

alstria

Geschäfts bericht

IFRS Finanzbericht

20
20

KONZERNKENNZAHLEN

FÜNFJAHRESÜBERSICHT

Mieterlöse und Erträge	2020	2019	2018	2017	2016
in TEUR					
Mieterlöse	177.063	187.467	193.193	193.680	202.663
Nettomieteinnahmen	154.823	162.904	169.068	172.911	179.014
Konzernergebnis	168.489	581.221	527.414	296.987	176.872
FFO ¹⁾	108.673	112.572	114.730	113.834	116.410
Ergebnis je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,95	3,27	3,02	1,94	1,16
FFO je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,61	0,63	0,65	0,74	0,76

¹⁾ Ohne Minderheiten.

Bilanzkennzahlen	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
in TEUR					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.556.181	4.438.597	3.938.864	3.331.858	2.999.099
Bilanzsumme	5.090.249	5.029.328	4.181.252	3.584.069	3.382.633
Eigenkapital	3.252.442	3.175.555	2.684.087	1.954.660	1.728.438
Verbindlichkeiten	1.837.806	1.853.773	1.497.165	1.629.409	1.654.195
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	18,29	17,88	15,13	12,70	11,28
Nettoverschuldungsgrad (Net LTV, in %)	27,0	27,1	30,4	40,0	40,9

REIT-Kennzahlen	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	71,1	70,9	67,2	57,1	56,7
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	100	100	100

EPRA-Kennzahlen ¹⁾	2020	2019	2018	2017	2016
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,61	0,61	0,62	0,68	0,57
EPRA-Kostenquote A (in %) ²⁾	26,6	26,1	23,0	19,6	20,6
EPRA-Kostenquote B (in %) ³⁾	22,1	21,7	19,0	16,4	16,6

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
EPRA-NRV je Aktie (in EUR)	20,13	19,67	n/a	n/a	n/a
EPRA-NTA je Aktie (in EUR)	18,34	17,91	15,14	12,71	11,31
EPRA-NDV je Aktie (in EUR)	17,95	17,61	14,96	12,45	10,81
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	3,3	3,3	4,0	4,6	5,0
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	3,7	3,8	4,4	5,0	5,4
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,6	8,1	9,7	9,4	9,2

¹⁾ Für weitere Informationen siehe EPRA Best Practices Recommendations, www.epra.com.

²⁾ Inklusive Leerstandskosten.

³⁾ Exklusive Leerstandskosten.

INHALT

DETAILINDEX ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
A. ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	3
I. GESCHÄFTSMODELL UND WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
II. FINANZANALYSE	10
III. PROGNOSEBERICHT	21
IV. BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER ALSTRIA AG	22
V. RISIKO- UND CHANCENBERICHT	26
VI. NACHHALTIGKEITSBERICHT	49
VII. ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN	49
VIII. SONSTIGE ANGABEN	53
DETAILINDEX KONZERNABSCHLUSS	55
B. KONZERNABSCHLUSS	56
I. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	56
II. KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	57
III. KONZERNBILANZ	58
IV. KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	60
V. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	62
VI. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	63
C. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	142
D. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	143
E. BERICHT DES AUFSICHTSRATS	153
F. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	161
G. VERGÜTUNGSBERICHT	181
H. REIT-ANGABEN	192
I. REIT-ERKLÄRUNG	192
II. REIT-VERMERK	194
I. FINANZKALENDER/IMPRESSUM	196
I. FINANZKALENDER	196
II. IMPRESSUM/KONTAKT	196

DETAILINDEX ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

A.	ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	3
I.	GESCHÄFTSMODELL UND WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.	STRATEGISCHE AUSRICHTUNG	3
2.	UNTERNEHMENSSTEUERUNG	4
3.	GESAMTWIRTSCHAFT UND BÜROMÄRKTE	4
4.	PORTFOLIOANALYSE	6
II.	FINANZANALYSE	10
1.	ERTRAGSLAGE	10
2.	FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE	15
3.	GESAMTEINSCHÄTZUNG DES GESCHÄFTSJAHRES DURCH DEN VORSTAND	20
III.	PROGNOSEBERICHT	21
1.	ERWARTETE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN	21
2.	ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE: AUSBLICK AUF 2021	21
3.	AUSBLICK FÜR DEN ALSTRIA-KONZERN	21
IV.	BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER ALSTRIA AG	22
1.	ANALYSE DER ERTRAGSLAGE	22
2.	ANALYSE DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE	24
3.	SONTIGE ANGABEN ZUR ALSTRIA AG	26
V.	RISIKO- UND CHANCENBERICHT	26
1.	RISIKOBERICHT	26
2.	CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	46
VI.	NACHHALTIGKEITSBERICHT	49
VII.	ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN	49
VIII.	SONSTIGE ANGABEN	53
1.	VERGÜTUNGSBERICHT	53
2.	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG FÜR KONZERN UND ALSTRIA AG GEMÄß §§ 289F UND 315D HGB	54
3.	MITARBEITER	54
4.	DIVIDENDE	54

A. ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

I. GESCHÄFTSMODELL UND WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

1. STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die alstria office REIT-AG (im Folgenden „Gesellschaft“ oder „alstria AG“) ist eine deutsche Aktiengesellschaft in der Rechtsform eines Real Estate Investment Trust (REIT), die in Büroimmobilien in den großen deutschen Wirtschaftszentren investiert. Das Unternehmen ist seit 2007 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert (WKN: A0LD2U). Der alstria-Konzern setzte sich zum 31. Dezember 2020 aus der Muttergesellschaft alstria AG sowie 44 direkten und indirekten Tochtergesellschaften zusammen (im Folgenden „alstria“ oder „Konzern“). Betriebliche Entscheidungen werden in der Muttergesellschaft getroffen. alstrias Immobilienportfolio umfasste zum 31. Dezember 2020 insgesamt 109 Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von 1,4 Mio. m² und einem Gesamtwert von EUR 4,6 Mrd. Die Objekte liegen überwiegend in den großen deutschen Büromärkten Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und Berlin, in denen alstria durch lokale und operativ tätige Büros vertreten ist und die alstria als ihre Kernmärkte definiert. Als voll integriertes und langfristig orientiertes Unternehmen bewirtschaften die 167 Mitarbeiter der alstria die Gebäude aktiv über den gesamten Lebenszyklus.

alstrias Unternehmensstrategie basiert auf den folgenden Grundsätzen:

- Der Zugang zu Kapital durch die Börsennotiz 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 Erträge, welche die Basis für die Ausschüttung langfristig stabiler Dividenden bilden.
- 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 eine kontinuierliche Verbesserung der Risiko-Rendite-Situation des Portfolios.
- Für die langfristige Stabilität eines Immobilienunternehmens ist eine geringe Fremdfinanzierung und eine starke Bilanz von großer Bedeutung. Es ist erklärtes Unternehmensziel, das Verschuldungsniveau des Konzerns über einen vollständigen Immobilienzyklus bei unter 35 % zu halten.

2. UNTERNEHMENSSTEUERUNG

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

Die ursprünglichen Umsatz- und FFO-Prognosen der alstria blieben für das Geschäftsjahr 2020 konstant. In Folge des Verkaufs nicht strategischer Immobilien und der daraus resultierenden geringeren Mieterlöse liegen die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2020 bei EUR 177 Mio. und damit leicht unter der Prognose von EUR 179 Mio. Der FFO betrug im Berichtsjahr zirka EUR 109 Mio. und liegt somit leicht über der Prognose von EUR 108 Mio.

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 2020 lag der Net LTV bei 27,0 %, verglichen mit 27,1 % zum Geschäftsjahresende 2019. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 71,1 %, im Vergleich zu 70,9 % im Vorjahr und der gesetzlich vorgegebenen Mindestquote von 45 %. Die Nettoverschuldung zum EBITDA belief sich auf eine Quote von 8,7 zum 31. Dezember 2020, verglichen mit einer Quote von 8,5 zum 31. Dezember 2019.

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

3. GESAMTWIRTSCHAFT UND BÜROMÄRKTE

3.1. Konjunkturelle Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung zeigte bereits im ersten Quartal des Jahres 2020 unverkennbare Zeichen einer konjunkturellen Abschwächung, mit den harten Lockdown-Maßnahmen im Zuge der COVID-19-Pandemiebekämpfung ergab sich jedoch ein regelrechter wirtschaftlicher Einbruch. Bedingt durch den globalen Rückgang der Wirtschaftsleistung, litten insbesondere der deutsche Export und der inländische Konsum. Stabilisierend wirkten hingegen deutlich steigende Staatsausgaben und eine unverändert hohe Bauaktivität. Dennoch sank das deutsche Bruttoinlandsprodukt nach Angaben der deutschen Bundesregierung im Jahr 2020 um 5 %***** und verzeichnete damit den stärksten Rückgang seit der deutschen Wiedervereinigung. Die Arbeitslosenquote stieg im Jahr 2020 bedingt durch den wirtschaftlichen Abschwung auf 5,9 %

* Für weitere Informationen siehe Seite 13f.

** 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.

***** Jahreswirtschaftsbericht 2021 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie.

(Vorjahr: 5 %)*. Dass der Anstieg nicht höher ausfiel, ist in erster Linie dem bewährten Instrument der Kurzarbeit zu verdanken. Derzeit weisen die Frühindikatoren* auf eine Erholung der Wirtschaft im Jahr 2021 hin, wengleich der weitere Pandemieverlauf auch für die kommenden Monate eine starke Unsicherheit mit sich bringt.

3.2. Büromärkte**

3.2.1. Leerstand leicht gestiegen, Mieten stabil

Die konjunkturelle Entwicklung eines Wirtschaftsraums hat einen unmittelbaren Einfluss auf den entsprechenden Büroimmobilienmarkt, denn die wirtschaftliche Aktivität und mit ihr der Auf-/oder Abbau von Beschäftigung wirkt sich üblicherweise direkt auf die Büroflächennachfrage aus. Der überraschende Ausbruch der COVID-19-Pandemie in Deutschland brachte die Vermietungsaktivitäten über weite Teile des Jahres zum Erliegen, wodurch der Büroflächenumsatz nach Angaben der großen gewerblichen Maklerhäuser im Vorjahresvergleich um 31,9 % auf 2.588.100 m² einbrach („Big 7“-Städte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart). Bis zum Jahresende 2020 war hier keine nachhaltige Erholung zu beobachten, wodurch die durchschnittliche Leerstandsquote der „Big 7“-Städte im Jahresverlauf auf 4,0 % (Vorjahr: 3,5 %) anstieg. Die Durchschnittsmieten in den „Big 7“-Städten zeigten sich hingegen weitgehend stabil. Berlin führt die Spitze der Durchschnittsmieten mit EUR 28,36/m² an (Vorjahr: EUR 26,35/m²), gefolgt von Frankfurt am Main mit EUR 23,07/m² (Vorjahr: EUR 21,00/m²), München mit EUR 21,46/m² (Vorjahr: EUR 20,06/m²), Hamburg mit EUR 17,40/m² (Vorjahr: EUR 17,50/m²), Stuttgart mit EUR 16,50/m² (Vorjahr: EUR 16,60/m²), Köln mit EUR 15,90/m² (Vorjahr: EUR 15,20/m²) und Düsseldorf mit EUR 15,77/m² (Vorjahr: EUR 16,77/m²).

3.2.2. Sinkende Transaktionsvolumina, Preise weiter im Aufwärtstrend

Die Unsicherheit im Hinblick auf die wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie wirkten sich auch auf die Transaktionsmärkte aus. Während das erste Quartal 2020 noch von rekordhohen Transaktionsvolumina im deutschen Büroimmobiliensektor gekennzeichnet war***, erfolgte im weiteren Jahresverlauf ein deutlicher Einbruch mit einer Erholungstendenz zum Jahresende. Über das Gesamtjahr 2020 betrachtet, lag das Transaktionsvolumen in den „Big 7“-Städten bei EUR 26,5 Mrd. (Berlin: EUR 7,1 Mrd., Frankfurt am Main: EUR 5,5 Mrd., Hamburg: EUR 4,6 Mrd., München: EUR 4,2 Mrd., Düsseldorf: EUR 3,0 Mrd., Köln: EUR 1,1 Mrd., Stuttgart: EUR 1,0 Mrd.) und damit 31,7 % unter dem entsprechenden Vorjahresniveau. Trotz des schwachen konjunkturellen Umfeldes blieben die Preise für Büroimmobilien in Deutschland auf einem hohen Niveau. Die im Zuge der COVID-19-Pandemie nochmalige Ausweitung der expansiven Geldpolitik der EZB und die damit verbundene Suche nach rentablen Anlagemöglichkeiten lenkt unvermindert Liquidität in die Immobilienmärkte. Im Fokus der Anleger standen 2020 mehr denn je gut gelegene Immobilien mit langfristigen

* Jahreswirtschaftsbericht 2021 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie.

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

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

Mietverträgen solventer Mieter. Entsprechend waren insbesondere in diesem Segment weiter steigende Preise zu beobachten.

4. PORTFOLIOANALYSE

4.1. Portfoliokennzahlen und Investitionsstandorte

alstria besitzt, verwaltet und entwickelt Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von 1,4 Mio. m². Hiervon entfielen Ende 2020 90,4 % auf Büro- und Lagerflächen und 9,6 % auf andere Nutzungsarten (Einzelhandel, Hotel, Sonstige). Durch die Konzentration auf die großen und liquiden deutschen Büromärkte profitiert alstria aus Sicht des Vorstands von der fundamentalen Stärke der gesamten deutschen Wirtschaft und kann substanzielle Teilportfolien effizient von den lokalen Büros aus bewirtschaften. Anstatt großer Gebäude bevorzugt alstria in der Regel kleinere, geografisch nah beieinander liegende Objekte. Eine solche Portfoliogestaltung soll es dem Unternehmen ermöglichen, das operative Risiko auf eine größere Gebäudeanzahl zu verteilen und damit das Gesamtrisiko des Immobilienportfolios zu reduzieren. Die Gebäude im alstria-Portfolio verfügen über eine durchschnittliche vermietbare Fläche von 13.100 m² und einen durchschnittlichen Marktwert von EUR 42,0 Mio.

Portfoliokennzahlen	31.12.2020	31.12.2019
Anzahl der Objekte	109	116
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	4,6	4,5
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	199,1	208,3
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	4,4	4,7
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.427.800	1.509.200
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,6	8,1
WAULT (Durchschnittliche Restmietdauer in Jahren)	6,1	6,3
Durchschnittlicher Wert je m ² (in EUR)	3.205	2.966
Durchschnittliche Miete je m ² (in EUR/Monat) ²⁾	12,93	12,82

¹⁾ Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

²⁾ Durchschnittsmiete der Bürofläche.

Investitionsregionen (in % des beizulegenden Zeitwerts)	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung (in pp)
Hamburg	33	32	1
Düsseldorf	27	28	-1
Frankfurt am Main	20	19	1
Stuttgart	12	12	0
Berlin	8	7	1
Sonstige	0	2	-2

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 2020:

alstria's Hauptmieter (in % der Jahresmiete)	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung (in pp)
Stadt Hamburg	12	11	1
Daimler AG	12	11	1
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	5	4	1
Stadt Frankfurt am Main	3	2	1
GMG Generalmietgesellschaft	2	4	-2
HOCHTIEF Aktiengesellschaft	2	3	-1
Commerzbank Aktiengesellschaft	2	2	0
Hamburger Hochbahn AG	2	2	0
Residenz am Dom gem. Betriebsgesellschaft mbH	1	2	-1
Württembergische Lebensversicherung AG	1	1	0
Sonstige	58	58	0

Bedingt durch die COVID-19-Pandemie und die damit verbundene Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung, zeigte sich der Vermietungsmarkt im Jahr 2020 in einer schwachen Verfassung. Branchenweit lag das Vermietungsvolumen in den deutschen Büromärkten deutlich unter dem entsprechenden Vorjahresniveau. Diesem Trend konnte sich auch alstria nicht entziehen. Mit der Neuvermietung/Verlängerung von Mietverträgen mit einer Gesamtfläche von 119.500 m² lag auch alstria's Vermietungsvolumen deutlich unter dem Niveau des vorangegangenen Jahres. Zu berücksichtigen ist hierbei allerdings auch, dass alstria im Vorjahr mit dem Abschluss großvolumiger und langfristiger Mietverträge insbesondere in den Entwicklungsobjekten ein sehr hohes Vermietungsvolumen realisieren konnte und 2020 entsprechend weniger Flächen zur Neuvermietung zur Verfügung standen.

Vermietungskennzahlen (in m ²)	2020	2019	Veränderung
Neuvermietungen	62.000	197.600	-135.600
Verlängerungen von Mietverträgen	57.500 ¹⁾	171.300	-113.800
Gesamt	119.500	368.900	-249.400

¹⁾ Inklusive Optionsziehungen von Bestandsmietern.

Zusammengefasster Lagebericht

Zum Neuvermietungsvolumen haben im Wesentlichen die Abschlüsse folgender Mietverträge beigetragen:

Adresse	Stadt	Vermietete Fläche (in m ²)	Miete je m ² (in EUR)	Jahresmiete (in TEUR) ¹⁾	Mietdauer (in Jahren)	Mietfreie Zeit (in %) ²⁾
Bamlerstr. 1-5	Essen	3.100	11,50	500	10,5	5,6
Gasstr. 18	Hamburg	6.100	15,90	1.200	10,0	0,0
Berliner Str. 91-101	Ratingen	9.200	10,20	1.400	6,9	7,2
Heidenkampsweg 99-101	Hamburg	5.000	15,05	1.000	10,0	3,3
Maarweg 165	Köln	2.000	11,46	280	15,0	3,3
Holzhauser Str. 175-177	Berlin	1.600	10,36	200	5,0	1,7
Corneliusstr. 36	Düsseldorf	2.500	6,00	160	0,7	0,0

¹⁾ Gerundet auf hunderttausend Euro.

²⁾ In % der Mietdauer.

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)	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung (in pp)
2021	9,2	12,7	-3,5
2022	11,3	11,0	0,3
2023	10,3	9,8	0,5

4.3. Investitionen in das Bestandsportfolio

Im Jahr 2020 wurden insgesamt EUR 145 Mio. in das Bestandsportfolio investiert. Der wesentliche Teil dieser Summe entfiel mit EUR 56 Mio. auf Entwicklungsinvestitionen, mit denen die Qualität der Flächen deutlich verbessert wurde, um hierdurch in der Neuvermietung höhere Mieten zu erzielen. Die Entwicklungsinvestitionen sind im Jahr 2020 deutlich angestiegen, weil alstria in den Objekten derzeit die besten Renditechancen sieht. Die zu modernisierenden Gebäude stammen aus dem Investmentportfolio und werden nach erfolgreicher Fertigstellung wieder in dieses überführt. Das aktuelle Entwicklungsportfolio umfasst neun Projekte mit einer Gesamtmietfläche von 176.000 m².

Zusammengefasster Lagebericht

Projekt	Vermietbare Fläche (in m ²)	Status	Voraussichtliche Fertigstellung
Besenbinderhof 41, Hamburg	5.000	Im Bau	Q3 2021
Carl-Reiss-Platz 1-5, Mannheim	11.800	Im Bau	Q2 2022
Deutsche Telekom Allee 7, Darmstadt	22.200	In Planung	n/a
Deutsche Telekom Allee 9, Darmstadt	60.700	In Planung	n/a
Gartenstr. 2, Düsseldorf	4.800	In Planung	n/a
Gustav-Nachtigal-Str. 3+5, Wiesbaden	26.000	Im Bau	Q3 2022
Handwerkstr. 4/Breitwiesenstr. 27, Stuttgart	5.700	In Planung	n/a
Rotebühlstr. 98-100, Stuttgart	8.900	Im Bau	Q3 2021
Solmsstr. 27-37, Frankfurt	30.900	Im Bau	Q3 2021
Gesamt	176.000		

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's Strategie ist darauf ausgerichtet, eine aus ihrer Sicht lukrative Portfoliogröße an den jeweiligen Standorten aufzubauen und sich gegebenenfalls aus Märkten zurückzuziehen, die nicht im Kerninvestitionsfokus („Big 7“-Büromärkte in Deutschland) des Unternehmens stehen. Im Jahr 2020 nutzte alstria die hohe Nachfrage nach deutschen Büroimmobilien, um sich von schwächeren Objekten des Portfolios zu trennen. Diese befanden sich meist in der Peripherie der Kernmärkte (Nicht-Büromärkte außerhalb der „Big 7“-Städte). Die Verkaufserlöse wurden überwiegend für die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen im Bestandsportfolios eingesetzt. Die Reallokation des eingesetzten Kapitals soll ermöglichen, das Risiko-Rendite-Profil des Portfolios kontinuierlich zu verbessern.

Verkäufe

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Buchgewinn/ -verlust (in TEUR) ^{1), 2)}	Unter- zeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Werner-von-Siemens-Platz 1	Hannover	16.680	-700	13.12.2019	31.03.2020
Balgebrückstr. 13	Bremen	2.900	-800	19.12.2019	29.02.2020
Earl-Bakken-Platz 1	Meerbusch	20.700	525	29.01.2020	01.05.2020
Josef-Wulff-Str. 75	Recklinghausen	32.500	4.800	30.01.2020	12.03.2020
D2 Park 5	Ratingen	9.400	180	12.02.2020	31.03.2020
Kurze Str. 40	Filderstadt	8.300	275	03.09.2020	30.09.2020
Arndtstr. 1	Hannover	33.330	3.785	17.09.2020	30.11.2020
Essener Str. 97	Hamburg	2.700	480	17.09.2020	31.10.2020
Gesamte Verkäufe		126.510	8.545		

¹⁾ Abweichung zu der Position „Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ in der Gewinn- und Verlustrechnung. Diese Position enthält nur Verträge, welche einen Einfluss auf das Geschäftsjahr 2020 haben, sowie deren Verkaufsnebenkosten und bis zum Verkaufszeitpunkt unterjährig erfolgte Aktivierungen.

²⁾ Gerundet auf volle fünftausend Euro.

Zusammengefasster Lagebericht

Käufe

Adresse	Stadt	Kaufpreis (in TEUR) ¹⁾	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Corneliusstr. 36	Düsseldorf	7.000	12.11.2020	24.12.2020
Hanauer Landstr. 161-173	Frankfurt	30.300	17.12.2020	01.03.2021 ²⁾
Gesamte Käufe		37.300		

¹⁾ Exklusive Erwerbsnebenkosten.

²⁾ Erwartet.

4.5. Portfoliobewertung

alstria's gesamter Immobilienbestand wurde zum 31. Dezember 2020 von einem externen Gutachter (Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG) zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit den Anforderungen des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 bewertet. Für das Gesamtportfolio ergab die Bewertung 2020 eine Aufwertung von insgesamt EUR 61,5 Mio. (nach Abzug von Investitionen und Akquisitionen). Auf der Basis des festgestellten Marktwertes zum 31.12.2020 ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von EUR 3.200 pro m² und eine Rendite, bezogen auf das Verhältnis von Vertragsmiete zu Marktwert, von 4,4 % im Gesamtportfolio.

II. FINANZANALYSE

1. ERTRAGSLAGE

in TEUR	2020	2019
Umsatzerlöse	177.063	187.467
Nettomieteinnahmen	154.823	162.904
Verwaltungs- und Personalaufwand	-27.028	-27.986
Sonstiges betriebliches Ergebnis	2.486	955
Betriebsergebnis	130.281	135.873
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	61.522	454.767
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.340	17.350
Nettobetriebsergebnis	200.143	607.990

1.1. Nettobetriebsergebnis

alstria beendete das Geschäftsjahr 2020 mit einem Nettobetriebsergebnis vor Finanzierungskosten und Steuern von TEUR 200.143, verglichen mit TEUR 607.990 im Jahr 2019.

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

1.2. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf TEUR 177.063 (2019: TEUR 187.467). Dies entspricht einem Rückgang von 5,5 % bzw. TEUR 10.404. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Objektverkäufen sowie Mietausläufen im Geschäftsjahr 2020.

1.3. Grundstücksbetriebsaufwand

Der Grundstücksbetriebsaufwand setzt sich aus der Summe der umlegbaren und nicht umlegbaren Betriebskosten zusammen und belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 60.607 (2019: TEUR 61.601). Die Kostenquote aus nicht umlegbaren Betriebskosten stieg von 13,3 % in 2019 auf 13,8 % in 2020 an. Im Ergebnis verringerten sich die Nettomieteinnahmen des Gesamtkonzerns für 2020 um TEUR 8.081 auf TEUR 154.823 (2019: TEUR 162.904).

1.4. Verwaltungs- und Personalaufwand

Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich im Vorjahresvergleich um TEUR 1.085 auf TEUR 8.460 (2019: TEUR 9.545). Grund hierfür waren insbesondere geringere Rechts- und Beratungskosten sowie Reisekosten. Die Personalaufwendungen betragen im Geschäftsjahr 2020 TEUR 18.568 und sind damit um TEUR 127 höher als im Vorjahr (2019: TEUR 18.441). Ursache für die leichte Erhöhung im Berichtszeitraum ist im Wesentlichen ein Anstieg der Gehälter um TEUR 837 auf TEUR 10.539, welcher auf eine höhere Anzahl von Mitarbeitern im Jahr 2020 zurückzuführen ist (die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug im Geschäftsjahr 2020 166, im Vorjahr waren es 156). Kompensiert wurde dies – aufgrund des gesunkenen Aktienkurses der alstria – durch eine Minderung der Vergütung für virtuelle Aktien Stock Options um TEUR 895 auf TEUR 1.240 im Geschäftsjahr 2020 (2019: TEUR 2.135), sodass der Personalaufwand insgesamt nur geringfügig höher als im Vorjahr ausfiel. Die Summe des Verwaltungs- und Personalaufwands entspricht damit rund 15,3 % der Umsatzerlöse und 0,6 % des beizulegenden Zeitwertes des Portfolios (2019: 14,9 % und 0,6 %).

1.5. Sonstiges betriebliches Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2020 lag das sonstige betriebliche Ergebnis bei TEUR 2.486 (2019: TEUR 955). Ein Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 11.556 ergab sich im Wesentlichen aus um TEUR 11.090 geringeren Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen. Diese betrafen im Vorjahr Auflösungen von Grunderwerbsteuerverpflichtungen in Höhe von TEUR 10.483. Ein Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 13.087 ergab sich im Wesentlichen aus geringeren Aufwendungen für die Bewertung der Kommanditanteile um TEUR 8.488 sowie die Berücksichtigung einer potenziellen Erhöhung der Barabfindung ehemaliger Minderheitsaktionäre in Höhe von TEUR 5.183 im Vorjahr.

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

Das im Geschäftsjahr 2020 ausgewiesene Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert beläuft sich auf TEUR 61.522 (2019: TEUR 454.767). Die Summe der Aufwertungen belieft sich auf TEUR 218.686 (2019: TEUR 474.031), während die Summe der Abwertungen bei insgesamt TEUR 157.164 (2019: TEUR 19.264) lag. Auf Ebene der Einzelobjekte waren unterschiedliche Wertentwicklungen zu verzeichnen. Während Immobilien in guten Lagen mit langfristigen Mietverträgen Bewertungsgewinne aufwiesen, litten Immobilien in peripheren Lagen aufgrund geringerer Nachfrage unter Preisrückgängen.

1.7. Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aus den Objektveräußerungen im Geschäftsjahr 2020 konnte alstria ein positives Ergebnis in Höhe von TEUR 8.340 (2019: TEUR 17.350) erzielen. Die wesentlichen Ergebnistreiber stellen die Veräußerung der Objekte Josef-Wulff-Straße in Recklinghausen sowie Arndtstraße in Hannover dar.

1.8. Nettofinanzergebnis

in TEUR	2020	2019
Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen	-27.269	-21.960
Zinsaufwand weitere Darlehen	-2.321	-2.376
Zinsaufwand Schuldscheindarlehen	-2.190	-2.577
Andere Zinsaufwendungen	-228	-8
Finanzaufwand	-32.008	-26.921
Erlöse aus Finanzinstrumenten	533	575
Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-357	-1.114
Nettofinanzergebnis	-31.832	-27.460

Der Finanzaufwand stieg im Wesentlichen aufgrund des erhöhten Zinsaufwandes aus den Unternehmensanleihen im Geschäftsjahr 2020 um TEUR 5.087 auf TEUR 32.008 an.

Das Nettofinanzergebnis sank gegenüber dem Geschäftsjahr 2019 um TEUR 4.372 auf TEUR 31.832.

Zu den Einzelheiten des Fremdkapitalportfolios verweisen wir auch auf den Abschnitt „Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten“ ab Seite 16.

1.9. Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen

Der Ergebnisanteil von Beteiligungen und Gemeinschaftsunternehmen belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR -9 (2019: TEUR -170).

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

Um den Einfluss der Zinssatzvolatilität auf die Gewinn- und Verlustrechnung zu minimieren, bedient sich alstria zur Absicherung von variabel verzinsten Darlehen Zinssicherungsinstrumenten. Da der Anteil von variabel verzinslichen Bankdarlehen zugunsten von festverzinslichen Unternehmensanleihen verringert wurde, besteht nur noch ein Zinssatzcap mit einem Volumen des Nennwerts von TEUR 44.168.

Das Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert belief sich im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 auf TEUR 0 (2019: TEUR 0).

Weitere Einzelheiten finden sich in Abschnitt 6.5 des Konzernanhangs.

1.11. Konzernjahresergebnis

Das Konzernjahresergebnis belief sich im Geschäftsjahr 2020 auf TEUR 168.489 (2019: TEUR 581.221) und verringerte sich damit um TEUR 412.732. Wesentlicher Treiber des Rückgangs ist die Verminderung des Nettoergebnisses aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen

Immobilien zum beizulegenden Zeitwert um TEUR 393.245 auf TEUR 61.522. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie für das Geschäftsjahr 2020 betrug EUR 0,95 (2019: EUR 3,27).

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

1.12. Operatives Ergebnis (FFO)

Der wirtschaftliche Lockdown infolge der COVID-19-Pandemie hatte im Geschäftsjahr 2020 nur einen geringen Einfluss auf alstrias Ertragslage. Entsprechend der gesetzlichen Möglichkeiten nehmen insbesondere kleinere Mieter ihr Recht auf Mietstundung in Anspruch. Für sehr kleine Mieter, die durch die starke Einschränkung des öffentlichen Lebens besonders hart betroffen waren, erklärte alstria einen zeitweisen Mietverzicht, um diesen Mietern das wirtschaftliche Überleben zu ermöglichen. Trotz dieser negativen Einflüsse entwickelte sich alstrias Ertragslage plangemäß. Aufgrund der Immobilienverkäufe und einer entsprechenden Reduzierung der Mietfläche sanken die Nettomieteinnahmen im Laufe des Jahres 2020 um EUR 8,1 Mio. auf EUR 154,8 Mio. Ertragswirksam gebildete Wertberichtigungen auf Mietforderungen beliefen sich auf TEUR 1.371.

