann der Aufsichtsrat zusätzlich zur Erreichung der finanziellen Leistungskriterien die persönliche Leistung der einzelnen Vorstandsmitglieder und ihre Verantwortung bei alstria berücksichtigen. Bei der Festlegung des Multiplikators berücksichtigt der Aufsichtsrat auch außerordentliche Vorkommnisse oder Entwicklungen sowie unerwartete signifikante Veränderungen der Finanzkennzahlen.

Für das Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat für Olivier Elamine den individuellen Multiplikator auf 1,0 festgesetzt. Damit berücksichtigt der Aufsichtsrat die guten Leistungen im Geschäftsjahr 2023 bei herausfordernden Marktbedingungen.

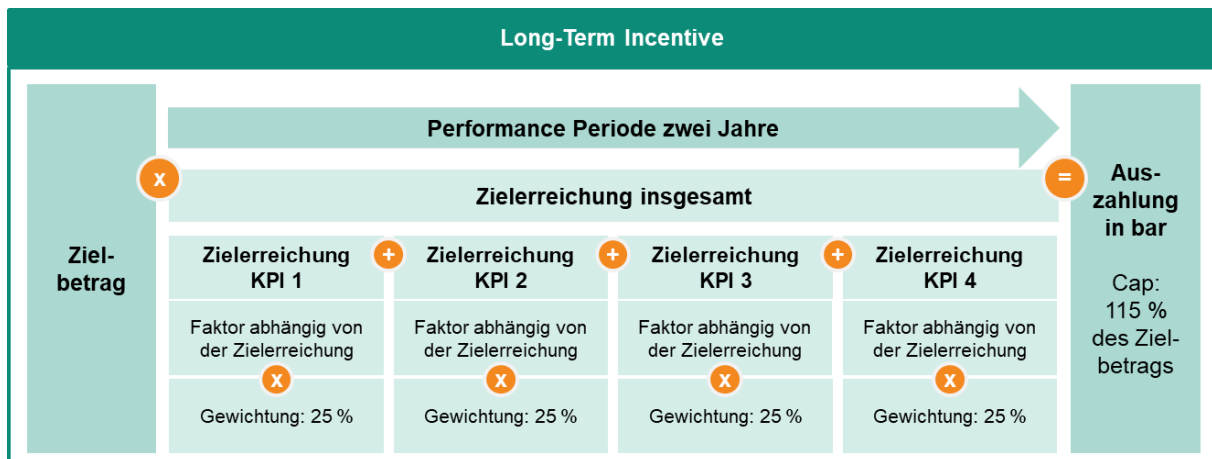
Die Zielerreichung des einzelnen Leistungskriteriums sowie die resultierende Gesamtzielerreichung nach Anwendung des Multiplikators wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

STI 2023	Zielerreichung FFO je Aktie	Multiplikator	Gesamt- zielerreichung	Zielbetrag STI 2023 (in T€)	Auszahlung STI 2023 (in T€)
Olivier Elamine	119%	1.0	119%	250	296

### Long-Term Incentive (LTI)

Der Long-Term-Incentive-Plan ist als Anreizsystem konzipiert, um die allgemeine Leistung und den Gesamterfolg der alstria zu belohnen und wird in jährlichen Tranchen mit einer Performance Periode von zwei Jahren ausgegeben. Der Aufsichtsrat legt mindestens vier Leistungskriterien (KPI) fest, deren Erreichung während der Performance Periode die endgültige LTI-Auszahlung bestimmen wird. Die LTI-KPIs entsprechen entweder einem expliziten quantifizierbaren Ziel im mehrjährigen Geschäftsplan oder der Erreichung eines relevanten Projekts innerhalb der jeweiligen Performance Periode.

In der folgenden Grafik wird dargestellt, wie der LTI funktioniert:



Nach Ende der Performance Periode wird die für jede LTI-KPI erzielte Leistung wie folgt bestimmt: die tatsächlich erzielten KPIs werden durch den KPI-Zielwert dividiert. Die sich daraus ergebende Leistungserbringung jeder KPI wird dann mit einem Faktor gemäß folgender Regel multipliziert:

- Ist die Leistungserreichung geringer als 0,9, beträgt der Faktor null.
- Liegt die Leistungserreichung zwischen 0,9 und 1,1, steigt der Faktor linear und liegt zwischen 0,85 und 1,15.
- Ist die Leistungserreichung höher als 1,1, beträgt der Faktor 1,15.

Die jeweilige Zielerreichung, die sich aus der Multiplikation der Leistungserreichung und des Faktors ergeben, werden dann mit der jeweiligen Gewichtung der KPI multipliziert, um den Beitrag jedes KPI am endgültigen Auszahlungsbetrag der jeweiligen Tranche zu ermitteln. Der endgültige Auszahlungsbetrag ist die Summe der einzelnen LTI-KPI-Beiträge, multipliziert mit dem Zielwert des jeweils gewährten LTI.

Der LTI wird spätestens in dem Monat ausgezahlt, der auf die Feststellung des Jahresabschlusses der Performance Periode folgt und wird auf 115 % der individuell gewährten Zielbetrags begrenzt.

Die Zahlung erfolgt zeitanteilig unter Berücksichtigung der Anzahl der aktiven Monate des entsprechenden Vorstandsmitglieds in der Performance Periode.

## Vergütungsbericht

### LTI 2022-2023 und LTI 2023-2024

Für den Zeitraum 2023-2023 und 2023-2024 definieren sich die LTI-KPIs wie folgt:

LTI 2022 - 2023 – KPIs	
Ergebnismanagement	• Wert der in der Periode zu erzielenden Neuvermietungen, Optionen und Mietvertragsverlängerungen
Kapitalstruktur	• Wert der während der Periode zu finanzierenden Schulden
Kapitalrückführung	• Wert der im Laufe der Periode zu veräußernden Vermögenswerte
Kapitalwachstum	• Anzahl der Entwicklungsprojekte, die während der Periode (zu einem bestimmten Preis) durchgeführt werden

LTI 2023 - 2024 – KPIs	
Ergebnismanagement	• Wert der in der Periode zu erzielenden Neuvermietungen, Optionen und Mietvertragsverlängerungen
Kapitalrückführung	• Wert der im Laufe der Periode zu veräußernden Vermögenswerte
Kostenkontrolle	• Summe der in der Periode entstandenen Gemeinkosten
Kapitalwachstum	• Anzahl der Entwicklungsprojekte, die während der Periode (zu einem bestimmten Preis) durchgeführt werden

Die Zielwerte für den LTI 2022 - 2023 und den LTI 2023-2024 sind in der Tabelle Zielvergütung dargestellt.