Der FFO nach Anteilen Dritter belief sich auf EUR 108,7 Mio. und lag damit sehr nah am prognostizierten Wert von EUR 108,0 Mio. Der Rückgang um EUR 3,9 Mio. im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum steht in direktem Zusammenhang mit dem reduzierten Mietumsatz, wurde aber zum größten Teil durch einen geringeren Grundstücksbetriebsaufwand und niedrigere Finanzierungskosten kompensiert. Die FFO-Marge stieg 2020 entsprechend auf 61,4 % und lag damit 140 Basispunkte über dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Das konsolidierte Nettoergebnis erreichte EUR 168,5 Mio. (2019: EUR 581,2 Mio.) und wurde wesentlich durch die Nettomieteinnahmen sowie das Bewertungsergebnis des Immobilienportfolios beeinflusst. Die Adjustierungen zwischen den Ertragsgrößen der Gewinn- und Verlustrechnung und dem FFO sind aus der Tabelle auf Seite 14 ersichtlich. Durch die Eliminierung nicht-zahlungswirksamer, voraussichtlich nicht jährlich wiederkehrender und nicht dem operativen Geschäft dienender Ergebnisgrößen vermittelt der FFO ein klares Bild der operativen Leistungsfähigkeit des Konzerns. Die bedeutendsten Anpassungen betrafen das Bewertungsergebnis (nicht zahlungswirksam), das Nettofinanzergebnis und den Veräußerungsgewinn (nicht wiederkehrend) sowie die sonstigen betrieblichen Erträge und den Verwaltungsaufwand. Die Bereinigungen im Nettofinanzergebnis betreffen im Wesentlichen in Höhe von TEUR 6.674 den Zinsaufwand für die Anleihe #1, welche Anfang 2021 fällig wurde und bereits im September 2019 durch die Emission der Anleihe #4 refinanziert wurde, und somit nicht mehr dem operativen Geschäft diente. Darüber hinaus wurden der Zinsaufwand für die Anleihe #5, welche zum Ende des zweiten Quartals 2020 begeben wurde, in Höhe von TEUR 5.379 aus dem Nettofinanzergebnis bereinigt, da der Liquiditätszufluss für zukünftige Investitionen in das Portfolio vorgesehen ist. Die Bereinigungen in den sonstigen betrieblichen Erträgen betreffen Abstandszahlungen von Mietern in Höhe von TEUR 1.961. Darüber hinaus wurden aus dem Verwaltungsaufwand Abschreibungen und

Zusammengefasster Lagebericht

Wertminderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 1.110 bereinigt.

in TEUR ¹⁾	IFRS G&V	Anpassung	FFO 2020	FFO 2019
Umsatzerlöse	177.063	-	177.063	187.467
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	38.367	-	38.367	37.038
Grundstücksbetriebsaufwand	-60.607	-	-60.607	-61.601
Nettomieteinnahmen	154.823	-	154.823	162.904
Verwaltungsaufwand	-8.460	1.110	-7.350	-8.439
Personalaufwand	-18.568	668	-17.900	-15.897
Sonstige betriebliche Erträge	4.629	-2.240	2.389	2.541
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.143	337	-1.806	-1.406
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	61.522	-61.522	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.340	-8.340	0	0
Nettobetriebsergebnis	200.143	-69.987	130.156	139.703
Nettofinanzergebnis ²⁾	-31.832	12.228	-19.604	-24.129
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	-9	-	-9	-44
Ergebnis vor Ertragsteuern	168.302	-57.759	110.543	115.530
Ertragsteuern	187	-187	0	0
Konzernjahresergebnis	168.489	-57.946	110.543	115.530
Nicht beherrschende Anteilseigner	-	-1.870	-1.870	-2.959
Konzernjahresergebnis/FFO (nach Minderheiten)³⁾	168.489	-59.816	108.673	112.571
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			177.793	177.593
FFO je Aktie (in EUR)			0,61	0,63

¹⁾ In den Spalten können sich teilweise Rundungsdifferenzen ergeben.

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

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

2. FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Gesamtwert der Anlageimmobilien betrug zum 31. Dezember 2020 TEUR 4.556.181, im Vergleich zu TEUR 4.438.597 zum Anfang des Geschäftsjahres. Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist im Wesentlichen auf die unterjährigen Investitionen in Höhe von TEUR 144.928 sowie den Wertanstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (TEUR 61.522) zurückzuführen. Ein gegensätzlicher Effekt ergibt sich aus dem Verkauf von sechs Immobilien (TEUR 96.650).

in TEUR	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2019	4.438.597
Investitionen	144.928
Zugänge	7.000
Erwerbsnebenkosten	784
Abgänge	-96.650
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	61.522
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2020	4.556.181
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	16.910
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	1.021
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	4.574.112
Marktwertanpassung der eigengenutzten Immobilien	7.894
Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen	4.582.006

2.2. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente erhöhten sich in der Berichtsperiode von TEUR 298.219 um TEUR 162.741 auf TEUR 460.960. Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein positiver Cashflow in Höhe von TEUR 103.231 erzielt, welcher sich damit nah am operativen Ergebnis (FFO) bewegt. Die Finanzierungstätigkeiten zeigten Nettzahlungsmittelabflüsse in Höhe von TEUR 112.164. Neben der Auszahlung der Dividenden in Höhe von TEUR 94.125 betraf dies Zahlungsströme aus der Aufnahme und Rückzahlung von Darlehen und Anleihen, die sich per Saldo auf TEUR -13.800 beliefen. Aus der Investitionstätigkeit ergaben sich Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von TEUR 171.674.

2.3. Eigenkapital

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Eigenkapital (in TEUR)	3.252.442	3.175.555	2,4 %
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	177.793	177.593	0,1 %
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	18,29	17,88	2,3 %
EK-Quote (in %)	63,9	63,1	0,8 pp
REIT-EK-Quote (in %)	71,1	70,9	0,2 pp

Im Vergleich zum 31. Dezember 2019 erhöhte sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2020 um TEUR 76.887. Der Konzernnettogewinn für die Berichtsperiode trug mit TEUR 168.489 zu einer

Erhöhung des Eigenkapitals bei. Dem stand die Auszahlung der Dividende im Oktober 2020 in Höhe von TEUR 94.125 gegenüber.*

2.4. Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter

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

2.5. Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

alstrias Finanzmanagement ist zentral gesteuert. Darlehen und Unternehmensanleihen werden für die Finanzierung einzelner Objekte, Objektportfolios bzw. des Unternehmens aufgenommen bzw. begeben. Das vorrangige Finanzziel ist eine langfristige und stabile Finanzierungsstruktur. Dazu werden Finanzierungsquellen diversifiziert und ein ausgeglichenes Laufzeitenprofil angestrebt, welches eine abgestimmte und kontinuierliche Refinanzierung ermöglicht (siehe Diagramm mit der Übersicht der Darlehen und Kreditverbindlichkeiten nach Laufzeiten auf Seite 17).

Am 6. Mai 2020 erfolgte die Rückführung eines fest verzinsten Schuldscheins mit einem Nominalwert von TEUR 37.000.

Am 23. Juni 2020 platzierte alstria die fünfte unbesicherte, festverzinsliche Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von TEUR 350.000. Der Emissionserlös der Anleihe wird für allgemeine Unternehmenszwecke, den Erwerb von Immobilien sowie die Refinanzierung bestehender Schulden verwendet.

Am 28. Dezember 2020 erfolgte die vollständige vorzeitige Kündigung der am 24. November 2015 in Höhe von TEUR 500.000 begangenen ersten unbesicherten, festverzinslichen Unternehmensanleihe, welche im März 2021 fällig war und von der derzeit TEUR 326.800 ausstehend waren.

* Siehe auch Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf Seite 62.

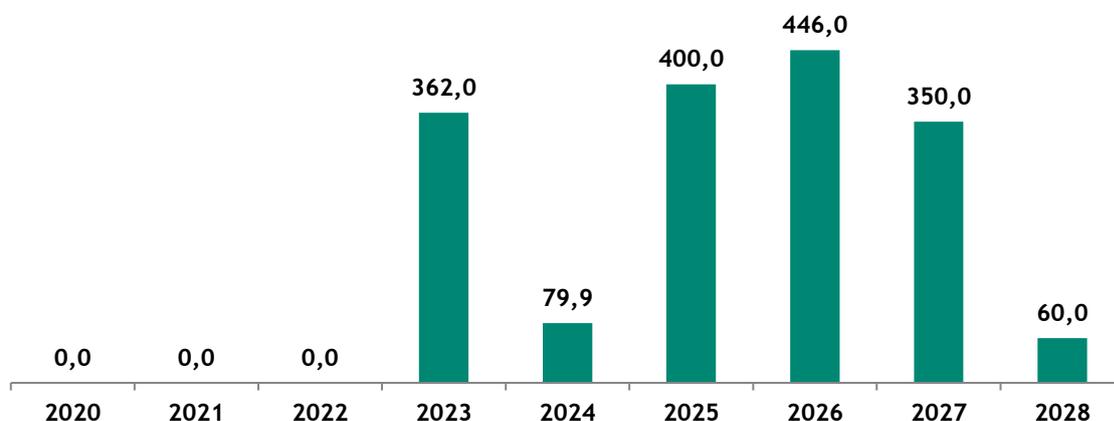
Zusammengefasster Lagebericht

Die zum 31. Dezember 2020 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2020 (in TEUR)	LTV zum 31.12.2020 (in %)	LTV- Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2019 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	34.000	13,5	65,0	34.000
Darlehen #2	28.03.2024	45.900	29,0	75,0	45.900
Darlehen #3	30.06.2026	56.000	26,7	65,0	56.000
Darlehen #4	29.09.2028	60.000	31,9	-	60.000
Gesamte besicherte Darlehen		195.900	24,3	-	195.900
Anleihe #1	28.12.2020	0	-	-	326.800
Anleihe #2	12.04.2023	325.000	-	-	325.000
Anleihe #3	15.11.2027	350.000	-	-	350.000
Anleihe #4	26.09.2025	400.000	-	-	400.000
Anleihe #5	23.06.2026	350.000	-	-	-
Schuldschein 10J./fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Schuldschein 7J./fix	06.05.2023	37.000	-	-	37.000
Schuldschein 4J./fix	06.05.2020	0	-	-	37.000
Revolvierende Kreditlinie	15.09.2022	0	-	-	0
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichkeiten		1.502.000	-	-	1.515.800
Gesamt		1.697.900	37,1	-	1.711.700
Net LTV			27,0		

Fremdkapitalkosten	31.12.2020			31.12.2019		
	Nominalwert (in TEUR)	Ø Zinssatz (in %)	Ø Laufzeit (in Jahren)	Nominalwert (in TEUR)	Ø Zinssatz (in %)	Ø Laufzeit (in Jahren)
Bankverbindlichkeiten	195.900	1,0	5,3	195.900	1,1	6,3
Anleihen	1.425.000	1,4	4,9	1.401.800	1,5	4,7
Schuldscheine	77.000	2,5	4,0	114.000	2,2	3,5
Gesamt	1.697.900	1,4	4,9	1.711.700	1,5	4,8

Kreditverbindlichkeiten nach Laufzeiten¹⁾ in EUR Mio. zum 31.12.2020



¹⁾ Unter Ausschluss von regulärer Amortisierung.

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

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

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

Im zweiten Quartal 2020 hat alstria eine neue Anleihe in Höhe von TEUR 350.000 zur weiteren Verbesserung der finanziellen Flexibilität des Unternehmens begeben (für weitere Informationen verweisen wir auf die Darlehensübersicht auf Seite 17).

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

Zusammengefasster Lagebericht

in TEUR	31.12.2020
Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.234.714
Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
Summe Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten	1.234.714
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel)	4.629.289
Kaufpreis für erworbenes Immobilienvermögen nach dem Berichtsstichtag oder für dessen Erwerb seit diesem Zeitpunkt eingegangene Verpflichtung	30.300
Erlös aus Finanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag, der nicht zum Erwerb von Immobilienvermögen oder zur Verringerung von Finanzverbindlichkeiten verwendet wurde	-
Summe Aktiva	4.659.589
Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 60 %)	26 %
in TEUR	31.12.2020
Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	142.518
Besicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
Summe Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten	142.518
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel zugeordnet zu besicherten Verbindlichkeiten)	5.037.042
Kaufpreis für erworbenes Immobilienvermögen nach dem Berichtsstichtag oder für dessen Erwerb seit diesem Zeitpunkt eingegangene Verpflichtung	30.300
Erlös aus Finanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag, der nicht zum Erwerb von Immobilienvermögen oder zur Verringerung von Finanzverbindlichkeiten verwendet wurde	-
Summe Aktiva	5.067.342
Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 45 %)	3 %
in TEUR	31.12.2020
Wert des unbelasteten Immobilienvermögens	3.628.866
Wert aller sonstigen Vermögenswerte	112.697
Unbelastetes Vermögen zum Berichtsstichtag	3.741.563
Unbelastetes Nettovermögen erfasst nach dem Berichtsstichtag	30.300
Summe Unbelastetes Vermögen	3.771.863
Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.092.196
Unbesicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
Summe Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten	1.092.196
Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten (min. 150 %)	345 %

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.

Zusammengefasster Lagebericht

in TEUR	Kumuliert 2020
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	200.134
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-61.522
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8.340
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	12.103
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	-
Konsolidiertes bereinigtes EBITDA	142.375
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	-31.850
Einmalige Finanzierungskosten	-
Zahlungswirksames Zinsergebnis	-31.850
Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)	4,5

¹⁾ Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde keine Covenant unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt. Der Bruch einer Covenant würde zu einem Liquiditätsabfluss führen.

2.7. Kurzfristige Verpflichtungen

Die kurzfristigen Verpflichtungen lagen bei TEUR 71.555 (31.12.2019: TEUR 109.431). Davon stellten TEUR 10.325 kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten (31.12.2019: TEUR 50.590) und TEUR 15 Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter dar (31.12.2019: TEUR 24). TEUR 4.780 entfielen auf Ertragssteuerverbindlichkeiten (31.12.2019: TEUR 5.793), die sich auf Ebene der übernommenen alstria office Prime-Gesellschaften ergeben. Ferner beinhalten die kurzfristigen Verpflichtungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 3.943 (31.12.2019: TEUR 4.611). Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten (31.12.2020: TEUR 49.948, 31.12.2019: TEUR 45.451) betreffen u.a. Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.359 (31.12.2019: TEUR 1.535) sowie erhaltene Mietvorauszahlungen in Höhe von TEUR 3.293 (31.12.2019: TEUR 692). Des Weiteren enthalten die kurzfristigen Verpflichtungen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (31.12.2020: TEUR 21.109, 31.12.2019: TEUR 22.328) sowie erhaltene Mietkautionen (31.12.2020: TEUR 8.800, 31.12.2019: TEUR 7.280).

3. GESAMTEINSCHÄTZUNG DES GESCHÄFTSJAHRES DURCH DEN VORSTAND

Obwohl die wirtschaftlichen Einschränkungen infolge der COVID-19-Pandemie die Gesamtwirtschaft erheblich belasteten, entwickelte sich die Ertragslage der alstria im Geschäftsjahr 2020 plangemäß. Die leichten Umsatzverluste im Zuge des Mietverzichts zugunsten der besonders von der COVID-19-Pandemie betroffenen Mieter konnte durch operative Kosteneinsparungen kompensiert werden. Im Hinblick auf die Finanz- und Vermögenslage ist festzustellen, dass die Immobilienwerte erneut leichte Zugewinne aufwiesen. Auch die Liquiditätslage stellte sich in Verlauf des Geschäftsjahres 2020 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

Bedingt durch die COVID-19-Pandemie ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt nach Angaben der deutschen Bundesregierung im Jahr 2020 insgesamt um 5,0 % zurückgegangen. Dass der Rückgang nicht noch stärker ausfiel, ist neben der Resilienz der deutschen Wirtschaft auch auf die sehr umfangreichen Maßnahmenpakete der Bundesregierung zur Stützung der Wirtschaft und zur Stabilisierung der Einkommen zurückzuführen. Bislang ging die deutsche Bundesregierung ebenso wie die Wirtschaftsforschungsinstitute von einer deutlichen Erholung der wirtschaftlichen Aktivität im Jahr 2021 aus. Die zweite Pandemiewelle und der neuerliche Lockdown bergen hier allerdings große Unsicherheiten, so dass derzeit keine verlässliche Prognose über die weitere wirtschaftliche Entwicklung möglich ist.*

2. ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE: AUSBLICK AUF 2021

Es ist zu erwarten, dass sich die Unsicherheit im Hinblick auf die konjunkturelle Entwicklung auch auf den gewerblichen Immobilienmarkt auswirken wird. Der Vermietungsmarkt dürfte auch 2021 angespannt bleiben, weil Unternehmen sich in Anbetracht der wirtschaftlichen Unsicherheit beim Abschluss langfristiger Mietverträge und der Anmietung zusätzlicher Flächen zurückhalten. Im Hinblick auf die Transaktionsmärkte geht alstria allerdings davon aus, dass infolge des anhaltend niedrigen Zinsniveaus die Nachfrage nach Immobilien auf einem hohen Niveau bleiben wird.

3. AUSBLICK FÜR DEN ALSTRIA-KONZERN

Basierend auf den existierenden Mietverträgen und dem hohen Anteil bonitätsstarker Mieter erwartet alstria trotz der gesamtwirtschaftlichen Unsicherheit für das Jahr 2021 eine stabile Entwicklung des Konzerns. Bereits unterzeichnete und mögliche weitere Immobilienverkäufe im Verlauf des Jahres 2021 führen zu einem leichten Rückgang der Mieteinnahmen, die allerdings durch den Einfluss bereits abgeschlossener neuer Mietverträge kompensiert werden. Vor diesem Hintergrund rechnet alstria für das Jahr 2021 mit im Vorjahresvergleich stabilen Umsatzerlösen in Höhe von rund EUR 177 Mio. Gleiches gilt für den FFO, der infolge einer stabilen Kostenstruktur erneut in einer Größenordnung von EUR 108 Mio. erwartet wird. Mögliche Akquisitionen oder Verkäufe sowie Veränderungen der sonstigen Prämissen für das Geschäftsjahr 2021 können die Prognose im Jahresverlauf beeinflussen.

* Jahreswirtschaftsbericht 2021 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie.

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

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 2019 und 2020:

in TEUR	2020	Gesamt- leistung in %	2019	Gesamt- leistung in %	Veränderung
Gesamtleistung	129.824	100,0	116.964	100,0	12.860
Sonstige betriebliche Erträge	20.308	15,6	29.736	25,4	-9.428
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-24.424	-18,8	-23.678	-20,2	-746
Personalaufwand	-17.983	-13,9	-18.274	-15,6	291
Abschreibungen	-36.954	-28,5	-35.357	-30,2	-1.597
Sonstige betrieblichen Aufwendungen	-31.606	-24,3	-42.147	-36,0	10.541
Nettofinanzergebnis	3.283	2,5	15.074	12,9	-11.791
Jahresüberschuss	42.448	32,7	42.318	36,2	130

1.1. Geschäftsentwicklung der alstria AG

Der Jahresüberschuss blieb gegenüber dem Vorjahr mit einem leichten Anstieg von TEUR 130 im Wesentlichen stabil. Er beträgt für das Geschäftsjahr 2020 TEUR 42.448 (Vorjahr: TEUR 42.318). Da die Gesellschaft steuerbefreit ist, entstand für den Veranlagungszeitraum 2020 kein Steueraufwand.

Dem leichten Anstieg des Jahresüberschusses gegenüber dem Vorjahr liegt im Wesentlichen der Anstieg der Gesamtleistung um TEUR 12.860 sowie der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 10.541 zugrunde. Diesem steht ein Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 9.428 gegenüber, während das Nettofinanzergebnis im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 11.791 zurück ging und den Effekt kompensierte.

1.2. Gesamtleistung

Die Gesamtleistung stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund der Zunahme der Jahresmiete sowie einem Anstieg der Erträge aus an Tochterunternehmen weiterbelastete immobiliennahe Dienstleistungen. So beliefen sich die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2020 auf TEUR 128.243. Zusammen mit den Bestandsveränderungen von TEUR 1.580 ergab sich eine Gesamtleistung von TEUR 129.824 (Vorjahr: TEUR 116.964).

1.3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 9.428 auf TEUR 20.308. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus um TEUR 18.528 geringeren Zuschreibungen zum Finanzanlagevermögen sowie um TEUR 3.009 geringeren Zuschreibungen zum Sachanlagevermögen. Während im Vorjahr ein Wertaufholungsbedarf auf den beizulegenden Wert eines Tochterunternehmens in Höhe von TEUR 18.528 zu Erträgen in gleicher Höhe führte ergab sich im Berichtsjahr kein Wertaufholungsbedarf. Auch ein Wertaufholungsbedarf hinsichtlich des Sachanlagevermögens ergab sich im Berichtsjahr nicht (Vorjahr TEUR 3.009). Zudem verminderten sich die Erträge aus Ausgleichszahlungen und Weiterbelastungen um TEUR 1.388 im Vergleich zum Vorjahr. Demgegenüber stiegen die Erträge aus der Veräußerung von Immobilien aufgrund eines größeren Veräußerungsvolumens um TEUR 13.035 auf TEUR 13.827 im Berichtsjahr.

1.4. Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr leicht um TEUR 291. Der Rückgang resultiert aus geringeren Aufwendungen für die anteilsbasierten Vergütungen aufgrund des im Vergleich zum Vorjahresstichtag niedrigeren Aktienkurses (TEUR +1.224). Der Effekt wird durch zusätzliche Gehaltsaufwendungen im Rahmen des Anstiegs der Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter im Geschäftsjahr teilweise kompensiert (TEUR -958).

1.5. Abschreibungen

Die Abschreibungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.596 auf TEUR 36.954. Der Effekt resultiert im aus einem Anstieg der außerplanmäßigen Abschreibungen um TEUR 170 sowie einem Anstieg der planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen um TEUR 1.426.

1.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 10.541 auf TEUR 31.606. Die Grundstücksbetriebskosten gingen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 11.197 zurück. Dies resultiert aus einem geringeren Volumen von Neuakquisen, aufgrund dessen sich der Aufwand für Maßnahmen im Rahmen der Neuvermietung um TEUR 5.240 sowie der Aufwand für Instandhaltung um TEUR 7.249 verminderte. Die Rechts- und Beratungskosten verminderten sich um weitere TEUR 2.359. Die Rechts- und Beratungskosten enthielten im Vorjahr Aufwendungen von TEUR 1.948 im Zusammenhang mit einem Spruchverfahren. Demgegenüber erhöhten sich die Aufwendungen für Wertberichtigungen auf Forderungen um TEUR 2.755, im Wesentlichen aufgrund der Abwertung von Forderungen gegen ein Tochterunternehmen.

1.7. Finanzergebnis

in TEUR	2020	2019	Veränderung (in %)
Zinsaufwendungen aus Anleihen	-24.142	-20.037	20,5
Transaktionskosten	-2.393	-7.470	-68,0
Zinsaufwand aus Schuldscheindarlehen	-2.140	-2.502	-14,5
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-891	-762	16,9
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-134	-141	-5,0
Andere Zinsaufwendungen	-314	-267	17,6
Zinsaufwand	-30.014	-31.179	-3,7
Beteiligungserträge	27.460	38.559	-28,8
Zinserträge aus Ausleihungen	5.334	7.255	-26,5
Übrige Zinserträge	510	507	0,6
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-6	-66	-91,2
Nettofinanzergebnis	3.284	15.076	-78,2

Der gesamte Zinsaufwand verminderte sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2019 um TEUR 1.165 auf TEUR 30.014.

Der Rückgang basiert im Wesentlichen auf den um TEUR 11.099 verminderten Beteiligungserträgen, deren Minderung aus einem geringeren Jahresergebnis einer Tochtergesellschaft resultiert. Zudem stiegen die Zinsaufwendungen für Anleihen (TEUR +4.105) durch Emission einer Unternehmensanleihe im Berichtsjahr, die die Valuta einer im Berichtsjahr getilgten Unternehmensanleihe überstieg. Schließlich verminderten sich die Zinserträge aus Ausleihung durch Tilgungen um TEUR 1.921.

Demgegenüber verminderten sich die Transaktionskosten gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5.077. Im Vorjahr enthielten die Transaktionskosten unter anderem die Kosten für die Platzierung der Unternehmensanleihe zu einem Nennwert von TEUR 400.000.

2. ANALYSE DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Zum Bilanzstichtag hielt die alstria AG 70 Immobilien (Vorjahr 73). Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienvermögens der alstria AG im Geschäftsjahr 2020:

in EUR Mio.	
Grundstücke und Gebäude zum 31.12.2019	1.345,8
Investitionen	12,2
Umbuchungen aus Anlagen im Bau	111,7
Abgänge	-48,3
Außerplanmäßige Abschreibungen	-1,7
Planmäßige Abschreibungen	-34,7
Grundstücke und Gebäude zum 31.12.2020	1.385,0

Die Position Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um EUR 39,1 Mio. In der Berichtsperiode wurden ein Objekt zu einem Kaufpreis von insgesamt EUR 7,0 Mio. erworben und weitere EUR 5,2 Mio. in bestehende Objekte investiert. Die

Zusammengefasster Lagebericht

Abgänge in der Berichtsperiode betreffen vier Objekte, deren Buchwerte zum Zeitpunkt der Übertragung EUR 48,3 Mio. betrug. Bei Veräußerungspreisen von zusammen EUR 62,1 Mio. ergab sich ein Buchgewinn in Höhe von EUR 13,8 Mio.

Die folgende Tabelle zeigt die im Geschäftsjahr 2020 getätigten Immobilientransaktionen:

Verkäufe

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Werner-von-Siemens-Platz 1	Hannover	16.680	13.12.2019	31.03.2020
D2 Park 5	Ratingen	9.400	12.02.2020	31.03.2020
Arndtstr. 1	Hannover	33.330	17.09.2020	30.11.2020
Essener Str. 97	Hamburg	2.700	17.09.2020	31.10.2020
Gesamte Verkäufe		62.110		

Käufe

Adresse	Stadt	Kaufpreis (in TEUR) ¹⁾	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Corneliusstr. 36	Düsseldorf	7.000	12.11.2020	24.12.2020
Gesamte Käufe		7.000		

¹⁾ Exklusive Erwerbsnebenkosten.

Die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 66.677 auf TEUR 33.091. Im Berichtsjahr wurden abgeschlossene Modernisierungsprojekte mit einem Betrag von TEUR 111.660 in die Position Gebäude und Grundstücke umgegliedert. Demgegenüber wurden im Berichtsjahr TEUR 44.984 in Modernisierungsmaßnahmen investiert, die zum Stichtag noch nicht beendet waren.

Das Finanzanlagevermögen verminderte sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 58.619 auf TEUR 1.124.533. Der Rückgang basiert vornehmlich auf der Rückführung von Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 51.125. Darüber hinaus wurde ein Betrag von TEUR 7.464 aus einer Tochtergesellschaft entnommen.

Die flüssigen Mittel haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 24.312 auf TEUR 440.519 vermindert. Die Mittelabflüsse ergaben sich im Wesentlichen aus der Auszahlung der Dividende (TEUR 94.125), den Investitionen in das Anlagevermögen (TEUR 57.369) sowie der Rückführung von Darlehen (TEUR 363.800). Demgegenüber ergaben sich Mittelzuflüsse im Wesentlichen aus der Emission einer Unternehmensanleihe (TEUR 350.000), Erlösen aus Mieten und objektbezogenen Dienstleistungen (TEUR 128.243) sowie Erträgen aus der Veräußerung von Objekten (TEUR 13.827).

Die Passivseite der Bilanz weist ein Eigenkapital von TEUR 1.443.275 auf. Zum Bilanzstichtag ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 45,5 %. Dies entspricht einer Reduktion um 0,8 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr von 46,3 %. Der Rückgang des Eigenkapitals um TEUR 51.278 ergibt sich aus der Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2019 von TEUR 94.125, der durch den

Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 42.448 sowie eine Kapitalerhöhung im Zuge der Wandlung von Wandelgenussrechten von TEUR 399 nur teilweise kompensiert wird.

Die Rückstellungen verminderten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag geringfügig um TEUR 315 auf TEUR 21.176. Sie enthalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 13.117), Prozesskosten (TEUR 2.849), Boni (TEUR 2.323), anteilsbasierte Vergütungen (TEUR 1.301), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 525), Aufwendungen für Steuerberatung (TEUR 388), Kosten für die Abschlussprüfung (TEUR 339) sowie weitere sonstige Rückstellungen (TEUR 334).

Schließlich verminderten sich die Verbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 5.079. Der Rückgang resultiert vor allem aus der Tilgung einer Tranche des Schuldscheindarlehens in Höhe von TEUR 37.000. Darüber hinaus wurde im letzten Quartal des Geschäftsjahres eine Unternehmensanleihe mit einem Gesamtbetrag von TEUR 326.800 zurückgeführt. Demgegenüber erfolgte im Berichtsjahr die Emission einer Unternehmensanleihe in Höhe von TEUR 350.000. Schließlich erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 7.480 vornehmlich durch einen Anstieg der Einlagen von Tochterunternehmen im Cashpool aufgrund von Jahresüberschüssen.

3. SONTIGE ANGABEN ZUR ALSTRIA AG

3.1. Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2020 beschäftigte die alstria AG 159 Mitarbeiter (31. Dezember 2019: 159 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 158 (Vorjahr: 149). Diese Angaben berücksichtigen nicht die Mitglieder des Vorstands.

3.2. Prognosebericht

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

V. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

1. RISIKOBERICHT

1.1. Risikomanagement

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

Alle Risiken werden mindestens vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht. Ziel der Risikomanagementstrategie der alstria ist es, die mit der unternehmerischen Tätigkeit einhergehenden Risiken weitestgehend zu minimieren bzw. nach Möglichkeit vollständig zu

vermeiden. Potenzielle Schäden oder gar die Gefährdung des Fortbestands des Unternehmens sollen dadurch verhindert werden. Der Risikoidentifikationsprozess ermöglicht auf einer regelmäßigen Basis das frühzeitige Erkennen von Risiken. Maßnahmen zur Verringerung von Risiken werden definiert, damit die notwendigen Schritte zur Vermeidung des Eintritts erkannter Risiken umgesetzt werden können, z.B. Versicherungen, Diversifizierung, Kontrolle und Umgehung von Risiken.

Für alstria bedeutet Risikomanagement die gezielte Sicherung gegenwärtigen und zukünftigen Erfolgspotenzials sowie Qualitätsverbesserung in Bezug auf Planungsprozesse innerhalb des Unternehmens. Das Risikomanagementsystem der alstria AG ist integraler Bestandteil der Führung und Kontrolle der alstria. Es ist in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat integriert, um die Handlungsfähigkeit und die Effizienz im Umgang mit Risiken sicherzustellen. Das Risikomanagementsystem konzentriert sich dabei auf die vollständige Erfassung der Risiken. Die Identifikation und die Einschätzung von Chancen ist nicht Bestandteil des Risikomanagementsystems der alstria 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 ist ein Risikoverantwortlicher zugeordnet, der durch seine Funktion im Unternehmen gleichzeitig den Bereich vertritt, in dem sich die dort identifizierten Risiken vornehmlich verwirklichen könnten:

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

Zusammengefasster Lagebericht

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

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

1.1.2. Risikobewertung

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

Klassifizierung nach Grad der Auswirkung

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

Klassifizierung nach Eintrittswahrscheinlichkeit

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

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

Zusammengefasster Lagebericht

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	kritisch

L = geringes Risiko.

M = mittleres Risiko.

H = hohes Risiko.

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

1.2. Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Beschreibung und Bewertung der Risiken

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

Die Darstellung einzelner Risiken bezieht sich hierbei auf den Planungshorizont 2021 bis 2023.

Zusammengefasster Lagebericht

Unternehmensrisiken

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

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

Infolge der harten Lockdown-Maßnahmen im Zuge der COVID-19-Pandemiebekämpfung verringerte sich das deutsche Bruttoinlandsprodukt nach Angaben der Bundesregierung im Jahr 2020 um 5 %. Die Arbeitslosenquote stieg bedingt durch den wirtschaftlichen Abschwung auf 6 % (Vorjahr: 5 %). Die Verbreitung von COVID-19 hat sich um den Jahreswechsel 2019/2020 erneut verschärft und die Zahl der Neuinfektionen stieg in vielen Ländern rapide an. Die aktuellen Auswirkungen der Pandemie variieren erheblich zwischen Regionen und Kundenbranchen. Regierungen und lokale Behörden bemühen sich, die Ausbreitung der Krankheit einzudämmen, indem sie verschiedene Gegenmaßnahmen ergreifen, die von der Empfehlung nach bestimmten Formen der Einschränkung sozialer Kontakte und der Einhaltung hygienischer Mindeststandards bis hin zu breit angelegten Lockdown-Maßnahmen und Öffnungsbeschränkungen für bestimmte Wirtschaftszweige reichen.

Abhängig von epidemiologischen Trends und politischem Druck wird erwartet, dass Regierungen wirtschaftliche Beschränkungen ausweiten oder verlängern werden. Das Ausmaß und die Dauer einzelner Auswirkungen auf das Vermietungsgeschäft sind daher äußerst schwer vorherzusagen. Wenn beispielsweise Maßnahmen zur Eindämmung verschärft werden oder unvorhersehbar lange dauern, kann dies die Geschäftsentwicklung erheblich beeinträchtigen in einer Weise, die die aktuellen Erwartungen übertrifft und über bereits eingeleitete Schadensbegrenzungsmaßnahmen hinausgeht. Die wesentlichsten Unsicherheiten der COVID-19-Krise sind ihre Dauer - dazu gehören beispielsweise mögliche zusätzliche Infektionswellen oder Mutationen des Virus - und die wirtschaftlichen Kosten der Lockdown-Maßnahmen.

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

Dass das Ausmaß der Rezession und der Arbeitslosigkeit in Deutschland nicht noch höher ausfiel, ist in erster Linie den umfassenden staatlichen Unterstützungszahlungen und dem Instrument der Kurzarbeit zu verdanken. Auch wenn die Frühindikatoren zwischenzeitlich auf eine Erholung der Wirtschaft im Jahr 2021 hinwiesen, wird der weitere Pandemieverlauf auch für die kommenden Monate eine starke Unsicherheit mit sich bringen.

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

1.3.2. Strategische Risiken

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

Marktumfeldrisiken

Marktumfeldrisiken ergeben sich für den Konzern abgeleitet aus dem konjunkturellen Umfeld über die Immobilienmarktentwicklung. Eine Konjunkturertrübung auf dem deutschen Markt könnte sich über eine rückläufige Beschäftigtenanzahl in einer geringeren Mietflächennachfrage in Büroimmobilien niederschlagen. Dies würde für alstria zu einem höheren Risiko von Leerstandsflächen oder geringeren Mieterträgen führen. Aufgrund der hohen Abhängigkeit der globalen Märkte, insbesondere für die deutsche Wirtschaft, hat auch die Entwicklung der Weltwirtschaft indirekt einen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung von alstria, obwohl sich die Geschäftsaktivitäten auf den Inlandsmietmarkt beschränken. Während bislang Wachstumseintrübung in den globalen Märkten aufgrund einer politischen Instabilität in bestimmten Krisenländern, die anhaltende Niedrigzinspolitik der

Europäischen Zentralbank und die hohe Verschuldung einzelner Staaten sowie der Austritt Großbritanniens aus der EU und die Handelspolitik der US-amerikanischen Regierung als Unsicherheitsfaktoren galten, überstrahlten die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie diese Risiken und bestimmten die Kategorisierung der Marktumfeldrisiken bei weitem. Es bestehen erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der globalen Konjunkturaussichten. Vor allem die erneute Verschärfung von COVID-19 mit einem langanhaltenden weltweit zeitgleichen Shutdown würde die bereits partiell laufende Erholung zum Stillstand bringen und zu einer erneuten tiefen Rezession führen. Da die fiskalischen und geldpolitischen Handlungsspielräume bereits weitgehend ausgeschöpft sein dürften, könnten die wirtschaftlichen Auswirkungen erheblich schwerwiegender als im Geschäftsjahr 2020 sein. Große Unsicherheit besteht auch über die langfristigen Folgen der Pandemie für wichtige Branchen. Zudem haben sich jenseits von COVID-19 die bereits erwähnten essenziellen Krisenherde nicht entschärft und teilweise sogar verstärkt.

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

Nach dem starken Wirtschaftseinbruch im Geschäftsjahr 2020 bleiben die Unsicherheiten für die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, der EU und der Weltwirtschaft daher erheblich. Infolgedessen werden die Marktumfeldrisiken angepasst und weisen nach einem geringen (L) Risikoniveau zum Vorjahresstichtag nun ein hohes Risikoniveau (H) auf.

Risiken aus der Änderung des regulatorischen Umfelds

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

Risiken aus ineffizienten Organisationsstrukturen

Im Rahmen der strategischen Ausrichtung der Unternehmensorganisation bestehen Risiken einer ineffizienten Organisationsstruktur sowie der Abhängigkeit von IT-Systemen und -Strukturen. Sowohl die Organisationsstruktur als auch die IT-Infrastruktur unterstützen die strategischen und operativen Ziele. Der Übergang von der Arbeit in den Büroräumen zur digitalen Arbeit in lokal dezentralen Strukturen konnte infolgedessen ohne nennenswerte Reibungsverluste umgesetzt werden. Das Risiko der strategischen Unternehmensorganisation wird daher nach wie vor als gering (L) eingestuft.

1.3.3. Betriebliche Risiken

Das betriebliche Risikomanagement der alstria bezieht sich auf immobilien-spezifische und allgemeine geschäftliche Risiken. Diese umfassen u. a. die Leerstandsrate, die Kreditwürdigkeit der Mieter und

das Risiko fallender Marktmieten. Risiken, die sich aus dem möglichen Verlust von Schlüsselpersonen ergeben könnten, wie bspw. Know-how-Verlust und Verlust wesentlicher Kompetenzen, werden hier ebenfalls erfasst. alstria setzt verschiedene Frühwarnindikatoren zur Überwachung dieser Risiken ein. Maßnahmen wie die Erstellung von Mietprognosen, Leerstandanalysen und die Kontrolle über die Dauer der Mietverträge und Kündigungsklauseln sowie fortlaufende Versicherungsprüfungen tragen zur Erkennung möglicher Gefahren und Risiken bei.

Risiken aus Bauprojekten

alstria realisiert Umbau- und Modernisierungsprojekte in erheblichem Umfang. Den mit derartigen Projekten verbundenen Risiken, wie dem Risiko der nicht rechtzeitigen Fertigstellung, Risiken der Budgetüberschreitung sowie Risiken von Baumängeln, wird durch die Anwendung eines umfassenden Projektcontrollings sowie Budgetprozessmanagements begegnet. Die nach wie vor starke Konjunktur in der Baubranche stellt aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Handwerkern und Bauunternehmen zunehmende Anforderungen an die Vergabe und Durchführung von Aufträgen. Auch wenn sich diese konjunkturbedingten Engpässe vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie in Zukunft etwas entspannen dürften, hat sich das Volumen der für die drei Geschäftsjahre nach der Berichtsperiode geplanten Bauprojekte signifikant erhöht. Aufgrund des Anstiegs des Projektvolumens hat sich die Basis für das Ausmaß des potenziellen Schadens erhöht. Aus diesem Grunde wird das Risiko aus Umbau- und Modernisierungsprojekten nun als hoch (H) eingestuft, während es zum Ende der vorhergehenden Berichtsperiode noch als moderate (M) Risiko angesehen wurde.

Mietausfallrisiko

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

als mittleres Risiko (M) eingestuft, nachdem es zum Vorjahresstichtag noch als geringes Risiko (L) betrachtet wurde.

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 kam es zu den beschriebenen wirtschaftlichen Beeinträchtigungen und zu einem verstärkten Trend zum Homeoffice. Beides führt bei vielen Marktteilnehmern aktuell zu einer starken Zurückhaltung bei dem Neuabschluss von Mietverträgen für Büro- und Gewerbeflächen, wenngleich dies keinen großen Einfluss auf die bestehenden Vermietungen hat. Aufgrund der langzyklischen Entwicklung der Nachfrage nach Büromietflächen besteht nämlich eine Verzögerung zwischen den Veränderungen makroökonomischer Rahmenbedingungen und deren Auswirkungen auf alstria's Vermietungsergebnisse. Leerstandsrisiken sind zu erwarten, wenn Mieter ausfallen, da sie ihre Mieten nicht mehr bezahlen können, wenn die Vermietungen der Mietflächen nach Ablauf der Mietbindung nicht verlängert werden oder wenn nach Auszug von Mietern die Flächen nicht mehr neu vermietet werden können, da die Nachfrage aufgrund der wirtschaftlichen Situation oder einen nachhaltigen Trend zum Homeoffice nicht mehr in vergleichbarem Maße gegeben ist.

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

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, der Ausbildung von Fachkräften und gewinnorientierte, variable Vergütungssysteme. Weiterhin werden regelmäßig Mitarbeiterbefragungen zur Mitarbeitermotivation sowie der Führungs- und der Unternehmenskultur anonym von unabhängigen externen Experten durchgeführt. Insgesamt schätzt alstria die beschriebenen Risiken als gering (L) ein. Dies entspricht der Situation zum Vorjahresstichtag.

IT-Risiken

Der Großteil der Geschäftsabläufe wird durch IT-Systeme unterstützt. Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. alstria hat sich gegen IT-Risiken durch eine ständige Überprüfung und Weiterentwicklung der eingesetzten Informationstechnologien, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Absicherungen gegen Angriffe geschützt. Angesichts von versuchten Hackerangriffen sind Maßnahmen zur Abwehr derartiger Cyberattacken eingerichtet. Bauliche Sicherheitsvorkehrungen schützen das Rechenzentrum. Sämtliche Daten werden täglich intern und wöchentlich in einem separaten Datendepot gesichert. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme. Beim Übergang von der Arbeit im Büro zum dezentralen digitalen Arbeiten im Homeoffice wurden die Maßnahmen zur IT-Sicherheit soweit möglich auf die Distanzarbeit übertragen. Die Wirksamkeit der IT-Sicherheit im Homeoffice wurde einer Überprüfung durch einen externen IT-Berater unterzogen. Die IT-Risiken werden insgesamt als wenig wahrscheinlich und ihre möglichen Konsequenzen als gering (L) eingeschätzt. Im Vorjahr wurde das Risiko ebenfalls als geringes Risiko betrachtet.

Risiken aus Immobilientransaktionen

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

Verkäufer durch einen Erwerber wegen Verletzung von Gewährleistungspflichten in Anspruch genommen wird.

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

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

1.3.4. Compliance-Risiken

Risiken aus Verstößen gegen das REIT-Gesetz

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

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

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

REIT-Aktiengesellschaften sind von der deutschen Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit. Diese Steuerbefreiung gilt für die alstria 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 71,1 %. Damit hat alstria zum Ende des Geschäftsjahres 2020 die Mindesteigenkapitalquote gemäß § 15 REIT-Gesetz eingehalten. Innerhalb eines dreijährigen Prognosezeitraums bis zum 31. Dezember 2023 ist die Aberkennung des REIT-Status aufgrund der Unterschreitung der 45 %-Grenze damit nicht gegeben.

Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen

alstria ist auf die Beachtung von Compliance-Standards durch alle Mitarbeiter und das Management angewiesen. Auf der Grundlage 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, 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.

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

Einzelne, vormalige Aktionäre der DO Deutsche Office AG sind der Ansicht, dass die Barabfindung, die den vormaligen Aktionären der DO Deutsche Office AG in Höhe von EUR 4,68 je Anteil für den Fall angeboten wurde, dass sie in der Hauptversammlung gegen den Umwandlungsbeschluss Widerspruch zur Niederschrift des Notars erklärt haben und ihren Austritt aus der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG erklären, zu niedrig bemessen wurde. Die vormaligen Aktionäre haben daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Angemessenheit der Barabfindung in einem Spruchverfahren gerichtlich überprüfen zu lassen und entsprechende Anträge auf Einleitung eines Spruchverfahrens gestellt. Für den Fall, dass in einem solchen Spruchverfahren eine Erhöhung der Barabfindung durch eine von der Gesellschaft zu leistende Zuzahlung rechtskräftig festgesetzt wird, wirkt diese Entscheidung gemäß § 13 Spruchverfahrensgesetz für und gegen alle barabfindungsberechtigten ehemaligen Aktionäre der DO Deutsche Office AG, d.h., alle ehemaligen Aktionäre der DO Deutsche Office AG, die auf der Hauptversammlung der Gesellschaft am 12. Juli 2016 gegen den Umwandlungsbeschluss Widerspruch zur Niederschrift des Notars erklärt haben. Dies bedeutet, dass auch diejenigen Aktionäre eine ggf. gerichtlich festgesetzte Zuzahlung erhalten, die in dem Spruchverfahren keinen Antrag gestellt haben und/oder die bereits gegen Zahlung der Barabfindung aus der Gesellschaft ausgeschieden sind. Die Zuzahlung ist mit Ablauf des Tags der Bekanntmachung der Umwandlung im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg mit jährlich fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Dieses betraglich nicht begrenzte Recht auf Zuzahlung samt der Verzinsung könnte zu einer finanziellen Belastung führen und sich dadurch nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Im Vorfeld der Umwandlung wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung des Unternehmenswerts und der angemessenen Barabfindung in Auftrag gegeben. Die Angemessenheit der angebotenen Barabfindung unterlag anschließend einer gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung durch einen unabhängigen Gutachter. Neben diesen im Vorfeld getroffenen Maßnahmen zur Reduktion des Risikos auf Zuzahlung wird die Gesellschaft im laufenden Prozess von externen Beratern rechtlich unterstützt.

Mit Beschluss vom 26. September 2019 hat das Landgericht Hamburg die an die aus Anlass der Umwandlung ausscheidenden, abfindungsberechtigten Gesellschafter zu leistende Barabfindung auf EUR 5,58 je Aktie festgesetzt (zzgl. Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem 9. Dezember 2016). Gegen diese Entscheidung haben sowohl die Antragsgegnerin alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG als auch zahlreiche Antragsteller das Rechtsmittel der Beschwerde eingelegt. Die Entscheidung ist daher noch nicht rechtskräftig.

Den Auswirkungen der beschriebenen Rechtsstreitigkeit auf das Risiko aus Rechtsstreitigkeiten wurde durch das Wiederaufleben von Verbindlichkeiten Rechnung getragen.

Abgesehen von dieser Rechtsstreitigkeit sind weder die alstria AG noch ihre Konzerngesellschaften 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 Klageweg 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 weiteren laufenden oder absehbaren Gerichts- oder Schiedsverfahren wurden bei der jeweiligen Konzerngesellschaft in angemessener Höhe Rückstellungen gebildet.

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

Klima- und Umweltrisiken

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

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

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

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

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

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

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

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

Risiko der Nichteinhaltung der Menschenrechte

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

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

1.3.5. Finanzielle Risiken

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

Bewertungsrisiken

Der Fair Value der Immobilien spiegelt den Marktwert wider, der durch unabhängige Wertgutachter ermittelt wurde. 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 Leerstandsdaten. Darüber hinaus sind auch viele qualitative Faktoren für die Bewertung einer Immobilie ausschlaggebend. Diese umfassen unter anderem die zukünftigen Mietzahlungen, den Zustand und die Lage der Immobilie. Das abschließende Urteil des beauftragten Gutachters unterliegt bis zu einem bestimmten Grad seinem Ermessen und kann von der Meinung anderer Gutachter abweichen. Sollten sich die bei der Bewertung berücksichtigten Faktoren oder Annahmen aufgrund neuerer Entwicklungen oder anderer Gründe ändern, so kann eine Folgebewertung des jeweiligen Gebäudes zu einer Minderung des Marktwertes führen. In diesem Fall müsste das Unternehmen einen maßgeblichen Bewertungsverlust hinnehmen.

Durch Faktoren wie konjunkturelle Veränderungen, Zinssatzschwankungen und Inflation kann die Bewertung der Immobilien negativ beeinflusst werden. Zur Risikominimierung dienen die regionale Diversifikation des Anlageportfolios, eine konsequente Konzentration auf die individuellen Bedürfnisse der Mieter und eine genaue Marktbeobachtung und -analyse (Maklerberichte). Darüber hinaus wird der Marktwert sämtlicher Immobilien alstrias mindestens einmal jährlich zum Ende des Geschäftsjahres von unabhängigen, international anerkannten Gutachtern bestimmt. Aus den Folgen der COVID-19-Pandemie zeichnet sich bislang keine negative Auswirkung auf die aktuell vorliegende Bewertung ab. Zusammenfassend wird das Risiko unerwarteter Abwertungen daher, wie im Vorjahr, als moderat (M) eingestuft.

Verletzung von Covenants

alstria verpflichtet sich bei der Aufnahme von Darlehen sowie der Ausgabe des Schuldscheindarlehens, bestimmte Darlehensvereinbarungen wie die Nichtüberschreitung eines bestimmten LTVs oder Mindestertragsanforderungen aus den 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. Aufgrund der vorstehend beschriebenen LTVs, die eine deutliche Unterschreitung der jeweils erlaubten Verschuldungsgrade aufweisen, wird das Risiko aus einer Darlehensverletzung gegenwärtig, wie auch im Vorjahr, als mittleres Risiko (M) eingestuft.

Steuerrisiken

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

führte steuerlich zur Aufdeckung von bei den übernommenen Gesellschaften bestehenden, stillen Reserven und stillen Lasten 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 2019 eine neue Regelung zur Grundsteuer verabschiedet. Ab dem 1. Januar 2022 gelten demnach neue Grundsteuerwerte, die ab dem 1. Januar 2025 als neue Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer dienen. Grundsätzlich handelt es sich um ein wertabhängiges Modell. Gleichzeitig räumt eine Grundgesetzänderung den Ländern das Recht ein, von der Bundesregelung abzuweichen und einen eigenen Weg zu gehen, wie etwa in Form der Heranziehung eines Flächenmodells. Bei den für alstria relevanten Nichtwohngrundstücken, also insbesondere Geschäftsgrundstücken, kommt grundsätzlich das sogenannte Sachwertverfahren zur Anwendung. Hierbei ermittelt sich der Wert aus dem Gebäudewert - dieser wird anhand von Normalherstellungskosten, Nutzflächen und Baujahr berechnet - und anhand des Bodenwerts, der sich aus der Multiplikation von Grundfläche und Bodenrichtwert ergibt. Die Ermittlung üblicher Mieten ist somit nicht notwendig. Auch wenn das neue Konzept aufkommensneutral sein soll, kann eine Erhöhung der Grundsteuer für alstrias Immobilien nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich wirken sich Änderungen der Grundsteuer auf die Höhe der von den Mietern zu zahlenden Nebenkosten aus. Die Weiterbelastung der Grundsteuer an den Mieter wurde nicht eingeschränkt. Das Bundesverfassungsgericht erlaubt die Anwendung der aktuellen Regelung zur Grundsteuer bis zum Ende des Jahres 2024. Daher werden innerhalb der nächsten drei Jahre keine höheren Grundsteuersätze erwartet.

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

Zinsrisiko

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

Die Absicherungspolitik von alstria umfasst die Nutzung klassischer Zinscaps und ggf. Zinsswaps, um die Kreditlinien des Unternehmens in Bezug auf Zinsschwankungen abzusichern und dennoch genügend Flexibilität zu haben, um die Möglichkeit einer Veräußerung ausgewählter Immobilien zu gewährleisten. Zinsbasis für die finanziellen Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente ist grundsätzlich abhängig von der Fristigkeit der Darlehen. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus Zinscaps, durch welche der Zinssatz auf einen bestimmten

Höchstbetrag begrenzt wird. Der wesentliche Teil der Fremdfinanzierung besteht zum Bilanzstichtag aus festverzinslichen Anleihen sowie langfristigen Festzinsdarlehen und unterliegt daher bis zum Laufzeitende keinem Zinsänderungsrisiko.

Die variabel verzinslichen Darlehen werden überwiegend durch einen Zinscap abgesichert. Durch die im Geschäftsjahr 2019 erfolgte Ablösung einer Anleihe, die im Jahr 2021 fällig geworden wäre, durch eine neue Anleihe mit einer Laufzeit bis 2025, wird das Zinsrisiko zum Bilanzstichtag, wie zum Vorjahresstichtag, als geringes Risiko (L) eingestuft.

Liquiditätsrisiko

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

Durch die in den letzten Jahren umgesetzten Refinanzierungen wie die Platzierung mehrerer Unternehmensanleihen mit diversifizierten Laufzeitenprofilen wurde dem wesentlichen Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlung sämtlicher oder eines großen Teils von alstrias Kreditverbindlichkeiten in einer Summe („balloon repayment“) erfolgreich begegnet. Da die Rückzahlung des überwiegenden Anteils der Darlehen und der Anleihen erst ab dem Jahre 2023 fällig sein wird, ist das Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlungsverpflichtung von Darlehen gegenwärtig, wie auch im Vorjahr, gering (L).

Refinanzierungsrisiko

Die vom Konzern hauptsächlich genutzten Finanzinstrumente sind im Wesentlichen festverzinsliche Anleihen. Daneben bestehen grundschuldbesicherte Bankdarlehen und derivative Finanzinstrumente. Der Hauptzweck der Anleihen und Bankdarlehen besteht in der Finanzierung von alstrias Geschäftsaktivitäten. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus einem Zinscap. Sie dienen der Absicherung von Zinsrisiken, die im Zusammenhang mit den Geschäftsaktivitäten und den Finanzierungsquellen des Unternehmens entstehen. Die Hauptrisiken, die sich aus den Finanzinstrumenten des Konzerns ergeben, sind Cashflow-, Zins- und Liquiditätsrisiken. Aktuell beträgt der Net LTV 27,0 %. Dies ist im Vergleich zu dem durchschnittlichen LTV der im DAX-Segment der Deutsche Börse AG (DAX, MDAX und SDAX) gelisteten Immobilienunternehmen ein niedriger Wert. Die Darlehen des Konzerns weisen zum Bilanzstichtag jeweils einen deutlich unter dem durch die jeweilige Darlehensvereinbarung erlaubten LTV der Bankdarlehen auf (vgl. Übersicht über die Darlehen auf Seite 17). Dem Risiko der Nichteinhaltung von Vertragsvereinbarungen wurde damit erfolgreich begegnet. Die Bonität von alstria wird zum Bilanzstichtag von der Ratingagentur Standard & Poor's unverändert mit BBB („Investment Grade“) eingestuft. Die Refinanzierung des überwiegenden Anteils von alstrias Anleihen und Bankdarlehen ist nicht vor dem Geschäftsjahr 2023 erforderlich, in dem eine von vier Anleihen ausläuft. Die drei anderen Anleihen weisen unterschiedliche Laufzeiten bis zum

Geschäftsjahr 2027 auf, sodass ein diversifiziertes Laufzeitprofil besteht und die Refinanzierung der gesamten Darlehen zu einem Zeitpunkt vermieden werden kann (vgl. Laufzeitenprofil der Darlehen auf Seite 17).

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

Kontrahentenrisiko

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

1.4. Gesamtbeurteilung der Risiken durch den Vorstand

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

Im Vergleich zum Vorjahr stand die Risikosituation der alstria dabei unter dem Einfluss der COVID-19-Pandemie. So waren für 2020, im Vergleich zum Vorjahr, prozentuale Veränderungen der in der Risikomatrix als hoch (H) oder mittel (M) eingestuften Risiken zu verzeichnen. In Bezug auf die Gesamtzahl aller identifizierten Risiken lagen die Risiken der Kategorie „hohes Risiko“ zum Jahresende bei 10,0 % (31. Dezember 2019: 0,9 %) und die Risiken des Bereichs „mittleres Risiko“ bei 32,7 % (31. Dezember 2019: 35,5 %). Dies beruht auf der beschriebenen Eintrübung der wirtschaftlichen Lage und des daraus resultierenden Anstiegs der Wahrscheinlichkeit des Nachfragerückgangs nach neuen Büromietflächen und der Möglichkeit von Zahlungsschwierigkeiten bis hin zu Insolvenzen von alstrias Mietern. Aufgrund des hohen Anteils an Behörden, Unternehmen der öffentlichen Hand und Unternehmen mit hoher Bonität schätzt der Vorstand die Risikosituation gegenwärtig als beherrschbar ein. Bestandsgefährdende Risiken haben sich aus den COVID-19-bezogenen Risiken nicht ergeben.

Aus Sicht des Vorstands bilden die stetige Refinanzierungsposition, der konservative LTV und die solide REIT-Eigenkapitalquote stabilisierende Faktoren. So minimiert die langfristige

Refinanzierungsposition das Risiko höherer Fremdkapitalkosten für den Fall steigender Zinssätze bzw. -margen. Der niedrige LTV verringert das Risiko, das sich ergeben könnte, wenn die Immobilienbewertungen, z.B. infolge von Zinserhöhungen, unter Druck geraten sollten.

Gegenüber identifizierten Risiken wurden ausreichende Vorsichtsmaßnahmen getroffen.

Neben der Einschätzung der potenziellen Auswirkung aus der Verwirklichung von Risiken auf die Nettovermögenslage des Konzerns werden für ausgewählte Schlüsselrisiken auch die potenziell erforderlichen liquiden Zahlungsmittel ermittelt, die für den Beurteilungszeitraum von drei Jahren ausreichen, um die sich aus den bewerteten Risiken ergebenden Verpflichtungen bedienen zu können. Der Betrag dafür belief sich zum Bilanzstichtag auf EUR 45,9 Mio. gegenüber 34,9 Mio. zum 31. Dezember 2019.

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

2. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

2.1. Chancenmanagement

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

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

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

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

Die Kontrolle der Wachstumsinitiativen im Rahmen der jeweiligen Budget- und Planungsfreigabeprozesse wird durch ein regelmäßiges Berichtswesen an den Vorstand ergänzt. Der Vorstand der alstria AG erhält Berichte über den Status und den Fortschritt der in der Umsetzung befindlichen Initiativen. Daneben erhält der operative Immobilienmanagementbereich Berichte, in denen den geplanten Kosten und Erlösen die Ist-Verbräuche und die tatsächlichen Erlöse

gegenübergestellt werden. Außerdem wird die Finanz- und Liquiditätsplanung fortgeschrieben, Prognosen werden aktualisiert und Veränderungen am Projektumfang transparent gemacht.

2.1.1. Chancen in Bezug auf Immobilienakquisitionen

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

2.1.2. Chancen in Bezug auf die Mieterbeziehungen

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

2.1.3. Chancen aus Immobilienentwicklung

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

2.1.4. Chancen aus nachhaltigem Wirtschaften

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

2.1.5. Chancen aus der Finanzierung

Die Finanzierungsstrategie der alstria ist auf eine optimale Mittelbereitstellung zur Investition in neue Immobilien und Entwicklungsprojekte ausgerichtet. Chancen ergeben sich aus der Optimierung der Finanzierungsbedingungen. Hier gilt es, möglichst langfristige, günstige und flexible Finanzierungen umzusetzen und die Einhaltung von Kreditvereinbarungen jederzeit sicherzustellen. Eine wesentliche Chance aus der Finanzierung besteht auch in dem geringen LTV. Dieser beläuft sich gegenwärtig auf 27,0% (Net LTV aus Anleihen und Bankdarlehen, vgl. Übersicht Verbindlichkeiten auf Seite 17), was eine komfortable Basis für zukünftige Refinanzierungen und Wachstum darstellt. Die Finanzierungsmöglichkeiten umfassen dabei im Wesentlichen Unternehmensanleihen, grundschuldbesicherte Darlehen oder auch Kapitalerhöhungen. Chancen ergeben sich weiterhin aus der möglichen Diversifizierung der Finanzierungsquellen auch im Hinblick auf das bestehende Rating.

2.2. Gesamtaussage zum Chancenbericht

Die gegenwärtige Refinanzierungslage der alstria stellt eine stabile und stetige Finanzierungsposition bis 2023 zu attraktiven Zinssätzen sicher. Das Rating ermöglicht zudem eine größere Flexibilität im Hinblick auf neue Finanzierungsquellen. Bei den Umsatzerlösen profitiert alstria von Mietverträgen von zirka 6,1 Jahren Durchschnittsrestlaufzeit und einem potenziellen Anstieg der Mieterlöse aufgrund der Verringerung des Leerstands. Weiterhin verfügt die Gesellschaft über eine Anzahl von Immobilien, die für wertsteigernde Entwicklungsmöglichkeiten geeignet sind. Das Portfolio ist ausgewogen und verfügt über qualitativ hochwertige Immobilien mit bonitätsstarken Mietern. Der niedrige LTV bietet die Chance einer höheren Flexibilität beim Erwerb von Immobilien, für den Fall, dass sich hier spontan Opportunitäten ergeben sollten.