Der LTI 2022 - 2023 bewertet die Leistung in den Geschäftsjahren 2022 und 2023. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Zielerreichung für den LTI 2022 - 2023, der Anfang 2024 ausbezahlt wird.

LTI Tranche 2022 - 2023

		KPI Zielerreichung	KPI Multiplikator	KPI Beitrag
Ergebnismanagement	Wert der in der Periode zu erzielenden Neuvermietungen, Optionen und Mietvertragsverlängerungen	0.9119	0.8678	0.2170
Kapitalrückführung	Wert der im Laufe der Periode zu veräußernden Vermögenswerte	0.1910	0.0000	0.0000
Kapitalstruktur	Wert der während der Periode zu finanzierenden Schulden	1.1000 (capped)	1.1500	0.2875
Kapitalwachstum	Anzahl der Entwicklungsprojekte, die während der Periode (zu einem bestimmten Preis) durchgeführt werden	1.0530	1.0795	0.2699
Zielerreichung gesamt				0.7744

	LTI Zielwert (in T€)	Anwesenheitsfaktor	LTI Vesting Wert (in T€)
Olivier Elamine	500	1	387.200
Alexander Dexne	400	0.5	154.880

### ***LTI 2018-2022 und beendete Long-Term-Incentive-Tranchen***

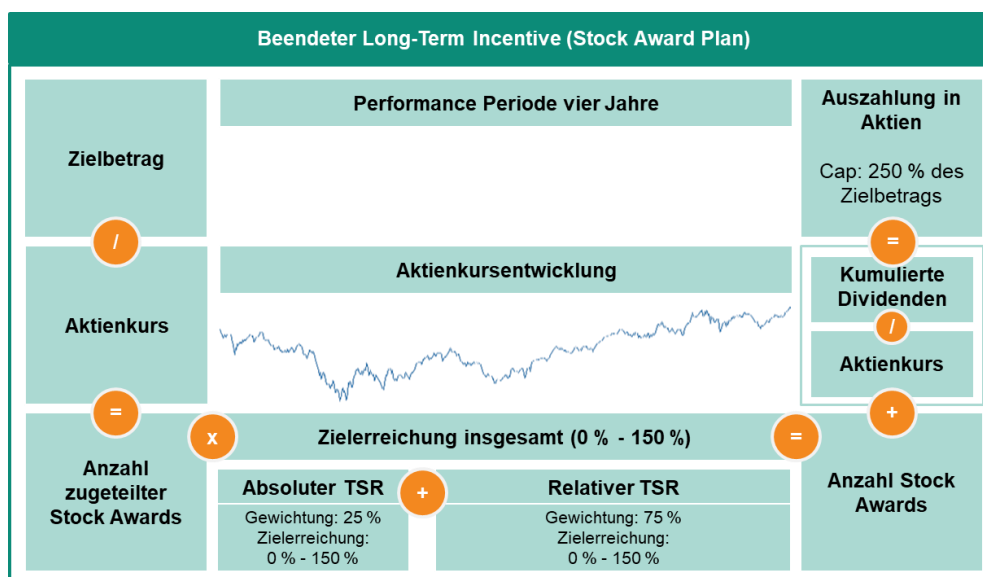
Da der LTI 2018-2022 im Geschäftsjahr 2022 ausgezahlt wurde, wird die Funktionsweise und die Ermittlung der Zielerreichung nachfolgend erläutert. Die Performance Periode des LTI 2018-2022 endete regulär am 4. März 2022.

Darüber hinaus war die Kursentwicklung der alstria-Aktie aufgrund der Übernahme durch Brookfield nicht mehr aussagekräftig, wodurch die Berechnung der übrigen LTI-Pläne, welche vor dem Geschäftsjahr 2022 zugeteilt wurden und deren reguläre Performance Periode noch nicht beendet war (d.h. 2019-2023, LTI 2020-2024, LTI 2021-2025, zusammen die **beendeten LTI-Tranchen**), ihre Funktion verloren hatte. Vor dem Hintergrund der Einführung des neuen Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022 wurde ebenso festgelegt, dass die Performance Perioden dieser beendeten LTI-Tranchen vorzeitig beendet wurden. Die Beendigung erfolgte mit Wirkung zum 3. Februar 2022 (letzter Tag des Annahmezeitraums des Übernahmeangebots) und die Auszahlung erfolgte in bar, nachdem die Hauptversammlung 2022 dem neuen Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder zugestimmt hatte.

Der LTI 2018-2022 sowie die beendeten LTI-Tranchen bestanden aus sogenannten virtuellen Stock Awards, die nach Ablauf einer vierjährigen Performance Periode in alstria-Aktien umgewandelt wurden. In jedem Geschäftsjahr wurde den Vorstandsmitgliedern ein langfristiges variables Vergütungselement zugeteilt, dessen Zielbetrag im Dienstvertrag festgelegt war. Die Anzahl der zugeteilten Stock Awards basierte 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 wurde dann abhängig von der absoluten und relativen Wertentwicklung der alstria-Aktie gegenüber einer Vergleichsgruppe während der Performance Periode angepasst. Wie in der folgenden Grafik dargestellt waren die im LTI implementierten Leistungskriterien der absolute TSR mit einer Gewichtung von 25 % sowie der relative TSR mit einer Gewichtung von 75 %. Die Gesamtzielerreichung wurde bei 150 % begrenzt, die Auszahlung des Long-Term-Incentive wurde bei 250 % des Zielbetrags begrenzt.