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

alstrias Kernkompetenz ist das Asset-Management. Als starke Basis für weitere organische Wertsteigerungen innerhalb des Portfolios stehen die Repositionierungs- und Sanierungsprojekte, die alstria auch weiterhin verfolgt und umsetzt.

VI. NACHHALTIGKEITSBERICHT*

Im November 2020 veröffentlichte alstria den jährlichen Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2019. Der Bericht gibt Einblicke in die Dekarbonisierungsstrategie von alstria und die Auswirkungen ihrer Geschäftsaktivitäten auf die Umwelt. Der Bericht ist nach GRI-Standards sowie EPRA immobilienpezifischen Richtlinien erstellt und hat für alle Umwelt- und Sozialkennzahlen eine unabhängige Prüfung erhalten.

Die wichtigsten Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit für das Geschäftsjahr 2019 waren:

- Festlegung wissenschaftlich fundierter Ziele zur Reduzierung der THG-Emissionen des Unternehmens und des Portfolios um mindestens 30 % bis 2030, gegenüber dem Basisjahr 2018.
- Anwendung der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), um den Stakeholdern mehr Transparenz darüber zu bieten, wie das Unternehmen mit klimabezogenen Risiken und Chancen umgeht.
- Erste Darstellung von verbauten CO₂-Emissionen in aktuellen Redevelopment-Projekten.
- Vorstellung der Low-Carbon Design-Prinzipien, um alstria-Mitarbeitern und -Dienstleistern bei der Entwicklung und dem Betrieb eines CO₂-armen Portfolios zu unterstützen.
- Reduzierung der marktbasiernten operativen THG-Emissionen im Vergleich zum Basisjahr 2013 um 63 %, hauptsächlich durch die Versorgung des Portfolios mit erneuerbaren Energien und des verstärkten Engagements mit den Mietern.

alstrias Nachhaltigkeitsleistung wurde zuletzt von S&P Global durch die Aufnahme in den DJSI Europe Index anerkannt. Darüber hinaus erhielt das Unternehmen für seinen Ansatz zur Geschlechtervielfalt eine zusätzliche Anerkennung durch die Aufnahme in den Bloomberg Gender-Equality Index.

Weitere Informationen über das Nachhaltigkeitsengagement des Unternehmens und die Bewertung in ESG-Ratings sind in alstrias Nachhaltigkeitsbericht 2019/20 zu finden.

VII. ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN

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

1. ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 betrug das Grundkapital der alstria EUR 177.792.747,00 und war eingeteilt in 177.792.747 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

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

Gesellschaft. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

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

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

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

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 waren alstria keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10 % des Grundkapitals überschritten hätte.

4. AKTIEN MIT SONDERRECHTEN

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

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

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

6. ERNENNUNG UND ABERUFUNG VON VORSTANDSMITGLIEDERN UND SATZUNGSÄNDERUNGEN

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

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

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

Satzungsänderungen wurden im Berichtsjahr zuletzt durch den Aufsichtsrat am 8. Dezember 2020 beschlossen: § 5 Abs. 1, 2 und 7 der Satzung wurden formal an eine unterjährig durchgeführte Kapitalerhöhung aus dem Bedingten Kapital III 2017 der alstria angepasst. § 5 Abs. 6 der Satzung wurde gelöscht, da das Bedingte Kapital III 2015 gegenstandslos geworden war.

7. BEFUGNISSE DES VORSTANDS BEZÜGLICH AUSGABE UND RÜCKKAUF VON AKTIEN

7.1. Genehmigtes Kapital

Es bestehen zum 31. Dezember 2020 drei genehmigte Kapitalia (gemäß §§ 202 ff. AktG), die in § 5 Abs. 3, 4, 4a, 4b und 4c geregelt sind.

7.1.1. Genehmigtes Kapital I 2020

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.

7.1.2. Genehmigtes Kapital II 2020

Die Satzung ermächtigt den Vorstand, das Grundkapital bis zum 1. Juli 2021 (einschließlich) mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu EUR 260.000,00 zu erhöhen. Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus § 5 Abs. 4 b der Satzung der alstria.

7.1.3. Genehmigtes Kapital III 2020

Die Satzung ermächtigt den Vorstand, das Grundkapital bis zum 1. Juli 2021 (einschließlich) mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu EUR 60.000,00 zu erhöhen. Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus § 5 Abs. 4 c der Satzung der alstria.

7.2. Bedingtes Kapital

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

7.2.1. Bedingtes Kapital I 2020

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

soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus § 5 Abs. 5 der Satzung der alstria.

7.2.2. Bedingtes Kapital III 2017

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 800.675 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 800.675,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelgenussscheinen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 16. Mai 2017 von der Gesellschaft bis zum 15. Mai 2022 ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in Aktien der Gesellschaft gewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Wandlung entstehen, am Gewinn teil.

7.2.3. Bedingtes Kapital III 2020

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

7.3. Rückkauf eigener Aktien

Die Hauptversammlung am 29. September 2020 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 28. September 2025 (einschließlich) eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der alstria befinden oder alstria gemäß §§ 71a ff. AktG zuzuordnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Der Erwerb der Aktien kann über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Angebots oder durch Einsatz von Derivaten (Put- oder Call-Optionen oder eine Kombination aus beidem) erfolgen.

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

Finanzierungsverträge der alstria AG enthalten die für solche Verträge üblichen Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Insbesondere enthalten diese Verträge die Berechtigung der Darlehensgeber, das Darlehen fällig zu stellen bzw. die Verpflichtung der alstria, das Darlehen zurückzuführen, wenn eine Person oder Gesellschaft bzw. eine Gruppe von Personen direkt oder indirekt mindestens 50 % der Stimmrechte oder eine beherrschende Stellung an alstria erwirbt. Bei

einigen Finanzierungsverträgen ist diese Verpflichtung zur vorzeitigen Rückzahlung zusätzlich davon abhängig, ob der Kontrollwechsel innerhalb von 120 Tagen zu einer Absenkung des Ratings für die Gesellschaft führt.

Die Bedingungen der in den Geschäftsjahren 2016, 2017, 2019 und 2020 begebenen festverzinslichen Schuldverschreibungen berechtigen die Anleihegläubiger, von der Gesellschaft die Rückzahlung oder den Ankauf ihrer Schuldverschreibungen zu 101 % des Nennbetrags jeder Schuldverschreibung zuzüglich nicht gezahlter und aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls eine Person oder Gesellschaft bzw. eine Gruppe von Personen direkt oder indirekt mehr als 50 % der Stimmrechte an alstria erwirbt und dieser Kontrollwechsel innerhalb von 120 Tagen zu einer Absenkung des Ratings für die Gesellschaft oder die Schuldverschreibung führt.

Das Gesamtvolumen der noch ausstehenden Verpflichtungen unter den Vereinbarungen mit entsprechenden Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beträgt zum Stichtag zirka EUR 1.563 Mio.

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

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

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. VERGÜTUNGSBERICHT

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste Vergütung.

Der Vergütungsbericht (vgl. Seiten 181 bis 191), der die Prinzipien für die Bestimmung der Vergütung für den Vorstand und den Aufsichtsrat enthält, ist integraler Bestandteil des geprüften zusammengefassten Lageberichts.

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

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

3. MITARBEITER

Zum 31. Dezember 2020 beschäftigte alstria 167 Mitarbeiter (31. Dezember 2019: 165 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 166 (Vorjahr: 156). Diese Angaben berücksichtigen nicht die Mitglieder des Vorstands.

4. DIVIDENDE

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vorzuschlagen, den Bilanzgewinn der alstria AG des Geschäftsjahrs 2020 folgendermaßen zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,53 für jede am Tag der Hauptversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigte Stückaktie und Gewinnvortrag des verbleibenden Differenzbetrags. Die Zahlung dieser Dividende ist abhängig von der Zustimmung der Hauptversammlung am 6. Mai 2021. Die vorgeschlagene Dividende von EUR 0,53 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2020 entspricht einer Gesamtausschüttung von rund EUR 94,2 Mio., basierend auf der Anzahl der am Bilanzstichtag für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigten Aktien.

Hamburg, 19. Februar 2021

alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

DETAILINDEX KONZERNABSCHLUSS

B.	KONZERNABSCHLUSS	56
I.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	56
II.	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	57
III.	KONZERNBILANZ	58
IV.	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	60
V.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	62
VI.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	63
1.	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	63
2.	GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG	63
3.	SAISONALE ODER WIRTSCHAFTLICHE EINFLÜSSE AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	89
4.	SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	89
5.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	90
6.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA	95
7.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA	105
8.	SONSTIGE ANHANGANGABEN	112
9.	BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	114
10.	ERGEBNIS JE AKTIE	114
11.	DIVIDENDENZAHLUNG UND VORGESCHLAGENE DIVIDENDE	115
12.	MITARBEITER	115
13.	AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG	116
14.	MANAGEMENT VON FINANZRISIKEN	121
15.	WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	130
16.	INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGEN ZU BESTIMMTEN ANZEIGEPFLICHTEN	130
17.	ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW. MAR (MARKTMISSBRAUCHS- VERORDNUNG)	130
18.	ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG (AKTIENGESETZ)	138
19.	PRÜFUNGSHONORAR	139
20.	VORSTAND	139
21.	AUFSICHTSRAT	139

B. KONZERNABSCHLUSS

I. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in TEUR	Anhang	2020	2019
Umsatzerlöse	5.1	177.063	187.467
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	5.1	38.367	37.038
Grundstücksbetriebsaufwand	5.2	-60.607	-61.601
Nettomieteinnahmen		154.823	162.904
Verwaltungsaufwand	5.3	-8.460	-9.545
Personalaufwand	5.4	-18.568	-18.441
Sonstige betriebliche Erträge	5.5	4.629	16.185
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.6	-2.143	-15.230
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	6.1	61.522	454.767
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.7	8.340	17.350
Nettobetriebsergebnis		200.143	607.990
Nettofinanzergebnis	5.8	-31.832	-27.460
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	2.2.3	-9	-170
Ergebnis vor Ertragsteuern		168.302	580.360
Ertragsteuern	5.9	187	861
Konzernjahresergebnis		168.489	581.221
Zuordnung			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		168.489	581.221
Ergebnis je Aktie in EUR			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	10	0,95	3,27
Verwässertes Ergebnis je Aktie	10	0,95	3,27

II. KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in TEUR	Anhang	2020	2019
Konzernjahresergebnis		168.489	581.221
Sonstiges Ergebnis		0	0
Gesamtergebnis der Periode		168.489	581.221
Zuordnung Gesamtergebnis			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		168.489	581.221

Konzernabschluss

III. KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2020

AKTIVA			
in TEUR	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1	4.556.181	4.438.597
At equity bilanzierte Beteiligungen	6.2	1.021	1.070
Sachanlagen	6.3	18.360	19.055
Immaterielle Vermögenswerte	6.3	55	232
Finanzanlagen	6.4	39.108	39.108
Gesamtes langfristiges Vermögen		4.614.725	4.498.062
Kurzfristiges Vermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.6	4.572	3.877
Finanzanlagen	6.4	0	199.750
Forderungen aus Steuern		1.230	1.231
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.6	8.762	8.601
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.7	460.960	298.219
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	6.8	0	19.588
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		475.524	531.266
Gesamte Aktiva		5.090.249	5.029.328

Konzernabschluss

in TEUR	Anhang	31.12.2020	PASSIVA 31.12.2019
Eigenkapital	7.1		
Gezeichnetes Kapital		177.793	177.593
Kapitalrücklage		1.356.907	1.448.709
Gewinnrücklagen		1.714.257	1.545.768
Neubewertungsrücklage		3.485	3.485
Gesamtes Eigenkapital		3.252.442	3.175.555
Langfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	7.2	68.275	70.504
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	7.3	1.685.349	1.661.080
Sonstige Rückstellungen	7.4	0	1.226
Sonstige Verbindlichkeiten	7.5	12.628	11.532
Gesamte langfristige Verpflichtungen		1.766.252	1.744.342
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	7.2	15	24
Kurzfristige Darlehen	7.3	10.325	50.590
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.5	3.943	4.611
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	5.4; 13.2	514	457
Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.6	4.780	5.793
Sonstige Rückstellungen	7.4	2.030	2.505
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.5	49.948	45.451
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		71.555	109.431
Gesamte Verpflichtungen		1.837.807	1.853.773
Gesamte Passiva		5.090.249	5.029.328

IV. KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das zum 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr

in TEUR	Anhang	2020	2019
1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			
Konzernergebnis		168.489	581.221
Zinserträge	5.8	-533	-575
Zinsaufwendungen	5.8	32.365	28.035
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.9	-187	-861
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		-61.769	-445.940
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	8.3	7.181	663
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.7	-8.340	-17.350
Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	6.3	1.110	1.106
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-2.342	867
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-182	-1.093
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		135.792	146.073
Erhaltene Zinsen		649	814
Gezahlte Zinsen		-32.383	-24.674
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-827	-520
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		103.231	121.693
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-153.162	-164.915
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		126.510	139.777
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-1.482	-179
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-238	-287
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen		46	7.350
Auszahlungen aus Investitionen in Finanzanlagen	6.4	-50.000	-238.864
Einzahlungen aus der Beendigung von Finanzanlagen	6.4	250.000	36.567
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		171.674	-220.551

Konzernabschluss

in TEUR	Anhang	2020	2019
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung	7.1	400	0
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen nicht beherrschender Gesellschafter	7.1	-9	-73
Ausschüttungen auf Kommanditanteile nicht beherrschender Gesellschafter		-1.949	-1.947
Zuflüsse aus der Begebung einer Unternehmensanleihe	7.3	350.000	393.596
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-2.204	-698
Auszahlungen für den Tilgungsanteil von Leasingverpflichtungen		-477	-443
Auszahlung der Dividende	11	-94.125	-92.257
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-363.800	-34.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-112.164	264.178
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1. bis 3.)		162.741	165.320
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		298.219	132.899
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode (davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 0 (Vj.: TEUR 0))	6.7	460.960	298.219

Konzernabschluss

V. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

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

für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Neube- wertungs- rücklage	Gesamtes Eigen- kapital
Stand zum 31. Dezember 2018		177.416	1.538.632	964.554	3.485	2.684.087
Erstanwendungseffekt aus IFRS 16	2.1	0	0	-7	0	-7
Stand zum 1. Januar 2019		177.416	1.538.632	964.547	3.485	2.684.080
Veränderungen im Geschäftsjahr 2019						
Konzernergebnis		0	0	581.221	0	581.221
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	0
Gesamtergebnis		0	0	581.221	0	581.221
Dividendenausschüttung	11	0	-92.257	0	0	-92.257
Aktienbasierte Vergütung	5.4; 13.2	0	2.157	0	0	2.157
Wandlung von Wandelgenussscheinen	13.2	177	177	0	0	354
Stand zum 31. Dezember 2019	7.1	177.593	1.448.709	1.545.768	3.485	3.175.555

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.

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 19. Februar 2021 durch den Vorstand aufgestellt.

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

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

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres. Der Konzernabschluss umfasst die Berichtsperiode vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020.

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) und bestimmte Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt werden. Eine entsprechende Erläuterung erfolgt im Rahmen der Beschreibung der jeweiligen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

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

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

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

2.1. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Ausweispflichten

Auswirkungen neuer beziehungsweise geänderter IFRS

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

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Auswirkungen
21.04.2020	Änderungen an IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse; Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020	Keine
15.01.2020	Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Interest Rate Benchmark Reform; damit einher gehen neue Angabevorschriften in IFRS 7 in Bezug auf Unsicherheiten, die aus der Reform der Referenzzinssätze entstehen	01.01.2020	Keine
09.10.2020	Änderungen an IFRS 16	Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen	01.06.2020	Keine
10.12.2019	Änderungen an IAS 1 und IAS 8	Definition von „wesentlich“	01.01.2020	Keine
06.12.2019	Änderungen zum IFRS-Rahmenkonzept		01.01.2020	Keine

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

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

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
Noch nicht übernommen	IFRS 17	Neuer Standard „Versicherungsverträge“	01.01.2023	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse: Aktualisierung eines veralteten Verweises in IFRS 3, ohne die Vorschriften im Standard bedeutend zu ändern	01.01.2022	Keine
15.12.2020	Änderungen an IFRS 4	Der Zeitpunkt des Inkrafttretens von IFRS 17, der IFRS 4 ersetzen wird, ist nun der 01.01.2023; das festgelegte Auslaufen der vorübergehenden Ausnahme von der Anwendung von IFRS 9 in IFRS 4 wurde auf den 01.01.2023 verschoben	01.01.2021	Keine
13.01.2021	Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7 und IFRS 16	IBOR-Reform und die Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung – Phase 2	01.01.2021	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2018-2020 Cycle“	01.01.2022	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1	Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2023	Keine

Konzernabschluss

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraus-sichtliche Aus-wirkungen
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Verkauf an oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	offen	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 16	Sachanlagen	01.01.2022	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 37	Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen	01.01.2022	Keine

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

Der Konzern wendete keinen neuen Standard, keine Interpretation oder Änderung an einem Standard vorzeitig im Geschäftsjahr 2020 an.

2.2. Konsolidierungsgrundsätze

2.2.1. Tochtergesellschaften

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

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

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

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet, in den Konzernabschluss einbezogen. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend vom tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

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

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

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

Änderung der Beteiligungsquote des Konzerns an bestehenden Tochterunternehmen

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

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

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

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

Erwerb von Tochterunternehmen

Der Erwerb von Geschäftsbetrieben im Sinne des IFRS 3 wird nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die bei einem Unternehmenszusammenschluss übertragene Gegenleistung wird zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser bestimmt 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. 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 als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag aller nicht beherrschenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen und dem beizulegenden Zeitwert des zuvor vom Erwerber gehaltenen Eigenkapitalanteils an dem erworbenen Unternehmen (sofern gegeben) über den Saldo der zum Erwerbszeitpunkt ermittelten beizulegenden Zeitwerte der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden. Für den Fall, dass sich – auch nach nochmaliger Beurteilung – ein negativer Unterschiedsbetrag ergibt, wird dieser unmittelbar als Ertrag erfolgswirksam erfasst.

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

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

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

Gesellschaften, bei denen die alstria office REIT-AG mittelbar oder unmittelbar die Möglichkeit hat, die finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen maßgeblich zu beeinflussen (assoziierte Unternehmen), oder sich mittelbar oder unmittelbar die Beherrschung teilt (Gemeinschaftsunternehmen), werden nach der Equity-Methode bewertet.

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

2.2.2. Vollkonsolidierte Tochtergesellschaften

Im Geschäftsjahr umfasste die Gruppe der konsolidierten Unternehmen einschließlich der alstria office REIT-AG 48 (Vorjahr: 51) Gesellschaften. Zum Bilanzstichtag bestanden noch 45 (Vorjahresbilanzstichtag: 48) Gesellschaften. Weiterhin wurden zwei Gemeinschaftsunternehmen und ein Beteiligungsunternehmen nach der Equity-Methode einbezogen.

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 %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
1	alstria office REIT-AG	Hamburg	Muttergesellschaft		Immobilienmanagement; Holding
2	alstria Bamlerstraße GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
3	alstria Englische Planke GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
4	alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
5	alstria Halberstädter Straße GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
6	alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
7	alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
8	alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
9	alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
10	alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
11	alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
12	alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
13	alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
14	alstria Portfolio 1 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
15	alstria Portfolio 3 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
16	alstria Prime Portfolio 2 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
17	alstria Prime Portfolio GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
18	alstria solutions GmbH	Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft
19	alstria Steinstraße 5 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
20	beehive GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft
21	alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	1	Zwischenholding
22	alstria office PP Holding I GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	21	Zwischenholding
23	alstria office Kampstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	22	Bestandshaltung
24	alstria office Berliner Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	22	Bestandshaltung
25	alstria office Hanns-Klemm-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	22	Bestandshaltung
26	alstria office Maarweg GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	22	Bestandshaltung
27	alstria office Heerdter Lohweg GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	22	Bestandshaltung
28	alstria office Solmsstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	22	Bestandshaltung
29	alstria office PP Holding II GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	21	Zwischenholding
30	alstria office Wilhelminenstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
31	alstria office Hauptstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
32	alstria office Mergenthaler Allee GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
33	alstria office Am Hauptbahnhof GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
34	alstria office Kastor GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
35	alstria office Heidenkampsweg GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
36	alstria office Stiftsplatz GmbH & Co. KG ^{1), 2)}	Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
37	alstria office An den Dominikanern GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
38	alstria office Carl-Schurz-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung

Konzernabschluss

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
39	alstria office Pempelfurtstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
40	alstria office Josef-Wulff-Straße GmbH & Co. KG ^{1), 2)}	Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
41	alstria office Frauenstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
42	alstria office Olof-Palme-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
43	alstria office Region Nord GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
44	alstria office Region Süd GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
45	alstria office Region Mitte GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
46	Balgebrückstraße GmbH & Co. KG ^{1), 3)}	Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
47	alstria office PP Holding III GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	21	Zwischenholding
48	alstria office Vaihinger Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,0	47	Bestandshaltung

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

²⁾ Beendet durch Anwachsung auf ihren Kommanditisten 2020.

³⁾ Veräußert im Geschäftsjahr 2020.

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 20 inländische Tochter- und 25 inländische Enkelunternehmen. Zwei Gesellschaften wurden als Ergebnis von Verschmelzungsvorgängen beendet.

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

Weitere Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 haben sich nicht ergeben. Bei allen Gesellschaften des Konzerns handelt es sich um immobilienverwaltende Gesellschaften, Gesellschaften mit Holdingfunktion oder Komplementärgesellschaften.

2.2.3. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen

Zum Bilanzstichtag hält der Konzern Beteiligungen an einem Gemeinschaftsunternehmen und einem assoziierten Unternehmen. Zum Vorjahresstichtag bestanden Beteiligungen an zwei Gemeinschaftsunternehmen. Die Gesellschaften werden bzw. wurden nach der Equity-Methode bilanziert. Der Buchwert in Höhe von TEUR 1.020 betrifft mit TEUR 915 das assoziierte Unternehmen und mit TEUR 105 das Gemeinschaftsunternehmen.

Konzernabschluss

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

in %			Stimmrechts- und Kapitalanteil	
Namen des Gemeinschaftsunternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	31.12.2020	31.12.2019
Kaisergalerie General Partner GmbH i.L.	n/a	Hamburg, Deutschland	49,0	-
Im Geschäftsjahr 2020 aufgelöst:				
Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG	Halten und Verwalten von Immobilien	Hamburg, Deutschland	-	49,0
Alte Post General Partner GmbH i.L.	n/a	Oststeinbek, Deutschland	-	49,0

Die folgende Übersicht zeigt die zusammengefassten Informationen für Gemeinschaftsunternehmen, deren Beteiligungsbuchwerte einzeln unwesentlich waren:

in TEUR	2020	2019
Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-9	-145
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	-9	-145

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Gesamte Buchwerte der Konzernanteile an diesen Unternehmen	105	155

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

Weiterhin hält alstria Anteile an einem assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 915. Die Anteile wurden im Geschäftsjahr 2016 erworben und sind ebenfalls als unwesentlich einzustufen. Der Geschäftszweck besteht in dem Investment in innovative Immobilientechnologien. Diese Gesellschaft verzeichnete in der Berichtsperiode ein Ergebnis von TEUR 0.

2.3. Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

2.3.1. Ermessensentscheidungen

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

Operating-Leasing-Verhältnisse – der Konzern als Leasinggeber

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

Anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente

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

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

Die Vertragsbedingungen, zu denen die Eigenkapitalinstrumente gewährt wurden, standen bereits bei der Ausgabe der virtuellen Aktien in der Berichtsperiode unabänderlich fest. Wertbestimmend sind im Wesentlichen die objektiv beobachtbaren Marktparameter. Daher gilt der Tag der Ausgabe der virtuellen Aktien als der Tag der Gewährung der anteilsbasierten Vergütung mit der Folge, dass die virtuellen Aktien auf den Tag der Ausgabe bewertet wurden und pro rata als Personalaufwand sowie im Eigenkapital des Konzerns erfasst wurden. Die Möglichkeit der Ausübung eines diskretionären Faktors durch den Aufsichtsrat steht dem nicht entgegen, da es sich dabei nicht um eine Änderung der Vertragsbedingungen handelt und von einer Verringerung der Anzahl auf Basis der bisherigen Praxis nicht auszugehen ist.

2.3.2. Schätzungen und Annahmen

Wesentliche zukunftsbezogene Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten ergeben sich bei folgenden Sachverhalten. Es handelt sich um Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des

nächsten Geschäftsjahres eine Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erforderlich sein könnte. Schätzungen sind insbesondere erforderlich bei:

- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (vgl. Abschnitt 6.1),
- der Ermittlung der fortgeführten Anschaffungskosten gemäß Gesellschaftsvertrag der Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter (vgl. Abschnitt 7.2),
- der bestmöglichen Schätzung von sonstigen Rückstellungen (vgl. Abschnitt 7.4) und
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von virtuellen Aktien, die dem Management gewährt wurden (vgl. Abschnitt 13.1).

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

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien ohne geleistete Anzahlungen	4.556.725	4.458.185
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	68.290	70.527
Sonstige Rückstellungen	2.031	3.731
<i>davon virtuelle Aktien</i>	<i>1.301</i>	<i>2.941</i>

2.4. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

2.4.1. Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

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

Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. für die Schuld zugrunde legen würden. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode geschätzt worden ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln. Weiterhin wird für die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswertes oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf

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

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

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

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

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

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

Eingangsparameter auf Stufe 3 erfordern umfangreichere Angabepflichten.

2.4.2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden 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. immobilisenspezifische Kapitalisierungszinssätze) und Leerstandzeiten. Es handelt sich bei diesen Eingangsparametern um wesentliche nicht auf Märkten beobachtbare Eingangsparameter. Daher erfolgt die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes, wie sie vom Konzern zur Bewertung aller als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien genutzt wird, insgesamt gemäß Stufe 3. Informationen zu den wesentlichen verwendeten, nichtbeobachtbaren Eingangsparametern und ihren Sensitivitäten in Bezug auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns finden sich in Abschnitt 6.1.

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

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

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

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

2.4.3. Bewertungsverfahren für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Die Bemessungshierarchie trifft keine Aussage zu dem anzuwendenden Bewertungsverfahren.

Als Grundlage für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte gemäß IFRS 13.61 sollten, wenn möglich, die Bewertungstechniken herangezogen werden, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht

sind und auf ausreichende Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes zurückgreifen. Dabei soll die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer Eingangsparameter möglichst hoch und jene nicht beobachtbaren Eingangsparameter möglichst gering gehalten werden. Die oben dargestellte Analyse hat gezeigt, dass keine ausreichende Anzahl offiziell vergleichbarer Transaktionen zur Verfügung steht, um die Marktwerte zu bestimmen. Daher wurden die beizulegenden Zeitwerte in Übereinstimmung mit IFRS 13.61 auf Basis ertragsbasierter Verfahren ermittelt.

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

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Marktwerten zum 31. Dezember 2020 erfolgte – wie im Vorjahr – durch externe Immobiliensachverständige nach international gebräuchlichen, IFRS-konformen Bewertungsverfahren. Dabei wurden die Immobilien nach dem sogenannten „Hardcore and Top Slice“-Verfahren bewertet. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde durch einen akkreditierten, externen und unabhängigen Gutachter (Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main) durchgeführt.

Beschreibung des „Hardcore and Top Slice“-Verfahrens

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

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

- Vertragsmiete für die Mietvertragslaufzeit des bestehenden Vertrags (bei unbefristeten Mietverträgen wird eine Mietvertragslaufzeit von einem Jahr bis zu der Hälfte der bisherigen Mietlaufzeit angenommen),
- eine Leerstandzeit zwischen 0 und 30 Monaten nach Auslaufen des Mietvertrags,
- notwendige Investitionen zur Wiedervermietung,
- Neuvermietung zu Marktmieten (Berücksichtigung der Differenz zwischen Markt- und Vertragsmiete),
- Kapitalisierungszinssätze, die das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben,
- Verwaltungskosten in Höhe von 1 bis 4 % der Marktmiete,
- nicht umlagefähige Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 3,00/m² bis EUR 11,00/m² in Abhängigkeit vom Gebäudestandard und

- Nettoveräußerungspreis als Vergleichswert.

Weichen die zukünftigen Entwicklungen bei diesen Immobilien von den geschätzten ab, können daraus möglicherweise Aufwendungen aufgrund von Änderungen im beizulegenden Zeitwert auch in größerem Umfang 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.

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

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

2.4.4. Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte

Im Konzernabschluss werden langfristige Vermögenswerte, die im Zug eines Asset Deals verkauft werden sollen, als Verkaufsobjekte gesondert ausgewiesen, wenn bis zum Ende der Berichtsperiode die zur Veräußerung einer Immobilie erforderlichen Beschlüsse von Vorstand und – ab einer bestimmten Höhe – ggf. Aufsichtsrat vorliegen. Sind die Verkäufe als Verkauf der Anteile („Share Deal“) geplant, werden neben den langfristigen Vermögenswerten die übrigen zu veräußernden Vermögenswerte und Schulden gesondert in der Konzernbilanz dargestellt.

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

2.4.5. Leasingverhältnisse

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

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

(i) Als Leasingnehmer

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

Am Bereitstellungsdatum erfasst der Konzern einen Vermögenswert für das gewährte Nutzungsrecht sowie eine Leasingverbindlichkeit. Das Nutzungsrecht wird erstmalig zu Anschaffungskosten bewertet, die der erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeit entsprechen, angepasst um am oder vor dem Bereitstellungsdatum geleistete Zahlungen, zuzüglich etwaiger anfänglicher direkter Kosten sowie der geschätzten Kosten zur Demontage oder Beseitigung des zugrundeliegenden Vermögenswertes oder zur Wiederherstellung des zugrundeliegenden Vermögenswertes bzw. des Standortes, an dem dieser sich befindet, abzüglich etwaiger erhaltener 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 und 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. Der Konzern 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.

Darüber hinaus ist die alstria office REIT-AG in geringem Umfang auch Leasingnehmer im Rahmen von Operating-Leasing-Verhältnissen.

2.4.6. Ertrags- und Aufwandsrealisierung

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

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

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

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

Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand werden gem. IFRS 15 über den Zeitraum der Leistungserfüllung, der im Wesentlichen dem Zeitpunkt der Aufwandserfassung entspricht, realisiert. Hinsichtlich der Nebenkosten nimmt die alstria eine Prinzipalstellung ein. Insofern sind die den Mietern weiterbelasteten Betriebskosten als Umsatzerlöse darzustellen. Die in diesem Zusammenhang für den Bezug der Leistungen anfallenden Kosten werden als Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung ausgewiesen.

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

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

Zinsaufwendungen und -erträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

2.4.7. Steuern

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

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

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

2.4.8. Ergebnis je Aktie

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

2.4.9. Wertminderungen von Vermögenswerten gemäß IAS 36

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

Ein Wertverlust wird mit dem Überschuss des Buchwertes gegenüber dem erzielbaren Wert abgeschrieben. Bei Fortfall der Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung werden entsprechende Zuschreibungen bis auf maximal den Wert vorgenommen, der sich bei Vornahme der planmäßigen Abschreibungen ergeben hätte.

2.4.10. Sachanlagen

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

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

2.4.11. Immaterielle Vermögenswerte

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

2.4.12. Finanzinstrumente

Ansatz und erstmalige Bewertung

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

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

Klassifizierung und Folgebewertung

Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

- Er wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten,

und

- die Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswerts führen zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

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

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

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

Finanzielle Vermögenswerte – Einschätzung des Geschäftsmodells

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

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

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

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

Finanzielle Vermögenswerte – Folgebewertung und Gewinn und Verluste

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

Finanzielle Verbindlichkeiten – Klassifizierung, Folgebewertung und Gewinne und Verluste

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

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

Andere finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode bewertet. Zinsaufwendungen und Fremdwährungsumrechnungsdifferenzen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden ebenfalls im Gewinn oder Verlust erfasst. Derzeit werden alle finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Ausbuchung

Finanzielle Vermögenswerte

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

Verrechnung

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

Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

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

Cashflow Hedges (Absicherung von Zahlungsströmen)

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

Wenn die Absicherung nicht mehr die Kriterien für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllt oder das Sicherungsinstrument verkauft wird, ausläuft, beendet oder ausgeübt wird, wird die Bilanzierung der Sicherungsbeziehung prospektiv beendet. Wenn die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Zahlungsströmen beendet wird, verbleibt der Betrag, der in die Rücklage für Sicherungsbeziehungen eingestellt worden ist, im Eigenkapital, bis – für eine Sicherungstransaktion, die zur Erfassung eines nicht finanziellen Postens führt – dieser Betrag in die Anschaffungskosten des nicht finanziellen Postens bei der erstmaligen Erfassung einbezogen wird oder – für andere Absicherungen von Zahlungsströmen – dieser Betrag in dem Zeitraum oder den

Zeiträumen in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wird, in denen die abgesicherten erwarteten zukünftigen Zahlungsströme den Gewinn oder Verlust beeinflussen.

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

Weitere Sicherungsinstrumente

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

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

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

2.4.13. Wertminderung

Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte

Finanzinstrumente und Vertragsvermögenswerte

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

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

Wertberichtigungen auf **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** werden in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet, es sei denn es handelt sich um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen alstria 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. Die Auswirkungen aus der COVID-19-Pandemie wurden dabei berücksichtigt und führten zu höheren Ausfallrisiken (vgl. Abschnitt 6.6).

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 Kautionshöhe von zwei Monatsnettokalmmieten in die Beurteilung, ob eine Mietforderung als ausgefallen gilt, einbezogen wird.

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

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

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

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

Bemessung erwarteter Kreditverluste

Erwartete Kreditverluste sind die wahrscheinlichkeitsgewichteten Schätzungen der Kreditverluste. Kreditverluste werden als Barwert der Zahlungsausfälle (das heißt die Differenz aus den Zahlungen, die einem Unternehmen vertragsgemäß geschuldet werden, und den Zahlungen, die das Unternehmen voraussichtlich einnimmt) bemessen.

Finanzielle Vermögenswerte mit beeinträchtigter Bonität

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

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

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

Darstellung der Wertminderung für erwartete Kreditverluste in der Bilanz

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

Abschreibung

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

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

2.4.14. Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter

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

2.4.15. Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn die Gesellschaft gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Außenverpflichtung hat und es wahrscheinlich ist, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einem zuverlässig schätzbaren Nutzenabfluss führen wird. Rückstellungen werden unter Berücksichtigung

aller Risiken nach angemessener Schätzung zukünftiger Cashflows, die zur Begleichung notwendig sind, bewertet und – sofern langfristig – abgezinst. Rückstellungen werden nicht mit Erstattungen verrechnet.

Eine Schuld aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses (Abfindungen) wird erfasst, wenn der Konzern das Angebot solcher Leistungen nicht mehr zurückziehen kann oder, falls früher, der Konzern damit zusammenhängende Kosten für eine Restrukturierung erfasst hat.

2.4.16. Aktienbasierte Vergütungstransaktionen

Die aktienorientierte Vergütung umfasst verbindlichkeitsbasierte Vergütungspläne, deren Ausgleich durch Geldzahlungen erfolgt, sowie eigenkapitalbasierte Vergütungspläne, deren Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente erfolgt.

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

Die Vergütungspläne, deren Ausgleich durch Geldzahlungen erfolgt, betreffen virtuelle Aktien, die dem Vorstand im Rahmen des aktienbasierten Vergütungsprogramms letztmalig im Geschäftsjahr 2017 gewährt wurden. Sie werden bis zu ihrem Ausgleich an jedem Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und als Rückstellung ausgewiesen. Der anteilige Aufwand der Periode entspricht der Zuführung bzw. Auflösung der Rückstellung zwischen den Berichtsstichtagen zuzüglich des in der Berichtsperiode ausbezahlten Dividendenäquivalents. Für diese Bewertung muss die Gesellschaft Schätzungen bestimmter Parameter vornehmen, die daher Unsicherheiten unterworfen sind. Der beizulegende Zeitwert der virtuellen Aktien ist aufgrund der Bestimmungen des aktienbasierten Vergütungsprogramms über den Erdienungszeitraum zu verteilen. Die daraus entstandenen Personalaufwendungen führten im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 zu Zuführungen in die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 75 (31. Dezember 2019: TEUR 1.867) und einem Rückstellungsbetrag von TEUR 1.301 (31. Dezember 2019: TEUR 2.941) zum Bilanzstichtag.

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

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 Derivate und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien führen.

4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

Umsatzerlöse werden durch eine größere Anzahl an Mietern generiert. Von den Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 215.430 (2019: TEUR 224.505) entfallen TEUR 29.020 (2019: TEUR 29.376) und TEUR 25.966 (2019: TEUR 25.164) auf Umsätze mit den beiden größten Kunden des Konzerns. Kein anderer einzelner Kunde hat im Geschäftsjahr 2020 oder im Geschäftsjahr 2019 10% oder mehr zum Konzernumsatz beigetragen.

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5.1. Umsatzerlöse

in TEUR	2020	2019
Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	177.063	187.467
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	38.367	37.038
Umsatzerlöse	215.430	224.505

Die Umsatzerlöse beinhalten ganz überwiegend Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. In den Mieterträgen sind Effekte von TEUR 4.058 (2019: TEUR 3.162) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten. Aufgrund der Gewährung von Mieterleichterungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie wurde auf Mieterlöse in Höhe von TEUR 753 verzichtet. 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 2.617 (2019: TEUR 2.470).

Bei den Mieterträgen für Raummieten entfällt ein Betrag in Höhe von TEUR 6.686 (Vorjahr: TEUR 8.476) 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	2020	2019
Auf Mieter umlegbare Betriebskosten	36.173	36.683
Instandhaltung und Modernisierung	8.429	8.476
Aufgrund von Leerstand nicht umlegbare Betriebskosten	7.803	8.077
Laufende Instandsetzung	5.598	5.095
Rechts- und Beratungskosten	842	1.133
Stromkosten	252	260
Versicherungsaufwand	190	40
Objektverwaltung	177	184
Mietaufwand	86	337
Sonstige Aufwendungen	1.057	1.316
Gesamt	60.607	61.601

5.3. Verwaltungsaufwand

in TEUR	2020	2019
Anwalts- und Beratungskosten	2.563	3.222
Abschreibungen	1.110	856
Aufwendungen für IT-Leistungen	705	606
Kommunikation und Marketing	653	729
Prüfungshonorar (Prüfung und prüfungsnahen Dienstleistungen)	584	518
Vergütung des Aufsichtsrats	525	525
Leasingraten und Mieten	484	143
Versicherungsaufwendungen	302	233
Nebenkosten Büroflächen	296	272
Personalbeschaffungskosten	218	349
Reisekosten	183	532
Büroausstattung	172	227
Beiträge	160	100
Schulungen und Workshops	148	230
Sonstige	357	1.003
Gesamt	8.460	9.545

Die Leasingraten und Mieten im Geschäftsjahr 2020 in Höhe von TEUR 484 betreffen kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse von geringem Wert.

5.4. Personalaufwand

in TEUR	2020	2019
Löhne und Gehälter	10.539	9.701
Sozialversicherungsbeiträge	1.873	1.708
Boni	2.402	2.410
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	3.132	4.033
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien/Stock Options</i>	1.240	2.135
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	1.892	1.898
Beträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	162	148
Sonstige	460	441
Gesamt	18.568	18.441

Der Anstieg der Löhne und Gehälter basiert auf einer höheren durchschnittlichen Anzahl an beschäftigten Arbeitnehmern. Gegenläufig wirkte sich der Rückgang der Aufwendungen aus aktienbasierter Vergütung aus, so dass der Personalaufwand insgesamt nur geringfügig höher als im Vorjahr ausfiel.

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

Konzernabschluss

Beiträge des Arbeitgebers zur gesetzlichen Rentenversicherung, die in den Löhnen und Gehältern enthalten sind, belaufen sich für das Geschäftsjahr 2020 auf TEUR 897.

Im Jahr 2020 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 166 Mitarbeiter (2019: 156).

5.5. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2020	2019
Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen	3.365	3.280
Bewertung der Kommanditeinlagen nichtbeherrschender Gesellschafter	279	0
Wertaufholung auf Finanzanlagen	250	0
Objektverwaltungsleistungen	107	77
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	99	11.189
Nutzung von Kautionen und Sicherheitseinbehalten	75	204
Zahlungen auf bereits abgeschriebene Forderungen	0	106
Übrige	454	1.329
Gesamt	4.629	16.185

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

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und anderen Verpflichtungen im Geschäftsjahr 2019 betrafen in Höhe von TEUR 10.483 Grunderwerbsteuerverpflichtungen, die infolge des Wegfalls der Verpflichtung aufgelöst wurden.

5.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen:

in TEUR	2020	2019
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.371	850
Endabrechnung Umsatzmieten Vorjahre	459	0
Rechts- und Beratungskosten	39	122
Bewertung der Kommanditeinlagen nichtbeherrschender Gesellschafter	0	8.488
Erhöhung der Barabfindung für Umtauschaktien	0	5.183
IFRS 9 Bewertung auf Finanzanlagen	0	250
Vergleichsvereinbarung	0	191
Übrige	274	146
Gesamt	2.143	15.230

Die Wertberichtigungen auf Forderungen betreffen im Wesentlichen Mieter, bei denen ein Insolvenzantrag gestellt oder Räumungsklage eingereicht wurde. Darüber hinaus werden hierin Wertberichtigungen aufgrund strittiger Nebenkostenabrechnungen erfasst. Der Anstieg der Wertberichtigungen steht im Zusammenhang mit höheren Ausfällen von Mietforderungen infolge der COVID-19-Pandemie.

Konzernabschluss

Im Vorjahr wurde eine potenzielle Erhöhung der Barabfindung ehemaliger Minderheitsaktionäre berücksichtigt. Die Abfindung betrifft ehemalige Aktionäre der im Geschäftsjahr 2015 übernommenen vormaligen DO Deutsche Office AG (vgl. Abschnitt 7.5).

5.7. Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

In TEUR	2020	2019
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, die auf den Käufer übertragen wurden	126.510	147.915
Buchwert der veräußerten Immobilien	-116.687	-128.422
Kosten der Veräußerung	-1.483	-152
Nettoergebnis aus der Veräußerung der auf den Käufer übertragenen Immobilien	8.340	19.341
Vereinbarte Kaufpreise der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	19.462
Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien zum Zeitpunkt der Umgliederung	0	-21.426
Kosten der Veräußerung für die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	-27
Bewertungsergebnis aus den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	-1.991
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.340	17.350

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Objekte unter ihrem Buchwert veräußert. Im Geschäftsjahr 2019 ergab sich aus der Veräußerung von Objekten, die unter ihrem Buchwert veräußert wurden, ein Verlust in Höhe von TEUR 1.991.

5.8. Nettofinanzergebnis

Aufgliederung des Finanzergebnisses:

in TEUR	2020	2019
Erlöse aus Finanzinstrumenten	533	575
Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen	-27.269	-21.960
Zinsaufwand weitere Darlehen	-2.321	-2.376
Zinsaufwand Schuldscheindarlehen	-2.190	-2.577
Andere Zinsaufwendungen	-228	-8
Finanzaufwand	-32.008	-26.921
Bereitstellungszinsen	-254	-367
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten IFRS 16	-95	-94
„Agency fees“	0	-11
Übrige sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-8	-642
Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-357	-1.114
Nettofinanzergebnis	-31.832	-27.460

Die Zinsaufwendungen, die sich aus der Verteilung der Darlehensnebenkosten gemäß der Effektivzinsmethode ergeben, betragen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert behandelt werden, TEUR 3.261 (2019: TEUR 2.173).

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

Ein Nettogewinn oder -verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten hat sich weder im Geschäftsjahr 2020 noch im Vorjahr ergeben.

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

5.9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

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

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

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

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA

6.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Beizulegende Zeitwerte in TEUR	2020	2019
Zum 1. Januar	4.438.597	3.938.864
Zugänge aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.784	47.891
Unterjährige werterhöhende Maßnahmen	144.928	116.268
Abgänge aus Veräußerungen	-96.650	-103.814
Reklassifizierung in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	-20.586
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	61.522	454.767
Aktivierung aus der Erstanwendung von IFRS 16	0	5.207
Zum 31. Dezember	4.556.181	4.438.597

Im Geschäftsjahr 2020 wurden acht Immobilien veräußert, von denen zwei zum Ende der Vorperiode in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten enthalten waren.

Immobilientransaktionen	Erwerbe		Veräußerungen	
	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen in TEUR	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen in TEUR
Vertrag bis 2019/Übertragung 2020	0	0	2	19.580
Vertrag und Übertragung 2020	1	7.000	6	106.930
Vertrag 2020/Übertragung 2021	1	30.300	0	0
Gesamt	2	37.300	8	126.510

Bei den unterjährigen werterhöhenden Maßnahmen in Höhe von TEUR 144.928 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 5.042 erfolgt.

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

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

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

Weiterhin sind im Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Abwertungen in Höhe von TEUR 272 enthalten, die auf im Geschäftsjahr veräußerte Immobilien entfallen. Die Summe der Aufwertungen belief sich auf TEUR 218.686.

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 zu Investitionszwecken 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 zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien identifizieren:

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

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

in TEUR, soweit nicht anders angegeben

Portfolio	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2020	Bewertungs- methode	Nichtbeobachtbare Eingangsparameter	Bandbreite Min./Max.		Gewichteter Durchschnitt
Büroimmobilien Deutschland	4.556.181	Hardcore and Top Slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	7,0	23,8	14,2
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	2,7 %	8,7 %	4,3 %
109			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	0,0	32,0	14,8
0 ≤ WAULT ≤ 5 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	2.233.511	Hardcore and Top Slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	7,0	23,8	14,4
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	2,9 %	8,7 %	4,6 %
62			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	0,0	32,0	14,8
5 < WAULT ≤ 10 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	2.034.220	Hardcore and Top Slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	8,2	23,7	13,9
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	2,9 %	6,0 %	4,2 %
42			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	0,0	30,0	15,0
WAULT > 10 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	288.450	Hardcore and Top Slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	10,7	19,3	14,0
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	2,7 %	3,2 %	2,8 %
5			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	6,0	9,0	6,8

Sensitivität der Bewertung auf Änderungen von wesentlichen nichtbeobachtbaren Eingangsparametern

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

Ein Anstieg der Leerstandzeit mindert den beizulegenden Zeitwert.

Ein Anstieg der adjustierten Rendite verringert den beizulegenden Zeitwert.

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

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

Im Folgenden wird der Einfluss von Änderungen der Kapitalisierungsraten (adjustierte Rendite) auf die Verkehrswerte angegeben. Zum 31. Dezember 2020 enthält das Bewertungsgutachten einen Hinweis darauf, dass sich aufgrund der Marktzerüttung angesichts der COVID-19-Pandemie eine Reduzierung der Transaktionswerte und Liquidität der Märkte ergab. Dieser Hinweis impliziert, dass derzeit deutlich größere Unsicherheiten bestehen als dies unter üblichen Marktbedingungen der Fall wäre.

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

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

Kapitalisierungsraten	31.12.2020	31.12.2019
-0,50 %	5.353	n/a
-0,25 %	4.924	4.771
0,00 %	4.556	4.439
0,25 %	4.236	4.147
0,50 %	3.954	n/a

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 21 Jahren auf. Der Großteil der Mietverträge beinhaltet eine Anpassungsklausel, die eine jährliche Erhöhung der Mietpreise auf Basis der aktuellen Marktsituation ermöglicht.

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

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Innerhalb 1 Jahres	196.220	198.622
Nach 1 Jahr, aber nicht länger als 5 Jahre	562.729	599.105
Mehr als 5 Jahre	452.403	517.792
Gesamt	1.211.352	1.315.519

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

- TEUR 215.430 (2019: TEUR 224.505) Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, von diesen entfallen TEUR 331 auf Unterleasingverhältnisse von Nutzungsrechten,
- TEUR 52.804 (2019: TEUR 53.524) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung), die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind, mit denen während der Berichtsperiode Mieteinnahmen erzielt wurden, und
- TEUR 7.803 (2019: TEUR 8.077) 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 807.100 (31. Dezember 2019: TEUR 754.700) besichert.

6.2. At equity bilanzierte Beteiligungen

alstria hält zum Bilanzstichtag Anteile an einer Beteiligung mit einem Beteiligungsbuchwert in Höhe von TEUR 915 sowie Anteile an einem Gemeinschaftsunternehmen mit einem Beteiligungsbuchwert in Höhe von TEUR 105. Weitere Einzelheiten zu den at equity bilanzierten Beteiligungen finden sich in Abschnitt 2.2.3 dieses Anhangs.

Zum Ende der Berichtsperiode 2019 waren zwei Gesellschaften, an denen alstria jeweils 49,0 % der Anteile hielt, als Gemeinschaftsunternehmen zu behandeln und als „at equity bilanzierte Beteiligung“ zu bilanzieren. Der Beteiligungsbuchwert belief sich zum 31. Dezember 2019 auf TEUR 155. Eine der beiden Gesellschaften wurde im Geschäftsjahr 2020 liquidiert, die andere Gesellschaft wurde im Wege der Anwachsung auf ihre Komplementärin verschmolzen.

6.3. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Bei den immateriellen Vermögenswerten handelt es sich um Software-Lizenzen sowie Lizenzen an sonstigen Rechten mit Buchwerten von TEUR 37 bzw. TEUR 18. 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 für eigene Verwaltungszwecke. Daher werden die eigengenutzten Grundstücks- und Gebäudeflächen unter den Sachanlagen gem. IAS 16 bilanziert und planmäßig abgeschrieben.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Sachanlagevermögens.

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

Konzernabschluss

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobilier und Inventar	Eigengenutzte Immobilien	IFRS 16 Nutzungsrecht	Gesamt 2019
Anschaffungs- und Herstellungskosten					
Zum 01.01.2019	1.266	3.155	17.977	0	22.398
Zugänge	0	193	0	787	980
Abgänge	0	0	-48	0	-48
Zum 31.12.2019	1.266	3.348	17.929	787	23.330
Kumulierte Abschreibungen					
Zum 01.01.2019	1.202	1.832	392	0	3.426
Zugänge	13	265	321	250	849
Zum 31.12.2019	1.215	2.097	713	250	4.275
Nettobuchwerte zum 31.12.2019	51	1.251	17.216	537	19.055

Zur Sicherung von Darlehen des Konzerns sind, ebenso wie im Vorjahr, zwei der vier eigengenutzten Immobilien mit einer Grundschuld belastet.

6.4. Finanzanlagen

in TEUR	31. Dez. 2019	Rückführungen	Investition in Finanzanlagen	Bewertung	31. Dez. 2020
Langfristige Finanzanlagen	39.108	0	0	0	39.108
Kurzfristige Finanzanlagen	199.750	-250.000	50.000	250	0

Die langfristigen Finanzanlagen in Höhe von TEUR 39.108 (31. Dezember 2019: TEUR 39.108) betreffen mit einem Betrag in Höhe von TEUR 38.864 langfristige Ausleihungen mit einer Laufzeit bis zum Ende des Geschäftsjahres 2032. Weitere TEUR 244 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.

Bei den kurzfristigen Finanzanlagen handelt es sich um Bankeinlagen mit einer Laufzeit zwischen 90 und 365 Tagen.

Bei den Finanzanlagen ergeben sich zum Bilanzstichtag keine Wertberichtigungen.

6.5. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestanden am Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Ausübungs- preis p.a. (%)	Laufzeit- ende	31.12.2020		31.12.2019	
			Nennwert (in TEUR)	Bei- zulegender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Bei- zulegender Zeitwert (in TEUR)
Cap	3,000	30.04.2021	44.168	0	45.090	0
Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung			44.168	0	45.090	0
Gesamt			44.168	0	45.090	0

Derivative Finanzinstrumente, die nicht für eine Cashflow-Hedge-Beziehung designed sind, wurden zum Bilanzstichtag - und auch unterjährig - nicht gehalten. Der Nominalwert der derivativen Finanzinstrumente, bestehend aus Cashflow Hedges, die am Bilanzstichtag wirksam waren, beträgt TEUR 44.168 (31. Dezember 2019: TEUR 45.090).

Da der Wert der Derivate am Bilanzstichtag, am vorhergehenden Bilanzstichtag sowie während des Geschäftsjahres bei EUR 0 lag, ergaben sich im Geschäftsjahr 2020 keine Auswirkungen aus der Wertänderung von derivativen Finanzinstrumenten.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind ineffektive Abwertungen der Cashflow Hedges in Höhe von EUR 0 berücksichtigt (2019: EUR 0). Ein „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ist in der Gewinn- und Verlustrechnung daher nicht mehr ausgewiesen.

6.6. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Kurzfristige Forderungen sind aufgrund der Besonderheiten der Geschäftstätigkeit 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	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Mietforderungen	4.572	3.887
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
Unterwegs befindliche Zahlungsmittel	314	206
Instandhaltungsrücklagen	268	295
Forderungen gegenüber Mitarbeitern	222	206
Debitorische Kreditoren	174	205
Gewährte Sicherheitseinbehalte und Kautionen	36	47
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	128	34
Finanzielle Vermögenswerte	1.142	993
Anrechenbare Kapitalertragsteuern	4.578	4.578
Umsatzsteuerforderungen	2.677	2.378
Geleistete Anzahlungen	365	652
Nicht finanzielle Vermögenswerte	7.620	7.608
Gesamte sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.762	8.601

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

Um den wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie Rechnung zu tragen, wurde die Erwartung eines sich abkühlenden Geschäftsklimas bei den Bewertungen berücksichtigt. So wurde bei der Ermittlung des erwarteten Kreditverlusts von Forderungen, für welche die vereinfachte Vorgehensweise gemäß IFRS 9.5.5.15 angewendet wird, die Clusterung der Forderungen in

Konzernabschluss

Übereinstimmung mit dem internen Monitoring der Auswirkungen der Pandemie verfeinert. Zudem wurden für Forderungen aus Lieferung und Leistung zusätzliche Anpassungen bei der Ermittlung des Expected Credit Loss nach IFRS 9 vorgenommen, welche die möglichen Auswirkungen der Pandemie auf die jeweiligen Debitoren abdecken sollen. Hierdurch hat sich die Risikovorsorge bei den Mietern, die nicht als Hauptmieter eingestuft sind (übrige Mieter), um TEUR 381 erhöht.

Auf dieser Grundlage schätzt alstria die folgenden Wertänderungsquoten.

in %	0-30 Tage überfällig	31-90 Tage überfällig	91-180 Tage überfällig	Mehr als 180 Tage überfällig
Ausfallquote	9,63 %	16,20 %	31,77 %	100,00 %

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

in TEUR	Bruttobuchwert	Über die Gesamt- laufzeit erwartete Risikovorsorge für Kreditausfälle	Über 12 Monate erwartete Risiko- vorsorge für Kreditausfälle	Nettobuchwerte
0-30 Tage überfällig	1.685	-162	-	1.523
31-90 Tage überfällig	789	-128	-	661
91-180 Tage überfällig	526	-167	-	359
Mehr als 180 Tage überfällig	1.256	-1.256	-	0
Gesamte übrige Mieter	4.256	-1.713	-	2.543
Hauptmieter	2.052	-	-23	2.029
Gesamt	6.308	-1.713	-23	4.572

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

in TEUR	2020	2019
Stand zum 1. Januar	436	134
Zuführungen	1.371	850
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	-71	-548
Stand zum 31. Dezember	1.736	436

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	31.12.2020	31.12.2019
Bankguthaben	460.960	298.219

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

Des Weiteren enthalten die Zahlungsmittel von Mietern erhaltene Kautionen in Höhe von TEUR 8.800 (31. Dezember 2019: TEUR 7.280). Den unter den Zahlungsmitteln erfassten Mietkautionen stehen Verbindlichkeiten gegenüber, welche unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

6.8. Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien

Zum Ende der Berichtsperiode weist alstria keine zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien aus.

Bei den im Vorjahr ausgewiesenen Veräußerungsobjekten handelte es sich um zwei zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte für beide Immobilien im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2020. Aus der Veräußerung der Grundstücke ergab sich ein Veräußerungserlös in Höhe von TEUR 19.575.

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	31.12.2020	31.12.2019
Stammaktien zu je EUR 1	177.793	177.593

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen (siehe auch Abschnitt 13.2) im zweiten Halbjahr 2020 führte zu der Ausgabe von 199.325 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 2019 um EUR 199.325,00 und belief sich zum 31. Dezember 2020 auf EUR 177.792.747,00 oder 177.792.747 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

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

Anzahl Aktien	2020	2019
Im Umlauf befindliche Aktien am 1. Januar	177.593.422	177.416.497
Wandlung von Wandelgenussscheinen	199.325	176.925
Stand zum 31. Dezember	177.792.747	177.593.422

Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz.

Kapitalrücklage

Veränderung der Kapitalrücklage über das Geschäftsjahr:

in TEUR	2020	2019
Stand zum 1. Januar	1.448.709	1.538.632
Dividendenausschüttung	-94.125	-92.257
Aktienbasierte Vergütungen	2.124	2.157
Wandlung von Wandelgenussscheinen	199	177
Stand zum 31. Dezember	1.356.907	1.448.709

Die Wandlung von 199.325 Wandelgenussscheinen führte zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 199.

Neubewertungsrücklage

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

TEUR 3.485 zur Folge. Die Werterhöhung wurde im sonstigen Ergebnis erfasst und in die Neubewertungsrücklage eingestellt.

Eigene Aktien

Zum 31. Dezember 2020 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

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

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen wiesen zum 31. Dezember 2020 einen Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 1.714.257 (31. Dezember 2019: Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 1.545.768) 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 2020 aus der freiverfügbaren Kapitalrücklage ausgeschüttet.

Genehmigtes Kapital

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

Das Genehmigte Kapital I 2020 ermächtigt den Vorstand, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 28. September 2025 um bis zu insgesamt TEUR 35.199 zu erhöhen. Das Genehmigte Kapital II 2020 ermächtigt den Vorstand, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 1. Juli 2021 um bis zu insgesamt TEUR 260 zur Ausgabe von Aktien an die Mitglieder des Vorstands gegen Sacheinlage zu erhöhen. Das Genehmigte Kapital III 2020 ermächtigt den Vorstand, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 1. Juli 2021 um bis zu insgesamt TEUR 60 zur Ausgabe von Aktien an die Mitglieder des Aufsichtsrats gegen Sacheinlage 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 2020 betrug das bedingte Kapital TEUR 18.551. Dieses teilte sich auf in das Bedingte Kapital I 2020 (TEUR 16.750), das Bedingte Kapital III 2017 (TEUR 801) und das Bedingte Kapital III 2020 (TEUR 1.000).

Im Berichtsjahr wurde das Bedingte Kapital III 2017 in Höhe von TEUR 199 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 der Berichtsperiode ergab sich aus der Wertänderung der Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter ein Ertrag in Höhe von TEUR 279 (2019: Aufwand in Höhe von TEUR 8.488). Der beizulegende Zeitwert der zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter beläuft sich auf TEUR 68.290, wobei TEUR 68.275 als langfristig und TEUR 15 als kurzfristig einzustufen sind.

7.3. Darlehen und Anleihen

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

in TEUR	Langfristig	Kurzfristig			Gesamt 31.12.2019
		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	
Darlehen					
Unternehmensanleihen	1.388.701	0	11.871	11.871	1.400.572
Grundschulddarlehen	195.551	0	84	84	195.635
Schuldscheindarlehen	76.828	37.000	1.635	38.635	115.463
Gesamt	1.661.080	37.000	13.590	50.590	1.711.670

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.

Konzernabschluss

Mit Stand vom 31. Dezember 2020 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen und der Unternehmensanleihen TEUR 1.697.900 (31. Dezember 2019: TEUR 1.674.700). Der abweichende Buchwert von TEUR 1.695.674 (TEUR 1.685.349 langfristiger und TEUR 10.325 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	31.12.2019	Zahlungen der Periode	Umgliederung lang-/ kurzfristig	Sonstige Änderungen	31.12.2020
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	1.661.080	350.000	-326.800	1.069 ¹⁾	1.685.349
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	50.590	-363.800	326.800	-3.266 ²⁾	10.325
Gesamt	1.711.670	-13.800	0	-2.197	1.695.674

¹⁾ Änderungen der abgegrenzten Darlehensnebenkosten (Effektivzins).

²⁾ Änderungen der Zinsabgrenzung.