## Vergütungsbericht

In der folgenden Grafik wird dargestellt, wie der LTI der beendeten LTI-Tranchen funktionierte:



In der folgenden Tabelle wird ein Überblick über die Zielerreichung aus dem LTI 2018-2022 dargestellt, der 2022 planmäßig endete und ausgezahlt wurde:

**LTI Tranche 2018 - 2022**

	alstria office REIT-AG	FTSE EPRA/NAREIT developed Europe Index
<b>Absoluter TSR p.a.</b>	14,13 %	-
<b>Zielerreichung absoluter TSR</b>	150 %	
Entwicklung 2018 - 2022	69,59 %	26,07 %
Outperformance	43,52 %	
<b>Zielerreichung relativer TSR</b>	144 %	
<b>Gesamtzielerreichung</b>	145 %	
<b>LTI Zielwert (in T€)</b>		
Olivier Elamine	440	
Alexander Dexne	360	

Darüber hinaus wird die Zielerreichung aus den beendeten LTI-Tranchen in der folgenden Tabelle ausgewiesen. Da die beendeten Tranchen vorzeitig mit Wirkung zum 3. Februar 2022 beendet wurden, wurde die Aktienkursentwicklung bis zu diesem Zeitpunkt für die Ermittlung der Zielerreichung verwendet. Diese Tranchen wurden 2022 ebenfalls ausgezahlt.

Beendete LTI Tranchen	LTI Tranche 2019 - 2023		LTI Tranche 2020 - 2024		LTI Tranche 2021 - 2025	
	alstria office REIT-AG	FTSE EPRA/NAREIT developed Europe Index	alstria office REIT-AG	FTSE EPRA/NAREIT developed Europe Index	alstria office REIT-AG	FTSE EPRA/NAREIT developed Europe Index
<b>Absoluter TSR p.a.</b>	19,86 %	-	10,42 %	-	46,04 %	-
<b>Zielerreichung absoluter TSR</b>	150 %		150 %		150 %	
Entwicklung	69,75 %	28,93 %	21,00 %	4,19 %	42,01 %	19,24 %
Outperformance	40,82 %		16,81 %		22,77 %	
<b>Zielerreichung relativer TSR</b>	141 %		117 %		123 %	
<b>Gesamtzielerreichung</b>	143 %		125 %		130 %	
<b>LTI Zielwert (in T€)</b>						
Olivier Elamine	440		440		500	
Alexander Dexne	360		360		400	

### 2.2.4. Malus & Clawback

Sämtliche variablen Vergütungsbestandteile der Vorstandsmitglieder werden in der Regel erst nach Ende der regulären Performance Periode ausgezahlt. Sollte ein Vorstandsmitglied absichtlich einen wesentlichen Verstoß begehen gegen

- eine wesentliche Sorgfaltspflicht im Sinne des § 93 Aktiengesetz (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 2023 kamen keine Malus- oder Clawback-Regelungen zur Anwendung.

### 2.2.5. Vergütungsbezogene rechtliche Bestimmungen

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

#### *Leistungen Dritter*

Den Vorstandsmitgliedern wurden für ihre Tätigkeit als Vorstandsmitglieder von alstria im Geschäftsjahr 2023 keine Leistungen Dritter gewährt.

#### *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.

Scheidet ein Vorstandsmitglied wegen Erreichens des Rentenalters, Invalidität, Berufsunfähigkeit, Frührente oder Tod aus dem Dienst bei alstria aus, erfolgt die Zahlung zeitanteilig. Dabei wird die Anzahl der aktiven Monate des entsprechenden Vorstandsmitglieds in der Performance Periode berücksichtigt. Kündigt alstria den Dienstvertrag aus wichtigem Grund gemäß § 626 BGB, verfällt der LTI. Gleiches gilt, wenn ein Vorstandsmitglied das Mandat ohne wichtigen Grund niedergelegt hat.

Im Geschäftsjahr 2023 kamen keine Change-of-Control Klauseln hinsichtlich der Möglichkeit der vorzeitigen Beendigung der Dienstverträge der Vorstandsmitglieder zur Anwendung.

### *Nachvertragliches Wettbewerbsverbot*

Mit den Vorstandsmitgliedern wurde 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.

Für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2023 unterlag alstrias ehemaliger CFO Alexander Dexne einem nachvertraglichen Wettbewerbsverbot und alstria zahlte ihm die vertraglich vereinbarte Entschädigung in Höhe von 100% seines letzten Fixgehalts.



### 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.

Der Dienstvertrag von Alexander Dexne wurde regulär zum Ende des Geschäftsjahres 2022 beendet. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2023 unterlag er dem nachvertraglichen Wettbewerbsverbot nach den in diesem Vergütungsbericht dargelegten Bedingungen. Er erhielt keine Abfindungszahlung. Der STI 2022 wurde regulär im Geschäftsjahr 2023 ausbezahlt; der LTI 2022-2023 wurde nicht vorzeitig beendet, sondern nach dem regulären Ende der Performance Periode abgerechnet.

#### 3.1. Gewährte und geschuldete Vergütung

Im Rahmen des individualisierten Ausweises der gewährten und geschuldeten Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2023 werden konkret folgende Vergütungen ausgewiesen:

- Das im Geschäftsjahr 2023 ausbezahlte Festgehalt, die Nebenleistungen sowie das Versorgungsentgelt sowie die Entschädigung für das nachvertragliche Wettbewerbsverbot
- Der STI 2023, der die Leistung im Jahr 2023 misst und im Geschäftsjahr 2024 ausbezahlt wird
- Der LTI 2022-2023, die die Leistung in den Geschäftsjahren 2022 und 2023 misst und im Geschäftsjahr 2024 ausbezahlt wird.

Um eine transparente Berichterstattung gewährleisten zu können, werden die entsprechenden Vergütungen für das Geschäftsjahr 2022 als Zusatzangabe ausgewiesen.

#### Gewährte und geschuldete Vergütung

	Olivier Elamine (Vorstandsvorsitzender)			Alexander Dexne (Finanzvorstand)		
	2023		2022	2023		2022
	in T€	in %	in T€	in T€	in %	in T€
Jahresfestgehalt	500	39	500	200	100	400
Nebenleistungen	23	2	19	-	-	28
Dienstwagen	11	-	9	-	-	19
Versicherungen	12	-	10	-	-	9
Versorgungsentgelt	88	7	88	-	-	73
Einjährige variable Vergütung	296	23	269	-	-	215
STI 2022	-	-	269	-	-	215
STI 2023 <sup>1)</sup>	296	-	-	-	-	-
Mehrfährige variable Vergütung	387	30	1,040	155	-	851
LTI 2018-2022	-	-	1,040	-	-	851
LTI 2022-2023 <sup>1)</sup>	387	-	-	155	-	-
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1,294</b>	<b>100</b>	<b>1,916</b>	<b>355</b>	<b>100</b>	<b>1,567</b>
Beendete mehrjährige variable Vergütung	-	-	2,595	-	-	2,106
LTI 2019-2023	-	-	1,034	-	-	846
LTI 2020-2024	-	-	650	-	-	532
LTI 2021-2025	-	-	911	-	-	729
<b>Gesamtvergütung inkl. beendeter LTIs</b>	<b>1,294</b>	<b>-</b>	<b>4,511</b>	<b>355</b>	<b>-</b>	<b>3,673</b>

1) Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts noch nicht vom Abschlussprüfer überprüfter Wert.

### 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. Für den Finanzvorstand und potenzielle künftige Ordentliche Vorstandsmitglieder beträgt die Maximalvergütung für jedes Jahr 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 2022 resultieren, für den CEO (TEUR 1.916) und für den ehemaligen CFO (TEUR 1.567) hat die zulässige Maximalvergütung nach § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG jeweils nicht erreicht. Die im Geschäftsjahr 2022 geleisteten Zahlungen für die vorzeitig beendeten langfristigen variablen Vergütungen für die Geschäftsjahre 2019, 2020 und 2021 (LTI 2019- 2023, LTI 2020-2024 und LTI 2021-2025) sind nicht für das Geschäftsjahr 2022 geleistet worden und werden daher bei der Berechnung der maximalen Vergütung für das Geschäftsjahr 2022 nicht berücksichtigt.

Die Summe aller Zahlungen, die sich aus den Zusagen für das Geschäftsjahr 2023 ergeben, kann erst nach Ablauf der zweijährigen Performance-Periode des Long-Term Incentive und der Berechnung der Zielerreichung auf Basis des geprüften Finanzberichts für 2024 ermittelt werden. Unter Beachtung der Höchstvergütung gemäß § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG kann jedoch bereits heute festgestellt werden, dass selbst bei einer Auszahlung des Long-Term Incentive 2023-2024 in Höhe von 115 % des Zielbetrags (Cap) die Summe aller Vergütungsbestandteile die zulässige Maximalvergütung nicht erreichen würde. Über die Einhaltung der Maximalvergütung der für das Geschäftsjahr 2023 gewährten Vergütung wird im Vergütungsbericht für das entsprechende Jahr nach Ablauf des Performance-Zeitraums der LTI-Tranche 2023-2024 ausführlich berichtet.

#### 4. VERGÜTUNG DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER

Im Folgenden wird das Vergütungssystem des Aufsichtsrats sowie die individuelle gewährte und geschuldete Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2023 ausgewiesen.

##### 4.1. Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder

###### 4.1.1. Vergütungs-Governance

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten nach Abschluss eines Geschäftsjahres eine Vergütung für das Geschäftsjahr, die durch Beschluss der Hauptversammlung festgesetzt wird. Die Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder wurde zuletzt von der Hauptversammlung am 4. Mai 2023 mit 99,9% Zustimmung bestätigt (**Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2023**). 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.

Die Vergütung für das Geschäftsjahr 2023 wurde in Übereinstimmung mit dem anwendbaren Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder gewährt. Das Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2021 (wie untenstehend definiert) war für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis zur ordentlichen Hauptversammlung 2023 anwendbar und das Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2023 war für die Zeit von der ordentlichen Hauptversammlung 2023 bis zum 31. Dezember 2023 anwendbar.

###### 4.1.2. Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2023

Einige Mitglieder des Aufsichtsrates hatten auf ihre Aufsichtsratsvergütung verzichtet. Die Gesellschaft wollte dieser Entwicklung Rechnung tragen. Daher wird nur noch der Vorsitz des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats vergütet, um insbesondere den Anforderungen dieser Tätigkeit im Aufsichtsrat Rechnung zu tragen. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses erhält eine feste, nicht erfolgsabhängige Vergütung von EUR 70.000,00 p.a. Mitglieder, die nur für einen Teils des Jahres den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben, erhalten eine zeitanteilige Vergütung. Die weiteren Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten keine Vergütung. Die Gesellschaft erstattet den Mitgliedern des Aufsichtsrats ihre Auslagen und hat auf eigene Kosten zugunsten der Mitglieder des Aufsichtsrats eine angemessene Haftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) zur Abdeckung der Risiken aus der Wahrnehmung ihrer Aufgaben abgeschlossen (§ 13 Abs. 2 der Satzung). Weitere Vergütungen werden nicht gewährt. Variable Vergütungselemente gibt es nicht und es werden keine Sitzungsgelder gezahlt. Durch die Gewährung einer festen (und nicht variablen) Vergütung ausschließlich an den Vorsitzenden des Prüfungsausschusses wird sichergestellt, dass insbesondere der Vorsitzende des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats seine Überwachungs- und Beratungsfunktion unabhängig ausüben kann. Darüber hinaus wird durch die Nichtgewährung einer Vergütung bzw. die Gewährung einer festen Vergütung sichergestellt, dass alle Mitglieder des Aufsichtsrats ihre Tätigkeit unabhängig

vom kurzfristigen Erfolg von alstria ausüben können. Auf diese Weise kann sich der Aufsichtsrat in erster Linie auf seine Tätigkeit im Hinblick auf die langfristige Entwicklung von alstria konzentrieren.