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

Unternehmensanleihen

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

Unternehmensanleihe	Quartal der Ausgabe	Fälligkeit	Gesamt-nenn-betrag in TEUR	Kupon in %	Inanspruch-nahme zum 31.12.2020 in TEUR	Buchwert	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2020 (Hierarchie-stufe 1) in TEUR	Abgegrenzte Zinsverbind-lichkeiten zum 31.12.2020 in TEUR
						zum 31.12.20 in TEUR		
Unternehmensanleihe I	IV 2015	24.03.2021	500.000	2,250	0	n/a	n/a	
Unternehmensanleihe II	II 2016	12.04.2023	500.000	2,125	325.000	323.522	337.301	4.995
Unternehmensanleihe III	IV 2017	15.11.2027	350.000	1,500	350.000	346.940	363.090	676
Unternehmensanleihe IV	III 2019	26.09.2025	400.000	0,500	400.000	394.390	400.760	532
Unternehmensanleihe V	II 2020	23.06.2026	350.000	1,500	350.000	347.997	367.448	2.762

Die Unternehmensanleihe I wurde am 28. Dezember 2020 vor Ende der regulären Laufzeit getilgt.

Grundsulddarlehen

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

Schuldscheindarlehen

Am 6. Mai 2016 platzierte alstria ein Schuldscheindarlehen über TEUR 150.000. Das Schuldscheindarlehen hatte einen durchschnittlichen Kupon von 2,07 % p. a., der jährlich nachschüssig zahlbar war, und eine gestaffelte Laufzeit zwischen vier und zehn Jahren (vgl. Tabelle auf Seite 123). Mittlerweile wurden Darlehensanteile in Höhe von TEUR 73.000 vor Ende ihrer Laufzeit zurückgezahlt, sodass das Schuldscheindarlehen zum Ende der Berichtsperiode mit TEUR 77.000 Nominalwert valutierte. Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 2) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 87.547.

Weitere Angaben zu den Darlehensverbindlichkeiten

Der kurzfristige Anteil der Darlehen betrifft geplante Rückzahlungen sowie Zinsabgrenzungen für die Darlehen. Zum Bilanzstichtag bestehen TEUR 10.325 (31. Dezember 2019: TEUR 13.603) abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten, die im Laufe der nächsten zwölf Monate zu zahlen sein werden.

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

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

TEUR 37.100 (31. Dezember 2019: TEUR 37.100) der finanziellen Verbindlichkeiten aus Grundsulddarlehen resultieren aus einem Festzinsdarlehen. Zum Bilanzstichtag weist dieses Darlehen einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 41.034 (31. Dezember 2019: TEUR 41.840) auf. Die Marktwertermittlung erfolgte auf der Basis von abgezinsten Zahlungsmittelzuflüssen, wobei notierte Abzinsungssätze für Darlehen mit vergleichbarer Laufzeit und Risikoeinordnung herangezogen wurden (Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie).

Zum 31. Dezember 2020 wurden die Anleihen, die Darlehen, der Schuldschein und die Wandelanleihe insgesamt um abgegrenzte Transaktionskosten i. H. v. TEUR 12.551 (31. Dezember 2019: TEUR 13.620) reduziert.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite erhöhte sich leicht von 4,8 Jahren zum 31. Dezember 2019 auf 4,9 Jahre zum 31. Dezember 2020. Der durchschnittliche Darlehenszinssatz des Konzerns verringerte sich von Bilanzstichtag zu Bilanzstichtag von 1,5 % auf 1,4 %.

Sämtliche Buchwerte der Kredite sind in Euro ausgewiesen. Mit Ausnahme der beschriebenen Festzinsdarlehen, der Unternehmensanleihen und des Schuldscheindarlehens entsprechen die

Konzernabschluss

beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Verbindlichkeiten, bis auf die abgegrenzten Transaktionskosten, zum Bilanzstichtag in etwa ihren Buchwerten.

Zum 31. Dezember 2020 bestand darüber hinaus eine Kreditlinie in Höhe von TEUR 100.000.

Fälligkeit von Verbindlichkeiten, die Zinsänderungsrisiken unterliegen:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Bis zu 1 Jahr	0	0
Mehr als 1 Jahr	158.800	158.800
Gesamt	158.800	158.800

Kredite, die durch Grundschulden besichert sind:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Finanzielle Verbindlichkeiten, die durch Grundschulden besichert sind	195.900	201.900
<i>davon durch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besichert</i>	<i>189.801</i>	<i>195.976</i>
<i>davon durch eigengenutzte Immobilien besichert</i>	<i>6.099</i>	<i>5.924</i>

7.4. Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2020	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2019
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
Sonstige Rückstellungen						
Virtuelle Aktien	1.301	0	1.301	1.715	1.226	2.941
Sonstige	729	0	729	790	0	790
Gesamt	2.030	0	2.030	2.505	1.226	3.731

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

in TEUR	Stand zum 31.12.2019	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand zum 31.12.2020
Entwicklung der sonstigen Rückstellungen					
Virtuelle Aktien	2.941	-1.715	0	75	1.301
Übrige	790	-61	0	0	729
Gesamt	3.731	-1.776	0	75	2.030

Zum Bilanzstichtag wurden TEUR 1.301 (31. Dezember 2019: TEUR 2.941) Rückstellungen aus der Gewährung des langfristigen und im Vorjahr auch noch kurzfristigen Vorstandsvergütungsprogramms („Long Term Incentive Plan“ und „Short Term Incentive Plan“) berücksichtigt (siehe Abschnitt 13.1).

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

7.5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verpflichtungen

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2020	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2019
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.943	0	3.943	4.611	0	4.611
Sonstige Verbindlichkeiten						
Ausstehende Rechnungen	21.109	0	21.109	22.328	0	22.328
Erhaltene Kautionen und Sicherheitseinbehalte	8.800	7.856	16.656	7.280	6.372	13.652
Barabfindung	6.052	0	6.052	5.836	0	5.836
IFRS 16 Leasingverbindlichkeit	405	4.772	5.177	475	5.160	5.635
Gehaltsverbindlichkeiten	2.335	0	2.335	2.350	0	2.350
Kreditorische Debitoren	2.142	0	2.142	2.362	0	2.362
Steuerberatungsleistungen	800	0	800	738	0	738
Aufsichtsratsvergütung	525	0	525	525	0	525
Prüfungskosten	380	0	380	396	0	396
Urlaubsrückstellungen	296	0	296	322	0	322
Verschiedene sonstige Verbindlichkeiten	222	0	222	407		407
Finanzielle Verbindlichkeiten	43.066	12.628	55.694	43.019	11.532	54.551
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	3.359	0	3.359	1.535	0	1.535
Erhaltene Mietvorauszahlungen	3.293	0	3.293	692	0	692
Lohnsteuer und Sozialversicherungsbeiträge	230	0	230	205	0	205
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	6.882	0	6.882	2.432	0	2.432
Gesamte sonstige Verbindlichkeiten	49.948	12.628	62.576	45.451	11.532	56.983

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen in etwa den beizulegenden Zeitwerten.

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. Dies führte zum Wiederaufleben der Verbindlichkeit aus der Barwertabfindung in Höhe der nach der Gerichtsentscheidung noch ausstehenden Abfindungsverpflichtung. Diese beläuft sich zum Ende der Berichtsperiode einschließlich Zinsen auf TEUR 6.052. Gegen diese Entscheidung wurde das Rechtsmittel der Beschwerde eingelegt. Die Entscheidung ist daher noch nicht rechtskräftig.

Die IFRS 16 Leasingverbindlichkeit betrifft die vertraglich vereinbarten Mietlaufzeiten einschließlich der erwarteten Verlängerungsoptionen. Künftige Zahlungsmittelabflüsse, zu denen es beim Leasingnehmer aufgrund von Verlängerungsoptionen kommen könnte, die bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit unberücksichtigt geblieben sind, belaufen sich auf TEUR 8.992.

7.6. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Ausweis von Steuerverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2020 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	2020	2019
Kurzfristig fällige Leistungen	1.275	1.282
Anteilsbasierte Vergütungen	800	800
Leistungen für die Zeit nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	161	160
Gesamt	2.236	2.242

Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten für Vorstandsvergütung von TEUR 433 (31. Dezember 2019: TEUR 450).

Aus dem im Jahr 2010 eingerichteten anteilsbasierten Vorstandsvergütungsplan mit Barausgleich und dem im Jahr 2018 eingerichteten anteilsbasierten Vorstandvergütungsplan mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente waren zum 31. Dezember 2020 263.158 virtuelle Aktien (31. Dezember 2019: 271.471) an die Vorstandsmitglieder ausgegeben (vgl. Abschnitt 13.1).

Aufsichtsrat: Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2020 auf TEUR 525 (2019: TEUR 525).

Weitere Informationen bezüglich der Berichterstattung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6 a HGB finden sich im Vergütungsbericht (siehe auf den Seiten 181 bis 191).

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 78.605 (2019: TEUR 61.469). Der Anstieg ergibt sich aus einem im Vergleich zum Vorjahresstichtag höheren Niveau von laufenden Entwicklungsprojekten zum Ende der Berichtsperiode.

Zum 31. Dezember 2020 bestanden Mietverhältnisse über KFZ-Stellplätze sowie Verwaltungsräume mit einer Mindestmietlaufzeit. Zusammen mit den sonstigen Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 6.827. Hiervon haben Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 752 eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr sowie Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 1.555 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren und TEUR 4.520 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 2020 auf TEUR 103.231 und lag damit unter dem Niveau der Vergleichsperiode 2019 (TEUR 121.693). Der Rückgang resultiert zum einen aus geringeren vereinnahmten Umsatzerlösen und zum anderen aus höheren Zinszahlungen aufgrund der vorzeitigen Zinszahlung für eine Unternehmensanleihe. Im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind sonstige nichtzahlungswirksame Aufwendungen in Höhe von TEUR 7.422 enthalten. Es handelt sich im Wesentlichen um Zuführungen zu den Rückstellungen und sonstigen Verbindlichkeiten. Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 869.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit wird durch den Zufluss von liquiden Mitteln aus Immobilienveräußerungen in Höhe von TEUR 126.472 sowie die Rückführung von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 250.000 positiv beeinflusst, während Investitionen in Finanzanlagen zu Zahlungsmittelabflüssen in Höhe von TEUR 50.000 und Investitionen in das Immobilienportfolio zu Zahlungsmittelabflüssen von TEUR 153.124 führten.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit umfasst Zahlungsmittelzuflüsse aus der Platzierung einer Unternehmensanleihe im Umfang von TEUR 350.000. Zahlungsmittelabflüsse ergaben sich aus der Tilgung von Darlehen und einer Unternehmensanleihe in Höhe von TEUR 363.800 und der Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 94.125.

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

9. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

9.1. Vorbemerkungen

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

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

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 2020 abgeschlossen wurden, nach Maßgabe des Fremdvergleichsgrundsatzes oder zum Vorteil der alstria office REIT-AG durchgeführt.

9.2. Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen

Detaillierte Informationen zu der Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen finden sich in Abschnitt 8.1 und im Vergütungsbericht (siehe auf den Seiten 181 bis 191).

9.3. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2020, bestehen gegen Gemeinschaftsunternehmen keine Forderungen oder Verbindlichkeiten. Weiterhin erhielt alstria wie im Vorjahr TEUR 5 als Vergütung für Buchhaltungsleistungen und immobiliennahe Tätigkeiten.

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:

Konzernabschluss

Ergebnis je Aktie	2020	2019
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	168.489	581.221
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	177.644	177.524
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,95	3,27

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

Die alstria office REIT-AG ist zur Kapitalerhöhung durch Ausgabe von neuen Aktien im Wert von bis zu TEUR 18.551 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

	2020	2019
Dividende ¹⁾ in TEUR (zum 31. Dezember nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen)	94.125	92.257
Dividende je Aktie in EUR (ohne eigene Aktien)	0,53	0,52

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

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 29. September 2020, eine Dividende von insgesamt TEUR 94.125 (EUR 0,53 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 2. Oktober 2020 ausgezahlt. Im Geschäftsjahr 2019 wurden TEUR 92.257 (EUR 0,52 pro ausstehender Aktie) Dividende gezahlt.

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vorzuschlagen, den Bilanzgewinn der alstria office REIT-AG des Geschäftsjahrs 2020 folgendermaßen zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,53 für jede am Tag der Hauptversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigte Stückaktie. Die Zahlung dieser Dividende ist abhängig von der Zustimmung der Hauptversammlung am 6. Mai 2021. Die vorgeschlagene Dividende von EUR 0,53 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2020 entspricht einer Gesamtausschüttung von rund EUR 94,2 Mio., basierend auf der Anzahl der am Bilanzstichtag für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigten Aktien.

12. MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 166 Mitarbeiter (1. Januar bis zum 31. Dezember 2019: im Durchschnitt 156 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl der Mitarbeiter zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2020 beschäftigte alstria, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 167 Mitarbeiter (31. Dezember 2019: 165 Mitarbeiter).

Konzernabschluss

Anzahl Mitarbeiter	Durchschnitt 2020	31. Dezember 2020	Durchschnitt 2019	31. Dezember 2019
Immobilienverwaltung und -entwicklung	96	95	87	95
Finanzen und Recht	37	40	37	38
Übrige Aufgaben	33	32	32	32
Gesamt	166	167	156	165

13. AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG

13.1. Virtuelle Aktienvergütung und Stock Awards des Vorstands

Die an den Vorstand ausgegebenen virtuellen Aktien betreffen aktienbasierte Vergütungen. Im Januar 2017 hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft eine Anpassung des seit dem Jahr 2010 unverändert geltenden Vergütungssystems für Mitglieder des Vorstands beschlossen, die zum 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist. Da die Laufzeit der gewährten virtuellen Aktien vier Jahre beträgt, bestehen virtuelle Aktien nach dem Vergütungssystem, das ab 2010 gültig ist, und solche, die nach den Kriterien des neuen am 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Vergütungssystems ausgegeben wurden. Letztere werden als Stock Awards bezeichnet. Im Folgenden werden daher die Eckpunkte der virtuellen Aktien unter dem Vergütungssystem 2010 und der Stock Awards unter dem neuen Vergütungssystem 2018 erläutert.

13.1.1. Virtuelle Aktien nach dem Vergütungssystem 2010–2017

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

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

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

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

Die Ermittlung der Zielerreichung basiert zu je 50 % auf der absoluten Wertentwicklung der alstria-Aktie (absolute Total Shareholder Return) und auf der relativen Wertentwicklung der alstria-Aktie im

Vergleich zur Entwicklung des EPRA/NA-REIT Index Europe Ex UK („relative Total Shareholder Return“).

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

Die virtuellen Aktien aus der STI-2010-Vergütung unterliegen einer Mindesthaltfrist von zwei Jahren. Nach Ablauf der Sperrfrist werden die virtuellen STI-2010-Aktien in einen Barbetrag umgewandelt. Dieser Betrag errechnet sich aus der Anzahl der virtuellen Aktien, multipliziert mit dem dann geltenden Aktienkurs der alstria-Aktie, der sich wiederum auf Basis einer Referenzperiode errechnet.

13.1.2. Stock Awards nach dem Vergütungssystem ab 2018

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

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

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

Der diskretionäre Faktor ist ein Multiplikator, der zwischen 0,7 und 1,3 variieren kann und die individuelle Leistungskomponente jedes Teilnehmers während der Wartezeit berücksichtigt.

Basis für die Ermittlung der Erfolgszielwerte bleiben, wie beim LTIP 2010, der absolute und der relative Total Shareholder Return. Allerdings wird der relative Total Shareholder Return künftig mit 75 % stärker gewichtet (bisher: 50 %). Zur Angleichung an die Standards der Immobilienwirtschaft dient als Vergleichsindex für den relativen Total Shareholder Return der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index (bisher: EPRA/NAREIT Europe Ex-UK Index).

Der beizulegende Zeitwert der Stock Awards am Gewährungszeitpunkt wurde mithilfe einer Monte-Carlo-Simulation mit 100.000 Pfaden auf Grundlage der Bedingungen des LTIP 2018 geschätzt.

Konzernabschluss

Die folgende Tabelle führt die für die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes genutzten Modellvorgaben auf:

Gewährungszeitpunkt	07.03.2018	04.03.2019	02.03.2020
Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)	4,00	4,00	4,00
Risikoloser Zinssatz (in %)	0,11	-0,39	-0,84
Volatilität der Aktie (in %)	18,77	18,11	15,95
Volatilität des FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index (in %)	16,46	16,09	13,58
Korrelation zwischen Aktie und Referenzindex (in %)	65,19	66,21	56,57
Erwartete Dividendenrendite der Aktie (in %)	4,03	3,88	3,11
Aktienkurs bei Gewährung (in EUR)	12,06	13,40	16,74
Wert des Index bei Gewährung	2.085,51	2.166,92	2.333,61
Referenzaktienkurs	12,69	12,83	17,40
Referenzkurs des FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index	2.176,16	2.112,40	2.502,27
Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert je Option	8,61	10,22	12,48

Gegenüberstellung der wesentlichen Bedingungen des variablen Vergütungssystems 2010 und 2018

	Bis 2017	Ab 2018
STI (Short Term Incentive)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ FFO als Erfolgszielwert ▪ Schwellenwert für das Erfolgsziel: 50 % ▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,8-1,2 ▪ 75 % Barauszahlung und 25 % Auszahlung in virtuellen Aktien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ FFO per Share als Erfolgszielwert ▪ Schwellenwert für das Erfolgsziel: 70 % ▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,7-1,3 ▪ 100 % Barauszahlung
LTI (Long Term Incentive)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Virtuelle Aktien mit 4-jähriger Laufzeit, anschließend Barauszahlung ▪ Performance abhängig von absolutem TSR (50 %) und relativem TSR (EPRA/NAREIT Europe Ex-UK Index) (50 %) ▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,8-1,2 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stock Awards mit mindestens 4-jähriger Laufzeit, anschließend Umwandlung in Aktien der Gesellschaft ▪ Performance abhängig von absolutem TSR (25 %) und relativem TSR (FTSE EPRA/ NAREIT Developed Europe Index) (75 %) ▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,7-1,3

Konzernabschluss

In der untenstehenden Tabelle sind die Anzahl der unter den variablen Vergütungselementen ausgegebenen und zum 31. Dezember 2020 noch ausstehenden virtuellen Aktien (ab 2018 Stock Awards) sowie der jeweilige Referenzaktienkurs angegeben:

	Beginn der Haltefrist	Referenzaktienkurs in EUR	Ende der Haltefrist	Olivier Elamine Anzahl virtuelle Aktien/ab 2018 Stock Awards	Alexander Dexne Anzahl virtuelle Aktien/ab 2018 Stock Awards
LTI 2017	2017	11,52	2021	38.194	31.250
LTI 2018	2018	12,69	2022	34.673	28.361
LTI 2019	2019	12,83	2023	34.295	28.059
LTI 2020	2020	17,40	2024	25.287	20.690

Die Entwicklung der virtuellen Aktien und Stock Awards bis zum 31. Dezember 2020 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Anzahl virtuelle Aktien bzw. Stock Awards	2020		2019	
	LTI	STI	LTI	STI
Stand zum 01.01.	263.158	8.313	273.730	17.662
In der Berichtsperiode gewährte Stock Awards (2017: Virtuelle Aktien)	45.977	0	62.354	0
In der Berichtsperiode gewandelte virtuelle Aktien	-68.318	-8.313	-72.926	-9.349
Stand zum 31.12.	240.817	0	263.158	8.313

Die 8.313 virtuellen Aktien, die im Rahmen des STIP 2010 in Bargeld umgewandelt wurden, führten im Geschäftsjahr 2020 zu Zahlungen an den Vorstand in Höhe von TEUR 151. Der für die Wandlung relevante Betrag ist der gewichtete Durchschnittskurs der ersten 20 Handelstage des Kalenderjahres 2020 zuzüglich der im Erdienungszeitraum gezahlten Dividende je Aktie. Er belief sich auf EUR 18,16, wovon EUR 17,12 auf den Aktienkurs und EUR 1,04 auf den Dividendenanteil entfielen.

Die Ausübung der 68.318 virtuellen Aktien aus dem LTIP 2010 führte zur Auszahlung in Höhe von TEUR 2.315.

Im Geschäftsjahr 2020 ergaben sich aus dem LTIP und dem STIP Vergütungsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.241 (2019: TEUR 2.134) sowie Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.301 (31. Dezember 2019: TEUR 2.941). Der Konzern bilanziert die Verpflichtung aus den gewährten virtuellen Aktien in den sonstigen Rückstellungen.

13.2. Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Am 5. September 2007 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Ausgabe von Wandelgenusrechtszertifikaten („Zertifikate“) an die Mitarbeiter der Gesellschaft und an die Mitarbeiter der Unternehmen, an denen die alstria office REIT-AG direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt ist. Vorstandsmitglieder der alstria office REIT-AG gelten im Sinne dieses Programms nicht als Mitarbeiter. Mit seinem Beschluss legte der Aufsichtsrat die Einzelheiten des Wandelgenusrechtsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung der Aktionäre am 15. März 2007 erteilten Befugnis fest. Das

Wandelgenussrechtsprogramm wurde im Jahr 2012 durch den Aufsichtsrat mit geringfügigen Anpassungen und in Übereinstimmung mit der Genehmigung durch die Hauptversammlung vom 24. April 2012 erneuert.

Die wesentlichen Konditionen des Programms können wie folgt zusammengefasst werden:

Der nominale Wert jedes Zertifikats beträgt EUR 1,00 und ist bei Ausgabe zahlbar. Im Rahmen des im Jahr 2017 durch Beschluss der Hauptversammlung geschaffenen bedingten Kapitals III 2017 können maximal 1.000.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 1.000.000,00 ausgegeben werden. Bis zum Stichtag waren davon Zertifikate in Höhe von EUR 732.925 ausgegeben. Im Jahr 2020 beschloss die Hauptversammlung die Einrichtung von weiterem für die Wandlung von 1.000.000 Zertifikaten mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 1.000.000,00 vorgesehenen bedingten Kapital III 2020. Hierfür wurden bis zum Bilanzstichtag noch keine Zertifikate gewährt.

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

Die Höchstlaufzeit pro Zertifikat beträgt fünf Jahre.

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

Jedes Zertifikat wird zum zweiten, dritten, vierten oder fünften Jahrestag des Ausgabedatums in eine nennwertlose Aktie der Gesellschaft umgewandelt, vorausgesetzt, dass der Aktienkurs der Gesellschaft dann an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen den Ausgabepreis um 5 % oder mehr überstiegen hat (Marktbedingung). Für 240.250 Zertifikate, die am 23. Mai 2019 gewährt wurden und 273.975 Zertifikate, die am 30. September 2020 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2020 erfüllt.

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

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

Konzernabschluss

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

Anzahl Zertifikate				
Ausgabedatum	27.04.2018	23.05.2019	30.09.2020	Gesamt
01.01.2020	204.825	252.375	0	457.200
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	-5.500	-12.125	0	-17.625
Gewandelt	-199.325	0	0	-199.325
Neu ausgegeben	0	0	273.975	273.975
31.12.2020	0	240.250	273.975	514.225

Der für die Wandlung der 199.325 im Geschäftsjahr gewandelten Zertifikate aus dem Jahr 2018 relevante XETRA-Aktienkurs betrug am Wandlungstag EUR 11,56 je Aktie.

Die gesamten Aufwendungen aus Wandelgenussscheinen beliefen sich im Jahr 2020 auf TEUR 1.892 (vgl. Abschnitt 5.4).

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

Ausgabedatum der Tranche	27.04.2018	23.05.2019	30.09.2020
Dividendenrendite (in %)	4,20	3,77	4,47
Risikofreier Zinssatz (in %)	-0,56	-0,69	-0,82
Erwartete Volatilität (in %)	16,22	15,01	20,20
Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)	2,00	2,00	2,00
Ausübungskurs (in EUR)	2,00	2,00	2,00
Fluktuationsrate Mitarbeiter (in %)	7,20	5,50	6,00
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	12,39	13,80	11,86
Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert eines Wandelgenussrechtes	8,52	9,50	8,57

Die erwartete Volatilität wurde bis zu den im Geschäftsjahr 2017 gewährten Wandelgenussscheinen auf der Basis von historischen durchschnittlichen Volatilitäten vergleichbarer börsennotierter Gesellschaften ermittelt. Ab dem Geschäftsjahr 2018 wurde die implizite Volatilität der alstria-Aktie verwendet.

14. MANAGEMENT VON FINANZRISIKEN

14.1. Umgang mit Finanzrisikofaktoren

Die Aktivitäten des Konzerns gehen mit verschiedenen Finanzrisiken einher: Zinsrisiken, Kreditrisiken und Liquiditätsrisiken. Der übergeordnete konzernweite Risikomanagementansatz befasst sich mit der Unvorhersehbarkeit der Finanzmärkte und zielt auf die Minimierung von potenziell nachteiligen Auswirkungen auf die finanzielle Leistung des Konzerns ab. Dazu werden Finanzierungsquellen diversifiziert und ein ausgeglichenes Laufzeitenprofil angestrebt, das eine abgestimmte und kontinuierliche Refinanzierung ermöglicht. Die im Wesentlichen vom Konzern genutzten

Finanzinstrumente bestehen aus Anleihen, Darlehen von Kreditinstituten, ein Schuldscheindarlehen und ein derivatives Finanzinstrument in Form eines Zinscaps zur Absicherung der variabel verzinsten Bankdarlehen, bestehen nur noch in verringertem Umfang, da das Instrument der Unternehmensanleihe aufgrund der festen Verzinsung und dem unmittelbaren Kapitalmarktzugang favorisiert wird. 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.

Zur Absicherung von Risiken aus variabel verzinsten Darlehen nutzt der Konzern derivative Finanzinstrumente. Das Risikomanagement wird durch eine zentrale Treasury-Funktion („Treasury“) innerhalb des Bereiches Finanzen und Controlling ausgeübt. Das Treasury identifiziert, bewertet und sichert die Finanzrisiken in enger Zusammenarbeit mit dem Finanzvorstand. Der Vorstand hat die Grundsätze des konzernweiten Risikomanagements in schriftlicher Form niedergelegt und bestimmt die Vorgehensweisen für einzelne Bereiche wie Zinssatzrisiko, Kreditrisiko, Nutzung von derivativen Finanzinstrumenten und nicht-derivativen Finanzinstrumenten sowie die Verwendung von überschüssigen liquiden Mitteln.

Die wesentlichen Risiken, die aus den Finanzinstrumenten des Konzerns resultieren, sind Cashflow-, Zinsänderungsrisiken und Liquiditätsrisiken. Der Konzern ist Kreditrisiken im Wesentlichen in den Fällen ausgesetzt, in denen derivative Finanzinstrumente als Vermögenswert gehalten werden sowie in Bezug auf Bankguthaben. Das maximale Kreditrisiko ist in den Buchwerten der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt. Der Vorstand entscheidet über Strategien und Prozesse zur Minimierung spezifischer Risikotypen. Diese werden im Folgenden erläutert:

Risiken, die sich infolge einer Konjunkturertrübung ergeben könnten, werden in dem möglichen Zahlungsrückstand bei Mietern gesehen. Für den Anstieg dieser konjunkturellen Risiken infolge der COVID-19-Pandemie wurden dafür Vorkehrungen in Form erhöhter Wertberichtigungen getroffen. Aufgrund der Tatsache, dass wesentliche Hauptmieter des Konzerns öffentliche Institutionen sind oder über eine gute Bonitätseinstufung verfügen, ist das Risiko von Zahlungsausfällen darüber hinaus derzeit begrenzt.

Die Darlehen der alstria gestatten jeweils das in der folgenden Übersicht aufgeführte Verhältnis von Verschuldung zum Immobilienwert („Loan to Value“ (LTV)). Wie ebenfalls aus der Übersicht ersichtlich, gelang es dem Konzern, den LTV der Darlehen zum relevanten Stichtag zum Teil deutlich zu unterschreiten. Dem Risiko der Verletzung der Verschuldungsgrenze wurde damit erfolgreich begegnet.

Konzernabschluss

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die einzelnen LTV-Raten und die Höchstverschuldungsgrenze der Darlehen des Konzerns zum Ende der Berichtsperiode:

Übersicht der zum 31. Dezember 2020 in Anspruch genommenen Darlehen

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2020 (in TEUR)	LTV zum 31.12.2020 (in %)	LTV- Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2019 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	34.000	13,5	65,0	34.000
Darlehen #2	28.03.2024	45.900	29,0	75,0	45.900
Darlehen #3	30.06.2026	56.000	26,7	65,0	56.000
Darlehen #4	29.09.2028	60.000	31,9	-	60.000
Gesamte besicherte Darlehen		195.900	24,3	-	195.900
Anleihe #1	28.12.2020	0	-	-	326.800
Anleihe #2	12.04.2023	325.000	-	-	325.000
Anleihe #3	15.11.2027	350.000	-	-	350.000
Anleihe #4	26.09.2025	400.000	-	-	400.000
Anleihe #5	23.06.2026	350.000	-	-	-
Schuldschein 10J. / fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Schuldschein 7J. / fix	06.05.2023	37.000	-	-	37.000
Schuldschein 4J. / fix	06.05.2020	0	-	-	37.000
Revolvierende Kreditlinie	15.09.2022	0	-	-	0
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichkeiten		1.502.000	-	-	1.515.800
Gesamt		1.697.900	37,1	-	1.711.700
Net LTV			27,0		

Über die oben beschriebenen Risiken hinaus bestehen keine Rohstoffpreis- oder Währungsrisiken für den Konzern.

14.1.1. Zinsänderungsrisiko

Die folgende Übersicht zeigt die Buchwerte der Konzernfinanzinstrumente, die einem Zinsänderungsrisiko unterliegen, nach Laufzeit:

in TEUR	< 1 Jahr	1-2 Jahre	2-3 Jahre	3-4 Jahre	> 4 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2020						
<i>Variabler Zinssatz</i>						
Bankdarlehen	0	0	0	42.800	116.000	158.800
Gesamt	0	0	0	0	116.000	158.800
Geschäftsjahr zum 31.12.2019						
<i>Variabler Zinssatz</i>						
Bankdarlehen	0	0	0	0	158.800	158.800
Gesamt	0	0	0	0	158.800	158.800

Aufgrund ihrer langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen unterliegt die alstria Fluktuationsrisiken bzgl. der Geldmarktsätze. Die Zinsbasis für die finanzielle Verbindlichkeit (Darlehen) ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Es wurden derivative Finanzinstrumente erworben, um den Zinsaufwand abzusichern. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente korrespondiert in der Regel mit der Laufzeit der Darlehen. Bei den derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich um Zinscaps, bei denen die Zinsen auf einen vereinbarten Höchstbetrag fixiert werden. Im Falle der Überschreitung dieser Obergrenze wird die Differenz zwischen tatsächlichem Zinssatz und der Caprate ausgeglichen.