### 4.1.3. Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2021

Bis zur Hauptversammlung am 4. Mai 2023 wurde die Vergütung für die Aufsichtsratsmitglieder gemäß dem alten Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2021 gewährt, das zuletzt von der ordentlichen Hauptversammlung 2021 mit 99,7% der Stimmen beschlossen wurde (**Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2021**). Die im Einklang mit dem Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2021 gewährte Vergütung war erfolgsunabhängig. Sie setzte sich zusammen aus einer Festvergütung und einer ebenfalls fixen Vergütung für die Tätigkeit in Ausschüssen. Die Gesellschaft erstattete den Aufsichtsratsmitgliedern ihre Auslagen. Die Gesellschaft hatte auf ihre Kosten zu Gunsten der Aufsichtsratsmitglieder eine angemessene Haftpflichtversicherung zur Absicherung der Risiken aus der Wahrnehmung ihrer Aufgaben (D&O Versicherung) abgeschlossen (§ 13 Abs. 2 der Satzung).

Aufsichtsratsmitglieder erhielten jeweils ein Jahresfestgehalt von EUR 50.000. Der Aufsichtsratsvorsitz wurde 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 hatten Anspruch auf eine Zusatzvergütung in Höhe von EUR 10.000, der Vorsitz im Prüfungsausschuss wurde mit EUR 20.000 pro Jahr vergütet (Faktor 2). Mitglieder des Personalausschusses hatten Anspruch auf eine Zusatzvergütung in Höhe von EUR 7.500, der Vorsitz dieses Ausschusses wurde mit EUR 15.000 pro Jahr vergütet (Faktor 2). Dies galt auch für den Finanz- und Investitionsausschuss, welcher mit Wirkung zum 21. März 2022 aufgelöst wurde. Die Mitgliedschaft in temporären Ausschüssen begründete keinen Anspruch auf zusätzliche Vergütung.

Mitglieder, die dem Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen nur für einen Teil eines Jahres angehörten, erhielten eine zeitanteilige Vergütung. Variable Vergütungselemente bestanden nicht; ebenso wurden keine Sitzungsgelder gezahlt.

#### 4.1.4. Wesentliche Unterschiede im Vergleich zum Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2021

In der folgenden Tabelle ist die Vergütungsstruktur für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2023 ausgewiesen. Wesentliche Unterschiede zwischen dem Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2023 und dem Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2021 sind durch Unterstreichungen gekennzeichnet.

Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder		
Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2023 (gültig seit der Hauptversammlung 2023)	Vergütungselement	Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2021 (gültig bis zur Hauptversammlung 2023)
<b>Festvergütung</b>		
• <u>keine</u>	<b>Jährliche Festvergütung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorsitz: EUR 150,000</li> <li>Stellv. Vorsitz: EUR 75,000</li> <li>Aufsichtsratsmitglied: EUR 50,000</li> </ul>
• <u>Prüfungsausschuss: EUR 70,000 (Vorsitz)</u>	<b>Ausschussvergütung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prüfungsausschuss: EUR 10,000 / EUR 20,000 (Vorsitz)</li> <li>Personalausschuss: EUR 7,500 / EUR 15,000 (Vorsitz)</li> <li>Finanz- und Investitionsausschuss: EUR 7,500 / EUR 15,000 (Chair)</li> </ul>
<b>Variable Vergütung</b>		
• keine		• keine
<b>Andere Elemente</b>		
• Erstattung von Auslagen (insbesondere Reise-, Übernachtungs-, Verpflegungs- und Telekommunikationskosten)	<b>Auslagen</b>	• Erstattung von Auslagen (insbesondere Reise-, Übernachtungs-, Verpflegungs- und Telekommunikationskosten)
• Die Gesellschaft darf auf eigene Kosten zu Gunsten der Aufsichtsratsmitglieder eine angemessene Haftpflichtversicherung zur Absicherung der Risiken aus der Wahrnehmung ihrer Aufgaben (D&O Versicherung) abschliessen.	<b>D&amp;O Versicherung</b>	• Die Gesellschaft darf auf eigene Kosten zu Gunsten der Aufsichtsratsmitglieder eine angemessene Haftpflichtversicherung zur Absicherung der Risiken aus der Wahrnehmung ihrer Aufgaben (D&O Versicherung) abschliessen.

Nach dem Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2021 erhielten alle Aufsichtsratsmitglieder eine feste Vergütung, deren Höhe sich nach den Aufgaben richtete, die das jeweilige Mitglied im Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen wahrnahm. Das Aufsichtsratsvergütungssystem 2023 sieht dagegen nur für den Vorsitzenden des Prüfungsausschusses eine jährliche Festvergütung vor. Die weiteren Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten keine Vergütung; die Erstattung von Auslagen bleibt davon unberührt.

An die Mitglieder des Prüfungsausschusses werden erhöhte Qualifikationsanforderungen gestellt. Nach dem Profil für den Aufsichtsrat sollen mindestens zwei Mitglieder des Prüfungsausschusses, darunter der Vorsitzende, Finanzexperten sein. Mindestens ein Mitglied soll über besondere Kenntnisse und Erfahrungen im Rechnungswesen, in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollen verfügen. Mindestens ein weiteres Mitglied sollte über besondere Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich der Rechnungsprüfung verfügen. Darüber hinaus sieht das Profil für den Aufsichtsrat vor, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses sowohl von der Gesellschaft und ihrem Vorstand als auch von einem kontrollierenden Aktionär unabhängig sein soll.

Die erhöhten Anforderungen an die Qualifikation und Unabhängigkeit sind für die Gesellschaft gerade wegen des Umfangs und der Bedeutung der Arbeit des Prüfungsausschusses von besonderer Bedeutung und gelten insbesondere für den Vorsitz des Prüfungsausschusses. Nach der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat befasst sich der Prüfungsausschuss insbesondere mit der Prüfung des Jahresabschlusses und unterjähriger Finanzinformationen, der Rechnungslegung und des Rechnungslegungsprozesses, dem Risikomanagement, dem internen Kontroll- und Revisionssystem sowie der Compliance.

Im Vergleich zu den anderen Mitgliedern des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses hat der Vorsitz eine höhere Arbeitsbelastung, einen höheren Zeitaufwand und eine größere Verantwortung. Daher erhält der Vorsitzende des Prüfungsausschusses weiterhin eine jährliche Vergütung für diese Arbeit. Darüber hinaus soll die Vergütung für die Arbeit des Vorsitzenden des Prüfungsausschusses sicherstellen, dass die Gesellschaft auch in Zukunft in der Lage ist, diese Position mit kompetenten Personen zu besetzen.