Die Übersicht auf Seite 101 gibt den Stand der derivativen Finanzinstrumente der alstria office REIT-AG zum 31. Dezember 2020 wieder.

Die Zinscaps werden auch zur Absicherung der aus Darlehen resultierenden Verpflichtungen verwendet.

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	2020	2019
+ 100 bps	1.588	1.588
- 50 bps	-189	-726

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

in TEUR	2020	2019
+ 100 bps	0	398
- 50 bps	0	0

Aufgrund der geringen Restlaufzeit des einzigen noch verbliebenen derivativen Finanzinstruments ergaben sich aus den Sensitivitäten keine Wertänderungen zum 31. Dezember 2020 mehr.

Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung sowie entsprechend auf das Eigenkapital

Derivative Finanzinstrumente ohne Cashflow-Hedge-Bilanzierung

alstria hielt sowohl zum Ende der Berichtsperiode als auch zum Ende der Vergleichsperiode keine derivativen Finanzinstrumente außerhalb einer Cashflow-Hedge-Beziehung. Angaben zu potenziellen

Auswirkungen aus Zinsänderungen sind daher nicht zu berichten.

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 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.

Konzernabschluss

Zum Bilanzstichtag hatten die nominalen finanziellen Verbindlichkeiten folgende Fälligkeiten entsprechend ihrer Vertragslaufzeit. Die nachfolgende Tabelle zeigt die sich daraus ergebenden künftigen undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten auf:

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	4–5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2020							
Unternehmensanleihe	0	0	325.000	0	400.000	700.000	1.425.000
Darlehen	2.322	13.310	4.850	80.627	0	116.000	217.109
Zinsen	23.412	23.399	23.335	14.565	13.856	17.863	116.430
Schuldscheindarlehen	0	0	37.000	0	0	40.000	77.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.943	0	0	0	0	0	3.943
Sonstige Verbindlichkeiten	49.948	1.853	1.785	1.792	1.745	5.454	62.577
	79.625	38.562	391.970	96.984	415.601	879.317	1.902.059

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	4–5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2019							
Unternehmensanleihe	0	326.800	0	325.000	0	750.000	1.401.800
Darlehen	0	0	0	0	79.900	116.000	195.900
Zinsen	26.109	25.586	18.406	18.629	9.929	22.523	121.182
Schuldscheindarlehen	37.000	0	0	37.000	0	40.000	114.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.611	0	0	0	0	0	4.611
Sonstige Verbindlichkeiten	44.759	1.666	1.554	1.487	1.494	5.330	56.290
	112.479	354.052	19.960	382.116	91.323	933.853	1.893.783

Nähere Angaben zu den Darlehens- und Anleiheverbindlichkeiten finden sich in Abschnitt 7.3. Das Laufzeitenprofil der Kredite ist in Abschnitt 2.5 des Zusammengefassten Lageberichts abgebildet. Zur Absicherung der Bankdarlehen wurden Forderungen aus Vermietungen und Kaufverträgen für Immobilien sowie Forderungen aus Versicherungen und derivativen Finanzinstrumenten an die Darlehensgeber übertragen, Pfandrechte auf Bankkonten bestellt und Grundstücke belastet. Die Verpflichtungen aus Darlehen mit variablem Zinssatz wurden in voller Höhe besichert. Grundstücke wurden mit einer Belastung in der Höhe eines Buchwertes von TEUR 787.716 (31. Dezember 2019: TEUR 754.373) 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 2020

Konzernabschluss

und 31. Dezember 2019 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 %	2020	2019	REIT-Kriterium
Eigenkapitalquote gemäß deutschem REIT-Gesetz	71,11	70,94	>45
Unbewegliches Vermögen	89,86	89,01	>75
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100,00	100,00	>75
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	23,59	26,06	<50 ¹⁾

¹⁾ Innerhalb von fünf Jahren, bezogen auf den durchschnittlichen Immobilienbestand in dem Zeitraum.

14.3. Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten

Folgende Übersicht zeigt Buchwert und beizulegenden Zeitwert aller im Konzernabschluss angegebenen Finanzinstrumente:

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2020	Buchwertansatz	Nicht finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Vermögenswerte			
			Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Beizulegender Zeitwert – erfolgswirksam	Gesamt	Beizulegender Zeitwert
Finanzanlagen	39.108	0	38.864	244	39.108	39.108
Gesamt langfristig	39.108	0	38.864	244	39.108	39.108
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.572	0	4.572	0	4.572	4.572
Forderungen aus Steuern	1.230	1.230	0	0	0	0
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.762	7.620	1.142	0	1.142	1.142
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	460.960	0	460.960	0	460.960	460.960
Gesamt kurzfristig	475.524	8.850	466.674	0	466.674	466.674
Gesamt	514.632	8.850	505.538	244	505.782	505.782

Konzernabschluss

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2020	Buchwertansatz	Nicht finanzielle Verbindlich- keiten	Finanzielle Verbindlichkeiten		
			Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Gesamt	Beizule- gender Zeitwert
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	68.275	0	68.275	68.275	68.275
Langfristige Verbindlichkeiten	1.685.349	0	1.685.349	1.685.349	1.753.754
Sonstige Verbindlichkeiten	12.628	0	12.628	12.628	12.628
Gesamt langfristig	1.766.252	0	1.766.252	1.766.252	1.834.657
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	15	0	15	15	15
Kurzfristige Verbindlichkeiten	10.325	0	10.325	10.325	10.325
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.943	0	3.943	3.943	3.943
Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.780	4.780	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	49.948	6.882	43.067	43.067	43.067
Gesamt kurzfristig	69.011	11.662	57.350	57.350	57.349
Gesamt	1.835.263	11.662	1.823.602	1.823.602	1.892.007

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2019	Buchwert- ansatz	Nicht finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Vermögenswerte			
			Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Beizulegender Zeitwert – erfolgs- wirksam	Gesamt	Beizule- gender Zeitwert
Finanzanlagen	39.108	0	38.864	244	39.108	39.108
Gesamt langfristig	39.108	0	38.864	244	39.108	39.108
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.877	0	3.877	0	3.877	3.877
Finanzanlagen	199.750	0	199.750	0	199.750	199.750
Forderungen aus Steuern	1.231	1.231	0	0	0	0
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.601	7.609	993	0	993	993
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	298.218	0	298.218	0	298.218	298.218
Gesamt kurzfristig	511.677	8.840	502.838	0	502.838	502.838
Gesamt	550.785	8.840	541.702	244	541.946	541.946

Konzernabschluss

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2019	Buchwert- ansatz	Nicht finanzielle Verbindlich- keiten	Finanzielle Verbindlichkeiten		Beizule- gender Zeitwert
			Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Gesamt	
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	70.504	0	70.504	70.504	70.504
Langfristige Verbindlichkeiten	1.661.080	0	1.661.080	1.661.080	1.753.307
Sonstige Verbindlichkeiten	11.532	0	11.532	11.532	11.532
Gesamt langfristig	1.743.116	0	1.743.116	1.743.116	1.835.343
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	24	0	24	24	24
Kurzfristige Verbindlichkeiten	50.590	0	50.590	50.590	50.590
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.611	0	4.611	4.611	4.611
Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.793	5.793	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	45.451	2.432	43.019	43.019	43.019
Gesamt kurzfristig	106.469	8.225	98.244	98.244	98.244
Gesamt	1.849.585	8.225	1.841.360	1.841.360	1.933.587

Der beizulegende Zeitwert der Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden (z. B. Derivate im außerbörslichen Handel), wird unter Zuhilfenahme von Bewertungsverfahren ermittelt. Diese Bewertungsverfahren maximieren den Input von beobachtbaren Marktdaten, soweit diese ermittelbar sind, und greifen so wenig wie möglich auf unternehmensspezifische Annahmen zurück. Wenn alle relevanten Eingangsparameter, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert eines Finanzinstruments benötigt werden, vorliegen, ist das Instrument in Stufe 2 einzuordnen.

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente wurde durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt, indem erwartete zukünftige Cashflows zu aktuellen Geldmarktsätzen diskontiert wurden. Die zukünftigen Cashflows werden anhand der Terminzinssätze von beobachtbaren Zinskurven am Ende der Berichtsperiode sowie der vereinbarten Zinsen abgezinst und mit einer Rate, die das Kreditrisiko der verschiedenen Gegenparteien widerspiegelt, geschätzt.

Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Finanzinstrumente des Konzerns wurden nach dem Bewertungsvorgehen gemäß Stufe 2 bewertet.

Die Anhangangaben zu den Marktwerten der Unternehmensanleihen und der Wandelanleihe wurden gemäß Stufe 1 bewertet.

15. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag ergaben sich nicht.

16. INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGEN ZU BESTIMMTEN ANZEIGEPFLICHTEN

Bestimmte Tochtergesellschaften, die in den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG einbezogen wurden, haben die Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften gemäß § 264 b HGB in Anspruch genommen. Eine Übersicht über die Gesellschaften, die von der Befreiung Gebrauch gemacht haben, findet sich auf den Seiten 68 bis 69.

17. ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW. MAR (MARKTMISSBRAUCHS-VERORDNUNG)

17.1. Ad-hoc-Mitteilungen

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

Datum	Anlass
13.01.2020	Portfoliowert steigt per 31. Dezember 2019 auf ca. EUR 4,4 Mrd.
30.03.2020	Information über die geschäftliche Situation der alstria nach Ausbruch des Corona-Virus <ul style="list-style-type: none"> • Mieter kündigen mit einem monatlichen Mietvolumen von rund EUR 1 Mio. Nichtzahlung ihrer Miete an • EUR 121 Mio. freie Liquidität nach fest geplanten Investitionen und Schuldentrückzahlung • Rücknahme des aktuellen Dividendenvorschlags
16.06.2020	alstria begibt eine Unternehmensanleihe zum Nennbetrag von EUR 350 Mio.
10.08.2020	Dividendenvorschlag von EUR 0,52 (plus EUR 0,01 "grüne Dividende") für das Geschäftsjahr 2019
03.11.2020	Vorzeitige Kündigung der festverzinslichen Schuldverschreibungen 2015 der alstria (ISIN: XS1323052180) zum 24. Dezember 2020
13.01.2021	Portfoliowert steigt zum 31. Dezember 2020 um ca. EUR 150 Mio. auf ca. EUR 4,6 Mrd.

17.2. Mitteilung über Wertpapiertransaktionen

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

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	02.03.2020; UTC + 1	17,20	6.020,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	02.03.2020; UTC + 1	17,20	4.988,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	02.03.2020; UTC + 1	17,20	6.020,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	02.03.2020; UTC + 1	17,20	17.372,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 02.03.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 17,20; Aggregiertes Volumen: EUR 34.400,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	12.03.2020; UTC + 1	14,75	6.637,50
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	12.03.2020; UTC + 1	14,75	6.637,50
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	12.03.2020; UTC + 1	14,75	8.850,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 12.03.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 14,75; Aggregiertes Volumen: EUR 22.125,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	13.03.2020; UTC + 1	14,31	1.431,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	13.03.2020; UTC + 1	14,31	6.439,50
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	13.03.2020; UTC + 1	14,30	6.435,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 13.03.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 14,3055; Aggregiertes Volumen: EUR 14.305,50

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	16.03.2020; UTC + 1	12,90	7.288,50
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	16.03.2020; UTC + 1	12,90	2.386,50
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	16.03.2020; UTC + 1	13,00	3.900,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	16.03.2020; UTC + 1	13,00	5.850,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 16.03.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 12,95; Aggregiertes Volumen: EUR 19.425,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	17.03.2020; UTC + 1	12,30	6.150,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 17.03.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 12,30; Aggregiertes Volumen: EUR 6.150,00

Konzernabschluss

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	17.03.2020; UTC + 1	12,24	25.259,08
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	17.03.2020; UTC + 1	12,23	47.545,78
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	17.03.2020; UTC + 1	12,22	25.381,40
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	17.03.2020; UTC + 1	12,21	22.800,44
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	17.03.2020; UTC + 1	12,20	18.042,20
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	17.03.2020; UTC + 1	12,19	25.636,17
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	17.03.2020; UTC + 1	12,18	13.588,64
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	17.03.2020; UTC + 1	12,25	5.223,51

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dr. Conradi am 17.03.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 12,2318; Aggregiertes Volumen: EUR 183.477,22

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	18.03.2020; UTC + 1	10,75	4.300,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	18.03.2020; UTC + 1	10,75	6.450,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 18.03.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 10,75; Aggregiertes Volumen: EUR 10.750,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.03.2020; UTC + 1	10,00	4.000,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 19.03.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 10,00; Aggregiertes Volumen: EUR 4.000,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Richard Mully	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	19.03.2020; UTC + 0	9,997928	49.989,64

Aggregierte Informationen für die von Herrn Mully am 19.03.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 9,997928; Aggregiertes Volumen: EUR 49.989,64

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Stefanie Frensch	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	31.03.2020; UTC + 2	13,23	6.337,17

Aggregierte Informationen für die von Frau Frensch am 31.03.2020 getätigte Transaktion:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,23; Aggregiertes Volumen: EUR 6.337,17

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Benoît Héralut	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	Frankfurt	31.03.2020; UTC + 2	13,00	13.000,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Héralut am 31.03.2020 getätigte Transaktion:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,00; Aggregiertes Volumen: EUR 13.000,00

Konzernabschluss

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	30.09.2020; UTC + 2	11,59	5.111,19
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	30.09.2020; UTC + 2	11,57	31.343,13
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	30.09.2020; UTC + 2	11,56	14.172,56
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	30.09.2020; UTC + 2	11,58	65.125,92

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dr. Conradi am 30.09.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 11,57528; Aggregiertes Volumen: EUR 115.752,80

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.11.2020; UTC + 1	11,70	5.054,40
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.11.2020; UTC + 1	11,76	5.080,32
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.11.2020; UTC + 1	11,77	5.084,64
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.11.2020; UTC + 1	11,75	5.076,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.11.2020; UTC + 1	12,66	5.469,12
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.11.2020; UTC + 1	12,66	5.469,12
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.11.2020; UTC + 1	12,38	5.348,16
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	09.11.2020; UTC + 1	12,38	5.348,16

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 09.11.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 12,1325; Aggregiertes Volumen: EUR 41.929,92

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	10.11.2020; UTC + 1	12,78	4.996,98
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	10.11.2020; UTC + 1	12,89	5.039,99
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	10.11.2020; UTC + 1	12,75	6.375,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	10.11.2020; UTC + 1	12,60	6.300,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	10.11.2020; UTC + 1	12,50	5.400,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	10.11.2020; UTC + 1	12,86	5.028,26

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 10.11.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 12,7218; Aggregiertes Volumen: EUR 33.140,23

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	13,71	5.045,28
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	13,69	5.037,92
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	14,02	5.103,28
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	13,99	5.148,32
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	13,98	5.144,64
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	13,92	5.122,56
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	13,93	5.126,24

Konzernabschluss

Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	13,85	6.925,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	13,84	5.093,12
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	13,80	6.900,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	16.11.2020; UTC + 1	13,69	5.037,92

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 16.11.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,8543; Aggregiertes Volumen: EUR 59.684,28

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	17.11.2020; UTC + 1	13,69	6.845,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	17.11.2020; UTC + 1	13,69	6.845,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	17.11.2020; UTC + 1	13,64	6.820,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	17.11.2020; UTC + 1	13,60	6.800,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	17.11.2020; UTC + 1	13,60	6.800,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	17.11.2020; UTC + 1	13,52	4.907,76
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	17.11.2020; UTC + 1	13,54	6.770,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	17.11.2020; UTC + 1	13,53	4.911,39
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	17.11.2020; UTC + 1	13,57	4.925,91
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	17.11.2020; UTC + 1	13,60	4.936,80

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 17.11.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,6033; Aggregiertes Volumen: EUR 60.561,86

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	18.11.2020; UTC + 1	13,75	2.750,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	18.11.2020; UTC + 1	13,70	5.480,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	18.11.2020; UTC + 1	13,75	1.787,50

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 18.11.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,7226; Aggregiertes Volumen: EUR 10.017,50

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	18.11.2020; UTC + 1	13,75	5.046,25
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	18.11.2020; UTC + 1	13,74	5.042,58
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	18.11.2020; UTC + 1	13,75	5.046,25
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	18.11.2020; UTC + 1	13,71	5.031,57
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	18.11.2020; UTC + 1	13,71	5.031,57
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	18.11.2020; UTC + 1	13,70	4.973,10
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	18.11.2020; UTC + 1	13,70	20.550,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	18.11.2020; UTC + 1	13,71	4.976,73
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	18.11.2020; UTC + 1	13,76	5.049,92

Konzernabschluss

Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	18.11.2020; UTC + 1	13,78	20.670,00
-----------------	------------------------	------	-------------------------	---------------------	-------	-----------

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 18.11.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,7345; Aggregiertes Volumen: EUR 81.417,97

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	18.11.2020 UTC + 1	13,70	6.576,00
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	18.11.2020 UTC + 1	13,70	171.524,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dexne am 18.11.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,70; Aggregiertes Volumen: EUR 178.100,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,78	27.560,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,60	2.720,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,62	4.984,92
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,64	6.820,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,60	4.977,60
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,62	2.724,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,58	2.716,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,58	2.716,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,63	2.726,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,56	2.712,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	19.11.2020; UTC + 1	13,51	4.944,66

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 19.11.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,6726; Aggregiertes Volumen: EUR 65.601,18

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.11.2020; UTC + 1	13,68	6.156,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.11.2020; UTC + 1	13,60	6.120,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.11.2020; UTC + 1	13,68	1.368,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.11.2020; UTC + 1	13,68	6.156,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.11.2020; UTC + 1	13,60	1.360,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.11.2020; UTC + 1	13,60	6.120,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.11.2020; UTC + 1	13,55	420,05
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.11.2020; UTC + 1	13,55	6.097,50
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.11.2020; UTC + 1	13,55	934,95
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	19.11.2020; UTC + 1	13,55	6.097,50

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 19.11.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,61; Aggregiertes Volumen: EUR 40.830,00

Konzernabschluss

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	19.11.2020 UTC + 1	13,60	18.536,80
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	19.11.2020 UTC + 1	13,65	17.130,75
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	19.11.2020 UTC + 1	13,64	83.613,20
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	19.11.2020 UTC + 1	13,61	4.151,05
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	19.11.2020 UTC + 1	13,62	16.126,08
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	19.11.2020 UTC + 1	13,63	75.442,05
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	19.11.2020 UTC + 1	13,66	35.802,86
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	19.11.2020 UTC + 1	13,67	21.967,69

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dexne am 19.11.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,6385; Aggregiertes Volumen: EUR 272.770,48

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	20.11.2020 UTC + 1	13,55	12.547,30
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	20.11.2020 UTC + 1	13,52	1.608,88
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	20.11.2020 UTC + 1	13,56	19.065,36
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	20.11.2020 UTC + 1	13,53	4.167,24
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	20.11.2020 UTC + 1	13,57	48.485,61
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	20.11.2020 UTC + 1	13,54	9.044,72

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dexne am 20.11.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,5599; Aggregiertes Volumen: EUR 94.919,11

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	20.11.2020; UTC + 1	13,49	4.950,83
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	20.11.2020; UTC + 1	13,45	6.725,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	20.11.2020; UTC + 1	13,50	6.750,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	20.11.2020; UTC + 1	13,54	2.708,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	20.11.2020; UTC + 1	13,50	4.954,50
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	20.11.2020; UTC + 1	13,50	6.750,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	20.11.2020; UTC + 1	13,55	6.775,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	20.11.2020; UTC + 1	13,58	6.790,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 20.11.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,5129; Aggregiertes Volumen: EUR 46.403,33

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	20.11.2020; UTC + 1	13,50	6.075,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	20.11.2020; UTC + 1	13,50	675,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	20.11.2020; UTC + 1	13,50	6.075,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	20.11.2020; UTC + 1	13,50	675,00

Konzernabschluss

Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	20.11.2020; UTC + 1	13,45	6.052,50
-----------------	------------------------	------	--------------------------------	---------------------	-------	----------

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 20.11.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,4845; Aggregiertes Volumen: EUR 19.552,50

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,76	2.752,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,70	4.110,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,65	4.777,50
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,60	4.080,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,66	2.732,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,65	6.825,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,66	2.732,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,66	2.732,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,65	6.825,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,65	13.650,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,67	2.734,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,61	2.722,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Lang & Schwarz Exchange	23.11.2020; UTC + 1	13,60	1.972,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 23.11.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,6539; Aggregiertes Volumen: EUR 58.643,50

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	23.11.2020; UTC + 1	13,60	1.360,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	23.11.2020; UTC + 1	13,60	4.760,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	23.11.2020; UTC + 1	13,60	6.120,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	23.11.2020; UTC + 1	13,60	680,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	23.11.2020; UTC + 1	13,60	3.400,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 23.11.2020 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,60; Aggregiertes Volumen: EUR 16.320,00

17.3. Stimmrechtsmitteilung

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG: In der nachfolgenden Tabelle sind Beteiligungen an der Gesellschaft enthalten, die zum Bilanzstichtag 2020 bestanden und uns nach § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt sowie nach § 40 Abs. 1 WpHG veröffentlicht wurden. Ebenfalls in der Tabelle enthalten sind solche im Berichtszeitraum veröffentlichten Mitteilungen über nicht mehr bestehende Beteiligungen. Darüber hinaus sind solche Beteiligungen berücksichtigt, die bis zum Tag der Aufstellung des Abschlusses bestanden, uns nach § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt und nach § 40 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind. Mitteilungen nach § 20 Abs. 1 und 4 AktG sowie nach § 33 Abs. 2 WpHG hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum nicht erhalten.

Aktionär, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %) ¹⁾	Anzahl Aktien	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3 % oder mehr Stimmrechte von
1 BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT France S.A.S., Paris, Frankreich	3,01	5.346.585	10.12.2019	Ja	-
2 BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Holding S.A., Paris, Frankreich	0,00 ²⁾	0	04.02.2020	Nein	-
3 Stichting Pensioenfonds ABP, Heerlen, Niederlande	2,7073	4.807.907	02.06.2020	Ja	-
4 DWS Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	2,71	4.814.466	07.07.2020	Ja	-
5 Ministry of Finance on behalf of the State of Norway, Oslo, Norwegen	3,06 ³⁾	5.441.147	13.07.2020	Ja	-
6 SAS Rue la Boétie, Paris, Frankreich	5,08	9.024.181	10.09.2020	Ja	Predica Prevoyance Dialogue du Crédit Agricole (3,41 %)
7 Schroders plc, London, Großbritannien	3,13 ⁴⁾	5.561.574	09.12.2020	Ja	-
8 Government of Singapore, acting by and through the Ministry of Finance, Singapur, Singapur	2,97	5.283.742	14.01.2021	Ja	-
9 BlackRock, Inc., Wilmington, Delaware, USA	6,98 ⁵⁾	12.408.125	05.02.2021	Ja	-

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

²⁾ Die Stimmrechtsmitteilung enthält zudem die Angabe, dass die BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT France S.A. am 04.02.2020 einen Anteil von 3,96 % Stimmrechten hält.

³⁾ Enthält 0,19 % Finanzinstrumente gem. § 38 Abs. 1 Nr. 1 WpHG (entspricht 337.871 Stimmrechten).

⁴⁾ Enthält 0,08 % Finanzinstrumente gem. § 38 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 WpHG (entspricht 140.628 Stimmrechten).

⁵⁾ Enthält 0,18 % Finanzinstrumente gem. § 38 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 WpHG (entspricht 315.861 Stimmrechten).

18. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEM B § 161 AKTG (AKTIENGESETZ)

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

19. PRÜFUNGSHONORAR

Am 29. September 2020 wählte die Hauptversammlung die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Ludwig-Erhard-Straße 11–17, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020. Die Honoraraufwendungen 2020 beliefen sich auf insgesamt TEUR 584. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Prüfungshonorar	2020	2019
Abschlussprüfungsleistungen	494	485
<i>davon aus Vorjahr</i>	<i>-16</i>	<i>18</i>
Andere Bestätigungsleistungen	87	81
Steuerliche Beratungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	3	60
Gesamt	584	626

Die Nichtprüfungsleistungen betreffen im Wesentlichen die Erteilung eines Comfort Letters, die prüferische Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichts und Beratungsleistungen im Zusammenhang mit einem Spruchverfahren.

Für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses unmittelbar verantwortlicher Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff. Er hat diese Funktion erstmals für das Geschäftsjahr 2018 wahrgenommen.

20. VORSTAND

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2020 wie folgt zusammen:

Olivier Elamine

Hamburg, Deutschland

**Vorstandsvorsitzender der
Gesellschaft**

COIMA RES S.p.A. SIIQ
Urban Campus Group SAS

Non-Executive Director
Member of the advisory board

Alexander Dexne

Hamburg, Deutschland

**Finanzvorstand der
Gesellschaft**

Der Vergütungsbericht (vgl. Seiten 181 bis 191) enthält detaillierte Informationen zu den Prinzipien, nach denen die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats bestimmt wird.

21. AUFSICHTSRAT

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

Konzernabschluss

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 2020 dargestellt:

Dr. Johannes Conradi Vorsitzender	Hamburg, Deutschland Elbphilharmonie und Laeiszhalle Betriebsgesellschaft mbH Flughafen Hamburg GmbH HamburgMusik gGmbH	Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer PartGmbH Mitglied des Beirats Mitglied des Aufsichtsrats Mitglied des Aufsichtsrats
Seit 18.05.2020		
Richard Mully stellv. Vorsitzender	Cobham (Surrey), Großbritannien Great Portland Estates plc, UK	Director, Starr Street Limited Non-Executive Chairman
Dr. Bernhard Düttmann	Meerbusch, Deutschland	Vorstandsvorsitzender CECONOMY AG (Retail Media Group) / Selbständiger Unternehmensberater
Stefanie Frensch	Berlin, Deutschland	Mitglied des Vorstands, Familienstiftung Becker & Kries
Benoît Hérault	Uzès, Frankreich Shaftesbury Fund Management, Luxemburg Batipart Immo Long Terme, Luxemburg (Batipart Group)	Chief Executive Officer Elaia Investment Spain, SOCIMI, S.A. (Batipart Group), Spanien (seit 01.02.2020) Independent Director Independent Director
Marianne Voigt	Berlin, Deutschland BDO AG Wirtschaftsprüfungs- gesellschaft	Geschäftsführer, bettermarks GmbH Mitglied des Aufsichtsrats

Konzernabschluss

Hamburg, 19. Februar 2021
alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

C. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 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, 19. Februar 2021

alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

D. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

I. VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

1. PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang zum Konzernabschluss, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der alstria office REIT-AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Der zusammengefasste Lagebericht enthält als ungeprüft gekennzeichnete, nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Diese Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen, 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts. Der zusammengefasste Lagebericht enthält als ungeprüft gekennzeichnete, nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf diese Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen.

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 Art. 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art. 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 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Zu der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang zu der Bewertung (Abschnitt „Bewertungsverfahren für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“) und zu den Erläuterungen der Konzernbilanz (Abschnitt „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“).

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

In dem Konzernabschluss der alstria office zum 31. Dezember 2020 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 4.556 Mio ausgewiesen. Die alstria office bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine Nettoerhöhung der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 62 Mio. in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Marktwerten erfolgte nach dem sogenannten „Hardcore and Top Slice“-Verfahren. Bewertungsstichtag war der 31. Dezember 2020.

Ermittelt wurden die beizulegenden Zeitwerte durch den akkreditierten, externen und unabhängigen Gutachter Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main.

Neben den von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Ist-Daten, die z. B. die vermietbare Fläche, den Leerstand, geplante Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen und die Ist-Miete beinhalten, fließen in die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien weitere bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind die aktuellen und zukünftigen Marktmieten sowie die Kapitalisierungsraten.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass aufgrund eines fehlerhaften oder unvollständigen von der alstria office zur Verfügung gestellten Datenbestands die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durch die externen Gutachter nicht angemessen ist. Die bestehenden Schätzunsicherheiten sowie fehlerhafte Ermessensausübungen in Bezug auf die relevanten Annahmen der Bewertung können ebenfalls zu falschen Bewertungsergebnissen führen.

Darüber hinaus besteht das Risiko für den Abschluss, dass die nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erforderlichen Angaben im Konzernanhang nicht vollständig und angemessen sind.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung der Angemessenheit der Bewertungsmethode, die Beurteilung der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Ist-Daten sowie die Beurteilung der Angemessenheit der gewählten Annahmen. Bei der Durchführung unserer aussagebezogener Prüfungshandlungen haben wir unsere Bewertungsspezialisten eingesetzt.

Wir haben zunächst in Gesprächen mit dem Vorstand, Vertretern der Unternehmensabteilungen (insbesondere Controlling und Group Accounting & Reporting) sowie dem vom Unternehmen beauftragten externen Sachverständigen ein Verständnis über die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsmethode, den Bewertungsprozess und die Tätigkeit des Sachverständigen erlangt. Anschließend haben wir uns davon überzeugt, dass die Kontrollen, mit denen die richtige und vollständige Erfassung von Ist-Daten und deren sachgerechte Bereitstellung an den unabhängigen Sachverständigen sichergestellt werden sollen, sachgerecht aufgebaut sind und wirksam durchgeführt wurden.

Wir haben im Rahmen unserer aussagebezogenen Prüfungshandlungen geprüft, ob die dem externen Gutachter zur Verfügung gestellte Datengrundlage vollständig und richtig war, sodass diese eine angemessene Basis für die Bewertung dargestellt hat. Hierzu haben wir u. a. für zufällig ausgewählte

Mietflächen eine Abstimmung der aktuellen Mieterlisten des Unternehmens mit den zugrunde liegenden Verträgen durchgeführt.

Weiterhin haben wir uns von der Qualifikation und Objektivität des von der Gesellschaft für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beauftragten, externen Gutachters überzeugt und die in seinem Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt.

Die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen haben wir anhand einer risikoorientierten Auswahl von Immobilien beurteilt. Insbesondere haben wir die bei der Bestimmung der immobilienpezifischen aktuellen und zukünftigen Marktmieten, Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten sowie der Kapitalisierungsraten herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der Immobilien auf ihre Angemessenheit hin beurteilt.

Wir haben die Entwicklung der verwendeten objektübergreifenden Bewertungsannahmen im Zeitablauf gewürdigt. Die sich aus den beizulegenden Zeitwerten und angesetzten Marktmieten ergebenden durchschnittlichen Vervielfältiger je Standort haben wir unter Berücksichtigung der jeweiligen Objekt- und Standorteigenschaften mit Vervielfältigern auf Basis von Berichten von Immobilienverbänden, Gutachterausschüssen, Transaktionsdatenbanken und anerkannten Immobilienexperten abgeglichen.