Ferner spiegelt das Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2023 letztlich die Zahlung der Vergütung an die im Geschäftsjahr 2022 amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse wider. Tatsächlich haben drei Aufsichtsratsmitglieder aufgrund von mit der Gesellschaft geschlossenen Verträgen auf die ihnen nach dem Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2021 zustehende feste Vergütung für das Geschäftsjahr 2022 verzichtet.

Die Regelungen zum Auslagenersatz bleiben gegenüber dem Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2021 unverändert.

Das Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2023 sieht keine Verpflichtung der Aufsichtsratsmitglieder vor, Aktien von alstria zu erwerben. Es sind auch keine entsprechenden Selbstverpflichtungen erklärt worden.

## 4.2 Individualisierte Offenlegung der Vergütung des Aufsichtsrats

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich im Geschäftsjahr 2023 geändert: Die Hauptversammlung am 4. Mai 2023 hat Herrn Richard Powers zum Mitglied des Aufsichtsrates der Gesellschaft bestellt. Die Amtszeit von Herrn Karl Wambach als Mitglied des Aufsichtsrats endete am selben Tag. Die Hauptversammlung am 4. Mai 2023 hat ferner beschlossen, den Aufsichtsrat von sechs auf vier Mitglieder zu verkleinern. Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Frank Pörschke und Elisabeth Stheeman haben ihre Ämter mit Wirkung zum 31. Mai 2023 niedergelegt.

Nachfolgend werden die gewährten und fälligen Vergütungen der aktuellen und ehemaligen Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023 dargestellt. Dabei wird zwischen der festen Vergütung und der Ausschussvergütung unterschieden.

Aufsichtsratsvergütung	2023					2022				
	Fixe Vergütung		Ausschuss Vergütung		Gesamtvergütung	Fixe Vergütung		Ausschussvergütung		Gesamtvergütung
	in T€	in %	in T€	in %		in T€	in %	in T€	in %	
Brad Hyler (Vorsitz) <sup>1)</sup>	- <sup>3)</sup>	-	- <sup>3)</sup>	-	-	- <sup>3)</sup>	-	- <sup>3)</sup>	-	-
Jan Sucharda (stellv. Vorsitz) <sup>1)</sup>	- <sup>3)</sup>	-	- <sup>3)</sup>	-	-	- <sup>3)</sup>	-	- <sup>3)</sup>	-	-
Richard Powers <sup>2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rebecca Worthington <sup>1)</sup>	17.0	24	53.0	76	70.0	41.9	73	15.7	27	57.6
Dr. Frank Pörschke <sup>4)</sup>	17.0	83	3.4	17	20.4	50.0	81	11.6	19	61.6
Elisabeth Stheeman <sup>4)</sup>	17.0	87	2.5	13	19.5	50.0	85	9.1	15	59.1
Karl Wambach <sup>5)</sup>	- <sup>6)</sup>	-	- <sup>6)</sup>	-	-	- <sup>6)</sup>	-	- <sup>6)</sup>	-	-
<b>Summe</b>	51.0	-	58.9	-	109.9	141.9	-	36.4	-	178.3

<sup>1)</sup> Durch einen Gerichtsbeschluss mit Wirkung zum 1. März 2022 gewählt und von der Hauptversammlung 2022 gewählt.

<sup>2)</sup> Gewählt durch die ordentliche Hauptversammlung 2023.

<sup>3)</sup> Das Aufsichtsratsmitglied verzichtete auf die Zahlung der festen jährlichen Vergütung für die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat der Gesellschaft und seinen Ausschüssen, alstria zahlte Steuern.

<sup>4)</sup> Hat seine Mitgliedschaft im Zuge der Verkleinerung des Aufsichtsrats von 6 auf 4 Mitglieder mit Wirkung zum 31. Mai 2023 niedergelegt.

<sup>5)</sup> Die Amtszeit endete am 4. Mai 2023.

<sup>6)</sup> Das Aufsichtsratsmitglied verzichtete auf die Zahlung der festen jährlichen Vergütung für die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat der Gesellschaft und seinen Ausschüssen.

## 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.

	2023	Entwicklung 2023/2022	2022	Entwicklung 2022/2021	2021	Entwicklung 2021/2020	2020
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€
<b>Vorstand</b>							
Olivier Elamine	1,294	-71	4,511	148	1,818	-15	2,143
Alexander Dexe <sup>1)</sup>	355	-90	3,673	148	1,484	-16	1,760
<b>Aufsichtsrat</b>							
Brad Hyler (Chair) <sup>2)</sup>	- <sup>4)</sup>	-	- <sup>4)</sup>	-	in T€	-	-
Jan Sucharda (Deputy Chair) <sup>2)</sup>	- <sup>4)</sup>	-	- <sup>4)</sup>	-	-	-	- <sup>3)</sup>
Richard Powers <sup>3)</sup>	-	-	-	-	-	-	-
Rebecca Worthington <sup>2)</sup>	70	21	58	-	-	-	-
Dr. Frank Pörschke <sup>5)</sup>	20	-67	62	40	44	-	-
Elisabeth Stheeman <sup>5)</sup>	20	-67	59	38	43	-	-
Karl Wambach <sup>2),6)</sup>	- <sup>7)</sup>	-	- <sup>7)</sup>	-	-	-	-
<b>Arbeitnehmer</b>							
Average remuneration	110	-4	115	20	96	8	89
<b>Ertragsentwicklung</b>							
Revenues	192,026	5	182,819	0	183,670	4	177,063
FFO per share (in EUR) <sup>8)</sup>	0.51	-18	0.62	-7	0.67	8	0.62

<sup>1)</sup> Bis 31. Dezember 2022.

<sup>2)</sup> Von der Hauptversammlung 2022 gew. ählt.

<sup>3)</sup> Von der Hauptversammlung 2023 gew. ählt.

<sup>4)</sup> Das Aufsichtsratsmitglied verzichtete auf die Zahlung der festen jährlichen Vergütung für die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat der Gesellschaft und seinen Ausschüssen. alstria zahlte Steuern.

<sup>5)</sup> Hat seine Mitgliedschaft im Zuge der Verkleinerung des Aufsichtsrats von 6 auf 4 Mitglieder mit Wirkung zum 31. Mai 2023 niedergelegt.

<sup>6)</sup> Die Amtszeit endete am 4. Mai 2023.

<sup>7)</sup> Das Aufsichtsratsmitglied verzichtete auf die Zahlung der festen Jahresvergütung für die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat der Gesellschaft und seinen Ausschüssen.

<sup>8)</sup> Vor Minderheiten.

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 mehr als zwei Monaten innerhalb des betrachteten Jahres abwesend waren. Die angegebene Vergütung setzt sich dabei aus dem Fixgehalt und dem Bonus (jeweils hochgerechnet auf Vollzeitäquivalente) für das jeweilige Jahr sowie dem Auszahlungsbetrag der langfristigen variablen Vergütung in dem jeweiligen Jahr und den Beiträgen zur Altersversorgung zusammen. Des Weiteren werden Nebenleistungen wie Zahlungen für ein Jobticket oder Zuschüsse zum Dienstwagen ebenso berücksichtigt.

Die angegebene Vergütung umfasst auch den Gewinn, den die Mitarbeiter durch einen Verkauf der in den Geschäftsjahren 2022 und 2023 als Long-Term Incentive erhaltenen Aktien an Brookfield zu einem Veräußerungspreis erzielt haben, der dem im Rahmen der Übernahme gezahlten Angebotspreis entspricht. In der Investitionsvereinbarung, die im Zusammenhang mit der Übernahme abgeschlossen wurde, hatte sich die Bieterin mit der Gesellschaft darauf geeinigt, die Mitarbeiteraktien zum Angebotspreis zu erwerben, die in den Geschäftsjahren 2022 und 2023 im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms zugeteilt werden. Wenn dieser Veräußerungsgewinn der



## Vergütungsbericht

durchschnittlichen Mitarbeitervergütung 2022 und 2023 nicht hinzugerechnet worden wäre, würde sich (i) die durchschnittliche Mitarbeitervergütung 2023 auf TEUR 93 belaufen und hätte sich um 2 % im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022 verringert und (ii) die durchschnittliche Mitarbeitervergütung 2022 auf TEUR 95 belaufen und hätte sich um 1% gegenüber der durchschnittlichen Mitarbeitervergütung 2021 verringert.

Bei der Betrachtung der Vergütungsentwicklung von 2022 bis 2023 für den Vorstand fällt auf, dass die Vergütung sich deutlich verringert hat. Dies ist zum einen dadurch bedingt, dass die Amtszeit des ehemaligen Finanzvorstands am 31. Dezember 2022 endete und die Position nicht neu besetzt wurde. Daneben sind die Veränderungen vor allem durch einen Rückgang der langfristigen variablen Vergütung bedingt. Im Jahr 2022 wurde die Vergütung durch die Umsetzung des neuen, von der Hauptversammlung 2022 beschlossenen Vorstandsvergütungssystems 2022 und die damit verbundene vorzeitige Beendigung der LTI-Tranchen, die als Teil der im Geschäftsjahr 2022 gewährten und fälligen Vergütung ausgewiesen werden, beeinflusst. Ferner führte die langfristig variable Vergütung für die Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2022 (LTI 2022-2023) zu einer Auszahlung unterhalb der Zielwerte. Lässt man bei der Betrachtung der Gehaltsentwicklung die im Geschäftsjahr 2022 vorzeitig beendeten LTI-Tranchen außer Betracht, hätte sich das Gehalt des Vorstandsvorsitzenden im Geschäftsjahr 2023 (TEUR 1,294) im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 1,916) um 33% verringert.

Auch die Entwicklung der Aufsichtsratsvergütung ist rückläufig. Dies ist zum einen durch die Veränderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrats in den letzten beiden Jahren und zum anderen durch die Einführung des Aufsichtsratsvergütungssystems 2023 bedingt.

Betrachtet man die Unternehmensentwicklung im Berichtszeitraum, so beliefen sich die Umsatzerlöse auf EUR 192 Millionen (im Vergleich zu EUR 183 Millionen im Jahr 2022). Der Anstieg von 5 % resultiert vor allem aus Erlösen aus der Indexierung von Mietverträgen und aus Neuvermietungen. Der FFO je Aktie (vor Minderheiten) betrug EUR 0,51 (Vorjahr: EUR 0,62). Der Rückgang des FFO je Aktie ist auf die steigenden Finanzierungskosten zurückzuführen.

Hamburg, im Februar 2024

### **alstria office REIT-AG**

Der Aufsichtsrat

Brad Hyler

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Der Vorstand

Olivier Elamine

Vorstandsvorsitzender

## H. REIT-ANGABEN

### I. REIT-ERKLÄRUNG

#### Erklärung des Vorstands

Im Zusammenhang mit dem deutschen handelsrechtlichen Jahresabschluss (§ 264 ff. HGB) sowie dem IFRS-Konzernabschluss (§ 315e HGB) zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2023 erklärt der Vorstand der alstria office REIT-AG (im Nachfolgenden auch alstria oder Gesellschaft genannt) zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der vorbelasteten und nicht vorbelasteten Erträge (§ 19 Abs. 3 i.V.m. § 19a REIT-Gesetz) Folgendes:

1. Zum Abschlussstichtag befinden sich nach den uns vorliegenden Informationen 4,63 % der Aktien der Gesellschaft entsprechend § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz im Streubesitz. Dies wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht am 9. Januar 2024 schriftlich mitgeteilt. Dies ist eine Abweichung von der Regelung des § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz, wonach sich mindestens 15 % der Aktien an einer REIT-Aktiengesellschaft im Streubesitz befinden müssen. Das Kriterium zur Mindeststreubesitzquote gemäß § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz wurde erstmal zum 31. Dezember 2022 nicht eingehalten.
2. In Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz hielt nach unserem Kenntnisstand zum Abschlussstichtag kein Anleger direkt 10 % oder mehr der Aktien unserer Gesellschaft bzw. Aktien in einem Umfang, dass er über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt.
3. Bezogen auf die Summe der Aktiva des IFRS-Konzernabschlusses abzüglich der Ausschüttungsverpflichtung und der Rücklagen im Sinne des § 12 Abs. 2 REIT-Gesetz
  - a) gehörten zum Abschlussstichtag mindestens 75 % der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen, welches sich auf TEUR 3.990.861 beläuft und somit 94,18 % der Aktiva darstellt;
  - b) machten zum Abschlussstichtag die Aktiva, die zum Vermögen von in den Konzernabschluss einbezogenen REIT-Dienstleistungsgesellschaften gehören und die sich auf TEUR 944 belaufen, höchstens 20 %, nämlich 0,02 %, aus.
4. Bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen des IFRS-Konzernabschlusses (§ 12 Abs. 3 und 4 REIT-Gesetz)
  - a) wurden im Geschäftsjahr 2023 Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen von EUR -539,3 Mio. erwirtschaftet. Dies entspricht 100 % der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen;

- b) beliefen sich die Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen von REIT-Dienstleistungsgesellschaften, die in den Konzern einzubeziehen waren, im Geschäftsjahr 2023 insgesamt auf TEUR 15. Dies entspricht 0,00 % der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen.
5. Im Jahr 2023 schüttete die alstria office REIT-AG TEUR 262.469 als Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr an ihre Aktionäre aus. Im Jahr 2022 wurde ein handelsrechtlicher Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 30.554 ausgewiesen.
6. Die Dividende der alstria office REIT-AG stammt nicht aus vorbelasteten Teilen des Jahresüberschusses.
7. Seit 2019 hat der Konzern 12,53 % des durchschnittlichen Bestandes seines unbeweglichen Vermögens veräußert und damit keinen Immobilienhandel nach § 14 REIT-Gesetz betrieben.
8. Das im IFRS-Konzernabschluss ausgewiesene Eigenkapital zuzüglich der als Fremdkapital ausgewiesenen Anteile an in den Konzernabschluss nach § 315e HGB einbezogenen Tochterunternehmen, beträgt zum Abschlussstichtag EUR 1.715,9 Mio. und entspricht damit 42,99 % des Betrages, mit dem das unbewegliche Vermögen im IFRS Konzernabschluss nach § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz angesetzt ist (§ 15 REIT-Gesetz). Die Eigenkapitalquote gemäß § 15 REIT-Gesetz wird zum ersten Mal unterschritten.

Hamburg, den 1. März 2024

**alstria office REIT-AG**

**Olivier Elamine**  
Vorstand

## II. REIT-VERMERK

Das Ergebnis unserer Prüfung haben wir in einem besonderen Vermerk gemäß § 1 Abs. 4 Satz 5 REIT-Gesetz wie folgt zusammengefasst:

### **Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz (REITG)**

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 haben wir die Angaben in der als Anlage beigefügten Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19 Abs. 3 i.V.m. § 19a REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2023 (im Folgenden „REIT-Erklärung“) geprüft. Die Angaben in der REIT-Erklärung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über diese Angaben abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des IDW Prüfungshinweises: Besonderheiten bei der Prüfung einer REIT-Aktiengesellschaft nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz, einer Vor-REIT-Aktiengesellschaft nach § 2 Satz 3 REIT-Gesetz und der Prüfung nach § 21 Abs. 3 Satz 3 REIT-Gesetz (IDW PH 9.950.2) vorgenommen. Hiernach haben wir zur Beachtung der Angaben in der REIT-Erklärung Prüfungshandlungen geplant und durchgeführt, um mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber abgeben zu können, ob die Angaben zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär nach § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2023 übereinstimmen und ob die Angaben zu den Anforderungen der §§ 12 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz zutreffend sind. Es war nicht unsere Aufgabe, die steuerliche Veranlagung der relevanten Gesellschaften inhaltlich umfassend nachzuvollziehen oder zu prüfen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär nach § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2023 verglichen und die Angaben in der REIT-Erklärung zu den §§ 12 bis 15 REIT-Gesetz mit den entsprechenden Angaben des Jahres- bzw. Konzernabschlusses abgestimmt. Zudem haben wir die Anpassungen der Bewertung des als Finanzinvestition gehaltenen unbeweglichen Vermögens an die Vorgaben nach § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz geprüft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

## REIT-Angaben

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse stimmen die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär nach § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2023 überein und die in der REIT-Erklärung zur Einhaltung der §§ 12 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vor-belasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz gemachten Angaben sind zutreffend.

Dieser Vermerk dient ausschließlich zur Vorlage bei der Finanzbehörde Hamburg im Rahmen der Steuererklärung nach § 21 Abs. 2 REIT-Gesetz und darf nicht für andere Zwecke verwendet werden.

Hamburg, den 1. März 2024

**Deloitte GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gez. Annika Deutsch

Wirtschaftsprüferin

gez. Maximilian Freiherr v. Perger

Wirtschaftsprüfer

## I. FINANZKALENDER/IMPRESSUM

### I. FINANZKALENDER

---

#### Finanztermine 2024

28. Mai	Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss Quartalsbericht
6. Juni	Hauptversammlung
20. August	Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss Halbjahresbericht
26. November	Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss Quartalsbericht Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht

---

### II. IMPRESSUM/KONTAKT

Die alstria office REIT-AG ist Mitglied im Deutschen Investor Relations Verband e.V. (DIRK).

Weitere Berichte der alstria office REIT-AG finden Sie auf der Website.

#### Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken - wie im Risikobericht angesprochen - eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

#### Hinweis

Dieser Bericht erscheint in Deutsch (Originalversion) und in Englisch (nicht bindende Übersetzung).

#### Kontakt Investor Relations

Ralf Dibbern

Tel +49 (0) 40 22 63 41-329

Fax +49 (0) 40 22 63 41-310

E-Mail [rdibbern@alstria.de](mailto:rdibbern@alstria.de)

# **BUILDING *YOUR* FUTURE**

**alstria office REIT-AG**  
[www.alstria.de](http://www.alstria.de)  
[info@alstria.de](mailto:info@alstria.de)

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

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

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

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

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