Wir haben zudem eine indikative Bandbreite angemessener Immobilienwerte für die risikoorientiert ausgewählten Objekte ermittelt und mit dem vom externen Gutachter ermittelten Werten abgeglichen.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

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

Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemachten Angaben sind vollständig und angemessen.

4. SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts:

- die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft und des Konzerns, auf die im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird und
- die im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

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

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 - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

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 - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefassten Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

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

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

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

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

- 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Er-tragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

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. 3b HGB

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „alstriaofficereitag-2020-12-31.zip“ (SHA256-Hashwert: fe04c718691c46d8ca7c267263078a2d37ba51bf05835e97f23060d0a2181a51), die im geschützten Mandanten-Portal für den Emittenten abrufbar ist, 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 beigefügten 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 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist nachstehend weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Konzernabschluss und geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

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

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

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

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 29. September 2020 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 29. September 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Konzernabschlussprüfer der alstria office REIT-AG tätig.

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

III. VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff.

Hamburg, den 19. Februar 2021

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

Drotleff
Wirtschaftsprüfer

E. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionäre,

in diesem Bericht erläutern wir die Überwachung und Beratung der Unternehmensführung durch den Aufsichtsrat, die wesentlichen Themen im Gesamtaufichtsrat und in den Ausschüssen sowie die Jahres- und Konzernabschlussprüfung im Berichtsjahr.

I. SCHWERPUNKTE DER DISKUSSION

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2020 waren die Geschäfts- und Finanzlage und die Strategie der Gesellschaft, jeweils insbesondere im Lichte der COVID-19-Pandemie, die Begebung einer Unternehmensanleihe, größere Immobilientransaktionen und die Anpassung des Systems der Vorstandsvergütung an die geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen.

II. ÜBERWACHUNG UND BERATUNG DER UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Wir haben im Berichtsjahr 2020 die uns nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen, den Vorstand der Gesellschaft beraten und seine Geschäftsführung überwacht. Auf der Grundlage der Berichterstattung des Vorstands haben wir die Geschäftsentwicklung sowie die für das Unternehmen wichtigen Entscheidungen und Vorgänge ausführlich erörtert. In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat intensiv eingebunden. Vorstand und Aufsichtsrat haben eingehend über zustimmungspflichtige Maßnahmen beraten. Soweit nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnungen vorgesehen, hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung sein Votum abgegeben.

In den Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse hat der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig zeitnah und umfassend über die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage des Unternehmens, die Planung, wichtige Geschäftsvorfälle sowie über die Risikolage, das Risikomanagement und die Compliance der Gesellschaft informiert. Der Aufsichtsrat tagte regelmäßig auch ohne den Vorstand.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat auch zwischen den Sitzungen, in der Regel durch monatliche Berichte, über die Entwicklung des Immobilienportfolios und die Vermietungsaktivitäten sowie über wichtige Ereignisse unterrichtet. Der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorstand führten auf 14-tägiger Basis Informations- und Beratungsgespräche.

III. MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Wechsel in der personellen Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat es im Geschäftsjahr 2020 nicht gegeben. Die Hauptversammlung am 29. September 2020 hat den Vorsitzenden des Aufsichtsrats und die Vorsitzende des Prüfungsausschusses jeweils für eine weitere Amtszeit von drei Jahren in den Aufsichtsrat gewählt. Beide wurden nach ihrer Wahl vom Aufsichtsrat in ihren Positionen bestätigt, die Zusammensetzung der Ausschüsse blieb unverändert.

Im Berichtsjahr setzten sich der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse personell wie folgt zusammen:

Aufsichtsratsmitglied	Prüfungs- ausschuss	Personal- ausschuss	Finanz- & Investitions- ausschuss	ESG Ausschuss
Dr. Johannes Conradi (Vorsitz)	-	Vorsitz	-	Vorsitz
Richard Mully (stellv. Vorsitz)	-	Mitglied	Vorsitz	Mitglied
Dr. Bernhard Düttmann	Mitglied	-	Mitglied	-
Stefanie Frensch	-	Mitglied	Mitglied	-
Benoît Hérault	Mitglied	Mitglied	-	-
Marianne Voigt	Vorsitz	-	-	Mitglied

Der Aufsichtsrat überprüfte den Stand der Umsetzung des Profils für den Aufsichtsrat mit konkreten Zielen zur Zusammensetzung, im Aufsichtsrat vertretenen Kompetenzen und dem Diversitätskonzept, das in der Erklärung zur Unternehmensführung auf den Seiten 161 bis 180 des Geschäftsberichts dargestellt ist. In der Besetzung zum 31. Dezember 2020 entspricht der Aufsichtsrat dieser Zielsetzung, und das Profil für den Aufsichtsrat ist vollständig ausgefüllt.

Das strukturierte Besetzungsverfahren für den Aufsichtsrat, die regulär jeweils 3-jährigen Amtszeiten und die jährlichen Aufsichtsratswahlen sind in der Erklärung zur Unternehmensführung dargestellt. Neue Aufsichtsratsmitglieder unterstützt die Gesellschaft bei ihrer Amtseinführung, indem sie sie im Rahmen eines Onboardingprozesses mit den handelnden Personen, dem Regelwerk des Unternehmens und mit der Arbeitsweise des Aufsichtsrats vertraut macht. Darüber hinaus unterstützt die Gesellschaft die Aufsichtsratsmitglieder bei ihren Aus- und Fortbildungsmaßnahmen durch regelmäßige interne Schulungen. Interessenkonflikte von Aufsichtsrats- oder Vorstandsmitgliedern traten im zurückliegenden Geschäftsjahr nicht auf.

IV. SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Im Geschäftsjahr 2020 fanden vier ordentliche und drei außerordentliche Sitzungen des Gesamtaufwichtsrats statt. Zusätzlich haben wir auf der Grundlage ausführlicher Unterlagen fünf Entscheidungen per Umlaufbeschluss getroffen. Im Geschäftsjahr 2021 fanden bis zum Abschluss dieses Berichts eine weitere Sitzung des Gesamtaufwichtsrats sowie eine Beschlussfassung per Umlaufbeschluss statt. Seit März 2020 fanden alle Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse als Videokonferenz statt.

In den ordentlichen Aufsichtsratssitzungen wurden die Lage und Entwicklung der Gesellschaft, der Geschäftsverlauf und die Marktsituation mit dem Vorstand besprochen sowie die Finanzergebnisse des Unternehmens (Zwischenmitteilungen zum Quartal und Halbjahresfinanzbericht bzw. Jahres- und Konzernabschluss) erörtert. Die Ausschussvorsitzenden berichteten über die Arbeit der Ausschüsse.

Im Februar 2020 entschied der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren über die Einführung einer Geschäftsordnung für den ESG Ausschuss, über die Profile für den Aufsichtsrat und den Vorstand sowie über die mit dem Vorstand gemeinsam abzugebende Erklärung zur Unternehmensführung.

In seiner Sitzung im Februar 2020 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 sowie den Lageberichten und erörterte diese mit dem Abschlussprüfer. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss der alstria office REIT-AG sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 und schloss sich dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019 an. Er fasste Beschluss über seinen Bericht an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2019 und befasste sich mit den Tagesordnungspunkten und Beschlussvorschlägen für die ordentliche Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat befasste sich zudem mit der variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands. Er beriet über die Ergebnisse des langfristigen variablen Vergütungselements für das Geschäftsjahr 2016 und der kurzfristigen variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2019, jeweils unter Berücksichtigung der individuellen Leistung, sowie über die Parameter der langfristigen variablen Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2020. Die Beratungen erfolgten jeweils nach Durchführung eines vertikalen Vergütungsvergleichs und im Lichte der Empfehlungen des Personalausschusses. Schließlich beriet der Aufsichtsrat über die Zusammensetzung des Vorstands und die Nachfolgeplanung für den Vorstand.

In einer außerordentlichen Sitzung im März 2020 befasste sich der Aufsichtsrat mit den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Gesellschaft und erörterte dabei auch mögliche Konsequenzen für die Dividendenzahlung sowie die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit größeren Immobilientransaktionen. Im April 2020 entschied der Aufsichtsrat im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens über die Festsetzung der individuellen Multiplikatoren für die langfristig variablen Vergütungselemente der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2016 (LTI 2016/2020). Vor dem Hintergrund der durch die COVID-19-Pandemie hervorgerufenen Unsicherheiten

hinsichtlich der Liquiditätssituation der Gesellschaft entschied der Aufsichtsrat, dass der LTI 2016/2020 nach Möglichkeit in Aktien der Gesellschaft ausgezahlt werden und die Aktien einer Haltefrist von 1 Jahr unterliegen sollen. Entsprechend erklärte sich der Aufsichtsrat dazu bereit, dass seine Vergütung für das Geschäftsjahr 2020 ebenfalls in Aktien der Gesellschaft gezahlt werde und diese Aktien für ein Jahr zu halten seien. In der ordentlichen Sitzung im April 2020 beriet der Aufsichtsrat mit dem Vorstand über die Marktsituation und über Immobilientransaktionen.

Im Juni erteilte der Aufsichtsrat im Umlaufverfahren seine Zustimmung zu der Begebung einer Unternehmensanleihe mit einer Laufzeit von ca. sechs Jahren und einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 350 Mio. In zwei außerordentlichen Sitzungen im Juni und August berieten Vorstand und Aufsichtsrat erneut über die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Gesellschaft. Der Aufsichtsrat stimmte der Einberufung der ordentlichen Hauptversammlung als virtuelle Versammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre zu und beschloss über die der Hauptversammlung zu unterbreitenden Beschlussvorschläge einschließlich des Dividendenvorschlags. Im schriftlichen Umlaufverfahren befasste sich der Aufsichtsrat mit der Vorbereitung der anstehenden Aufsichtsratswahlen.

In der ordentlichen Sitzung im September berieten Vorstand und Aufsichtsrat über die Strategie der Gesellschaft. Sie erörterten die Situation hinsichtlich der größten Immobilien der Gesellschaft und der damit zusammenhängenden Entwicklungsprojekte. Der Aufsichtsrat erörterte Möglichkeiten zur Nutzung des Kapitalmarkts, die positiven Ergebnisse der Überprüfung seiner Zusammensetzung und der Wirksamkeit seiner Arbeit und das Mitarbeiterbeteiligungsprogramm der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat verständigte sich im Lichte der aktuellen wirtschaftlichen Situation auf eine möglichst effiziente und kostensparende Umsetzung der Beschlüsse aus dem Frühjahr und somit auf eine Barauszahlung des LTI 2016/2020 an die Vorstandsmitglieder und der Vergütung für das Geschäftsjahr 2020 an die Aufsichtsratsmitglieder und jeweils der Verpflichtung zur Investition der erhaltenen Beträge in Aktien der Gesellschaft.

Gegenstand der Sitzung im Dezember waren die Unternehmens- und Budgetplanung für das Geschäftsjahr 2021. Der Aufsichtsrat beriet mit dem Vorstand ferner über das aktuelle Marktumfeld, über geplante Immobilientransaktionen und die IT-Strategie der Gesellschaft und gab die jährliche Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex ab. Ferner beriet der Aufsichtsrat über die Nachfolgeplanung für den Vorstand und den Aufsichtsrat der Gesellschaft und die Anpassung des Vergütungssystems für den Vorstand an die neuen regulatorischen Vorgaben. Vorstand und Aufsichtsrat führten im Rahmen dieser Sitzung eine gemeinsame Aus- und Fortbildungseinheit durch, in der sie einen Perspektivwechsel vollzogen und aus den Augen möglicher aktivistischer Investoren auf die wirtschaftliche Lage, Strategie und Unternehmensführung der Gesellschaft blickten. Im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens passte der Aufsichtsrat im Dezember 2020 die Satzung der Gesellschaft redaktionell an eine Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital an: Im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms der Gesellschaft waren insgesamt 199.325 neue Aktien an Mitarbeiter der Gesellschaft ausgegeben worden.

Bericht des Aufsichtsrats

Im Februar 2021 fasste der Aufsichtsrat im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens Beschluss über die Erklärung zur Unternehmensführung und die Profile für den Vorstand und den Aufsichtsrat und passte die Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat an die aktuellen regulatorischen Vorgaben an. Auf seiner Bilanzsitzung im Februar 2021 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 sowie dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung. Er fasste Beschluss über seinen Bericht an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2020, beriet mit dem Vorstand über das Format und die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft und befasste sich mit der variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands.

Präsenz der Aufsichtsratsmitglieder in den Sitzungen

Die Anwesenheit der Mitglieder des Aufsichtsrats in den Sitzungen des Gesamtaufsichtsrats lag im Geschäftsjahr 2020 bei 100 %.

	Sitzungsteilnahme*		Teilnahme in %
	ordentliche Sitzungen	außerordentliche Sitzungen	insgesamt
Aufsichtsratsplenium			
Dr. Johannes Conradi (Vorsitz)	4/4	3/3	100
Richard Mully (stellv. Vorsitz)	4/4	3/3	100
Dr. Bernhard Düttmann	4/4	3/3	100
Stefanie Frensch	4/4	3/3	100
Benoît Héroult	4/4	3/3	100
Marianne Voigt	4/4	3/3	100
Prüfungsausschuss			
Marianne Voigt (Vorsitz)		6/6	100
Dr. Bernhard Düttmann		6/6	100
Benoît Héroult		6/6	100
Personalausschuss			
Dr. Johannes Conradi (Vorsitz)		5/5	100
Stefanie Frensch		5/5	100
Benoît Héroult		5/5	100
Finanz- und Investitionsausschuss			
Richard Mully (Vorsitz)		4/4	100
Dr. Bernhard Düttmann		4/4	100
Stefanie Frensch		4/4	100
ESG Ausschuss			
Dr. Johannes Conradi (Vorsitz)		1/1	100
Richard Mully		1/1	100
Marianne Voigt		1/1	100

* Als Sitzungsteilnahme gilt auch eine solche über Telefon- oder Videokonferenz.

V. AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der sechsköpfige Aufsichtsrat hat vier ständige Ausschüsse eingerichtet, die ihn bei seiner Arbeit unterstützen und jeweils mit mindestens drei Mitgliedern besetzt sind. Die Ausschüsse bereiten einen Teil der Beschlussfassungen des Aufsichtsrats durch Beschlussempfehlungen vor; teilweise sind den Ausschüssen im gesetzlich zulässigen Rahmen Entscheidungsbefugnisse übertragen worden. Im Geschäftsjahr 2020 befassten sich die Ausschüsse des Aufsichtsrats vor allem mit folgenden Themen:

1. PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Der Prüfungsausschuss trat im Geschäftsjahr 2020 in sechs Sitzungen zusammen, an denen jeweils der Finanzvorstand teilnahm. Am Anfang des Berichtsjahres befasste sich der Prüfungsausschuss ausführlich mit der Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2019 und den von den Wirtschaftsprüfern ausgewählten Key Audit Matters für die Prüfung der Rechnungslegung für das Geschäftsjahr 2019. Im Februar 2020 behandelte der Prüfungsausschuss im Rahmen der Prüfung der Rechnungslegung den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 sowie die Lageberichte. Er erörterte die Dokumente mit den Abschlussprüfern, führte eine Vorprüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands durch und unterbreitete dem Gesamtaufsichtsrat entsprechende Beschlussvorschläge. Der Prüfungsausschuss befasste sich mit dem Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 REITG und den im Geschäftsjahr 2019 erbrachten Nichtprüfungsleistungen der Wirtschaftsprüfer. Im Sommer behandelte der Prüfungsausschuss die Bewertung der Immobilien zum 30. Juni 2020 und den Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2020 und erörterte diesen vor der Veröffentlichung mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand. Die Risikolage der Gesellschaft wurde regelmäßig erörtert. Weitere Themen waren die Prüfung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, die Erteilung des Prüfungsauftrags an KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, sowie die Erörterung der Rechnungslegung, des Rechnungslegungsprozesses, des Risikomanagementsystems und der erfassten wesentlichen Risiken, der Wirksamkeit des internen Kontroll- und Revisionsystems sowie des Compliance-Systems. Ferner befasste sich der Prüfungsausschuss mit den Ergebnissen der internen Revision im Geschäftsjahr 2020 und der Qualität der Abschlussprüfung und stimmte vorab bestimmten Nichtprüfungsleistungen der Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2021 zu.

2. PERSONALAUSSCHUSS

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, tagte im Geschäftsjahr 2020 insgesamt fünfmal. Der Personalausschuss befasste sich mit der Vorstandsvergütung und beriet dabei insbesondere über die Höhe der variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands, jeweils unter Berücksichtigung ihrer individuellen Leistung, und unterbreitete dem Gesamtaufsichtsrat entsprechende Beschlussvorschläge. Weiterhin befasste sich der Personalausschuss mit dem Stand der Umsetzung der Aktienhalteverpflichtung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats. Der Personalausschuss befasste sich mit der Zusammensetzung des Vorstands und der Fortentwicklung des strukturierten Prozesses zur langfristigen Nachfolgeplanung.

Vor dem Hintergrund der regulatorischen Änderungen hinsichtlich der Vorstandsvergütung, der aktualisierten Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und den Erwartungen von Investoren befasste sich der Personalausschuss mit der entsprechenden Anpassung des Systems der Vorstandsvergütung und der Vorbereitung eines Vorschlags an die Hauptversammlung im Geschäftsjahr 2021 zur Billigung des aktualisierten Systems zur Vorstandsvergütung. Vor dem Hintergrund der im Geschäftsjahr 2021 auslaufenden Amtsperioden zweier Mitglieder des Aufsichtsrats befasste sich der Personalausschuss ferner - unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Überprüfung der Zusammensetzung und Wirksamkeit der Arbeit des Aufsichtsrats - mit der Zusammensetzung und Nachfolgeplanung für den Aufsichtsrat.

3. FINANZ- UND INVESTITIONSAUSSCHUSS

Der Finanz- und Investitionsausschuss kam im Geschäftsjahr 2020 zu vier Sitzungen zusammen. Der Ausschuss hat im Rahmen seiner Sitzungen mit dem Vorstand über die Finanzierungsstrategie der alstria office REIT-AG beraten und Immobilientransaktionen erörtert. Der Finanz- und Investitionsausschuss hat eine Beschlussempfehlung an den Aufsichtsrat zur Begebung einer Unternehmensanleihe erarbeitet. Ferner erteilte der Ausschuss seine Zustimmung zu im Geschäftsjahr 2020 durchgeführten Immobilientransaktionen.

4. ENVIRONMENTAL SOCIAL GOVERNANCE AUSSCHUSS

Der Environmental Social Governance Ausschuss kam im Geschäftsjahr 2020 zu einer Sitzung zusammen. Er erörterte mit dem Vorstand Fragen der Corporate Social Responsibility und beriet mit ihm über die Berichterstattung der alstria office REIT-AG im Bereich Nachhaltigkeit.

VI. PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, übernahm die Prüfung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses der alstria office REIT-AG, des Konzernabschlusses einschließlich des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 und versah diese jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Jahresabschluss, der Konzernabschluss und des zusammengefassten Lageberichts für die alstria office REIT-AG und den Konzern sowie der Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns wurden ebenso wie die Berichte des Abschlussprüfers allen Mitgliedern des Aufsichtsrats unverzüglich nach ihrer Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Aufsichtsrat prüfte die vom Vorstand aufgestellten Dokumente umfassend im Prüfungsausschuss und im Plenum. In der Sitzung des Prüfungsausschusses berichtete der Abschlussprüfer über den Umfang, die Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung (einschließlich der Prüfung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems). Der Abschlussprüfer ging dabei insbesondere auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein und stand für Fragen zur Verfügung. Der Prüfungsausschuss hat die Prüfung durch den Aufsichtsrat vorbereitet und sich dabei insbesondere mit den im Bestätigungsvermerk beschriebenen besonders wichtigen Prüfungssachverhalten (Key Audit

Bericht des Aufsichtsrats

Matters) einschließlich der vorgenommenen Prüfungshandlungen beschäftigt. Das Plenum prüfte und diskutierte sowohl den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss nebst dem zusammengefassten Lagebericht als auch die Ergebnisse der Abschlussprüfung mit dem Abschlussprüfer. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat waren Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss. Damit gilt der Jahresabschluss als festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns schloss sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für ihre außerordentlichen Leistungen, die dazu beigetragen haben, dass alstria - trotz der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie - auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurückblicken kann.

Hamburg, im Februar 2021

Für den Aufsichtsrat

Dr. Johannes Conradi

Vorsitzender des Aufsichtsrats

F. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Diese Erklärung gemäß §§ 289 f und 315 d Handelsgesetzbuch (HGB) umfasst eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise der Ausschüsse des Aufsichtsrats, die Diversitätskonzepte zur Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats, die Festlegungen zur Förderung der Teilhabe von Frauen an Führungspositionen nach § 76 Abs. 4 und § 111 Abs. 5 des Aktiengesetzes, die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG sowie relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken. Sie beinhaltet zudem den Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat über die Corporate Governance der Gesellschaft und ist Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts der alstria office REIT-AG („alstria“) und des Konzerns.

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 der alstria office REIT-AG bestand zum 31. Dezember 2020 aus den folgenden zwei Mitgliedern:

Mitglied		Amtsdauer (in Jahren)	Bestellt bis
Olivier Elamine	Vorstandsvorsitzender	14	31.12.2022
Alexander Dexne	Finanzvorstand	13	31.12.2022

Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung im Unternehmensinteresse. Er bestimmt insbesondere die unternehmerischen Ziele und entwickelt die grundlegende strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt diese 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 Mitglieder des Vorstands 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. Bestimmte Beschlussfassungen zu bedeutenden Geschäftsvorgängen der Gesellschaft stehen zudem unter einem Zustimmungsvorbehalt des Aufsichtsrats. Der Vorstand erstattet dem Aufsichtsrat regelmäßig Bericht. Dabei berichtet er mindestens einmal jährlich über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere

Erklärung zur Unternehmensführung

grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung der Gesellschaft und des Konzerns. Regelmäßig, mindestens jedoch vierteljährlich, berichtet der Vorstand über den Gang der Geschäfte, insbesondere über Umsatzerlöse und Erträge, wesentliche Kennzahlen und die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage. In einer Geschäftsordnung für den Vorstand sind die Arbeit des Vorstands, die Geschäfte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, die Ressortzuständigkeiten der einzelnen Vorstandsmitglieder sowie die Berichts- und Informationspflichten gegenüber dem Aufsichtsrat näher geregelt.

Die Vorstandsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet und verfolgen bei ihren Entscheidungen keine persönlichen Interessen oder nutzen Geschäftschancen, die dem Unternehmen zustehen. Interessenkonflikte sind dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats gegenüber unverzüglich offenzulegen. Insbesondere durch private Immobilieninvestitionen sollen die Mitglieder des Vorstands nicht in direkten Wettbewerb zum Unternehmen treten; Immobiliengeschäfte zwischen dem Unternehmen und Mitgliedern des Vorstands sind untersagt. Wesentliche Geschäfte zwischen der Gesellschaft einerseits und Vorstandsmitgliedern, ihnen nahestehenden Personen, Unternehmen oder Vereinigungen im Sinne von § 111a AktG andererseits bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Sämtliche Geschäfte müssen branchenüblichen Standards entsprechen. Nebentätigkeiten, insbesondere Aufsichtsratsmandate in konzernfremden Gesellschaften, dürfen Vorstandsmitglieder nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats übernehmen. Im Berichtsjahr kam es zu keinen Interessenkonflikten von Vorstandsmitgliedern der alstria. Verträge über entsprechende Geschäfte zwischen der Gesellschaft einerseits und Vorstandsmitgliedern, ihnen nahestehenden Personen, Unternehmen oder Vereinigungen andererseits bestanden im Berichtszeitraum nicht. Der Vorstandsvorsitzende nimmt - mit Zustimmung des Aufsichtsrats - Mandate in Gremien konzernfremder Gesellschaften wahr. Eine Auflistung über die Mitgliedschaften der Vorstandsmitglieder in Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien in konzernfremden Gesellschaften gem. § 285 Nr. 10 HGB findet sich im Geschäftsbericht auf der Seite 139.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder ist im Vergütungsbericht auf den Seiten 181 bis 191 dieses Geschäftsberichts dargestellt.

2. PROFIL FÜR DEN VORSTAND UND LANGFRISTIGE NACHFOLGEPLANUNG

Der Aufsichtsrat bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstands und sorgt - mit Unterstützung seines Personalausschusses und 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 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. Die Ermittlung potenziell geeigneter Kandidaten für jede Vorstandsposition erfolgt in der Regel einmal pro Kalenderjahr mithilfe externer Personalberater. Dabei werden Suchprofile für jede Vorstandsposition zugrunde gelegt, in denen die fachlichen und persönlichen Anforderungen an die Kandidaten für die jeweilige Position beschrieben werden. Die Suchprofile hat der Aufsichtsrat im Rahmen einer sorgfältigen Analyse der bestehenden und zukünftigen unternehmerischen Herausforderungen erarbeitet. In den Suchprofilen wird auch das Profil für den Vorstand berücksichtigt. Auf Basis dieser Suchprofile wird eine engere Auswahl von verfügbaren Kandidaten erstellt, mit denen im Bedarfsfall unverzüglich strukturierte Gespräche geführt werden können. Interne Kandidaten für die Vorstandsnachfolge werden ermittelt, indem der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Sitzungen besonders qualifizierte Mitarbeiter fachlich und persönlich kennenlernt.

Die Erstbestellung von Vorstandsmitgliedern erfolgt für längstens drei Jahre; auch eine wiederholte Bestellung von Vorstandsmitgliedern soll künftig in der Regel für längstens drei Jahre erfolgen. 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

Das Profil für den Vorstand ist derzeit vollständig umgesetzt.

3. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG wird in der Regel durch die Hauptversammlung gewählt. Er setzt sich ausschließlich aus Vertretern der Aktionäre zusammen. Zum 31. Dezember 2020 gehörten dem Aufsichtsrat die folgenden sechs Mitglieder an:

Mitglieder des Aufsichtsrats			Mitgliedschaften in Ausschüssen			
	Amtszeit in Jahren	Bestellt bis ¹⁾	Prüfungs-ausschuss	Personal-ausschuss	Finanz- & Investitions-ausschuss	ESG-Ausschuss
Dr. Johannes Conradi (Vorsitz)	14	2023	-	Vorsitz	-	Vorsitz
Richard Mully (stellv. Vorsitz)	14	2022	-	-	Vorsitz	Mitglied
Dr. Bernhard Düttmann	4	2021	Mitglied	-	Mitglied	-
Stefanie Frensch	5	2021	-	Mitglied	Mitglied	-
Benoît Hérault	9	2022	Mitglied	Mitglied	-	-
Marianne Voigt	9	2023	Vorsitz	-	-	Mitglied

¹⁾ Zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung in dem jeweils genannten Geschäftsjahr.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und überwacht dessen Geschäftsführung. Der Vorstand bindet den Aufsichtsrat in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen ein. Hierzu sieht die Geschäftsordnung für den Vorstand Zustimmungsvorbehalte des Aufsichtsrats vor, beispielsweise für den Erwerb oder die Veräußerung von Immobilien bzw. den Abschluss neuer Finanzierungsvereinbarungen mit einer Gegenleistung bzw. einem Volumen von mehr als EUR 30 Mio. oder für nicht im vom Aufsichtsrat genehmigten Budget vorgesehene Modernisierungsmaßnahmen, die eine jährliche Gesamtsumme von EUR 2 Mio. übersteigen. Ferner bedürfen Geschäfte mit nahestehenden Personen gemäß § 111b Abs. 1 AktG der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet die Aufsichtsratssitzungen und nimmt die Belange des Aufsichtsrats nach außen wahr. Er hält regelmäßigen Kontakt zum Vorstand und berät mit ihm Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der 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. Soweit erforderlich, unterrichtet der Vorsitzende sodann den Aufsichtsrat und beruft gegebenenfalls eine Sitzung des Aufsichtsrats ein. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats und sein Stellvertreter führen zudem regelmäßig Gespräche mit Investoren über aufsichtsratspezifische Themen.

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. Außerhalb von Sitzungen können Beschlüsse des Aufsichtsrats durch schriftliche, telefonische oder elektronische Kommunikationsmittel gefasst werden, wenn der Vorsitzende dies für den Einzelfall bestimmt.

Der Aufsichtsrat überprüft regelmäßig intern oder unter Einbeziehung von externen Beratern, wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und seine Ausschüsse ihre Aufgaben erfüllen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden sehr positive Ergebnisse bei einer mittels Online-Fragebögen durchgeführten Wirksamkeitsbeurteilung erzielt, die im Aufsichtsrat erörtert wurden.

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet und verfolgen bei ihren Entscheidungen keine persönlichen Interessen oder nutzen Geschäftschancen, die dem Unternehmen zustehen. Interessenkonflikte sind dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats gegenüber unverzüglich offenzulegen. Bei Beschlussfassungen, hinsichtlich derer ein Interessenkonflikt besteht, enthält sich das betreffende Aufsichtsratsmitglied der Stimme. Durch private Immobilieninvestitionen sollen die Mitglieder des Aufsichtsrats nicht in direkten Wettbewerb zum Unternehmen treten; Immobiliengeschäfte zwischen dem Unternehmen und Mitgliedern des Aufsichtsrats sind untersagt. Wesentliche Geschäfte zwischen der Gesellschaft einerseits und Aufsichtsratsmitgliedern, ihnen nahestehenden Personen, Unternehmen oder Vereinigungen im Sinne von § 111a AktG andererseits bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Im Berichtsjahr kam es zu keinen Interessenkonflikten von Aufsichtsratsmitgliedern der alstria. Verträge über entsprechende Geschäfte zwischen der Gesellschaft einerseits und Aufsichtsratsmitgliedern und ihnen nahestehenden Personen, Unternehmen oder Vereinigungen andererseits bestanden im Berichtszeitraum nicht.

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 Profil für den Aufsichtsrat definierten Mandatsobergrenzen; die genaue Darstellung findet sich weiter unten. Auf der Website der alstria finden sich Lebensläufe der Mitglieder des Aufsichtsrats und eine Übersicht über ihre wesentlichen Tätigkeiten neben dem Aufsichtsratsmandat. Eine Auflistung über die Mitgliedschaften der Aufsichtsratsmitglieder in Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien in konzernfremden Gesellschaften gem. § 285 Nr. 10 HGB findet sich zudem im Geschäftsbericht auf der Seite 140.

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist im Vergütungsbericht auf den Seiten 190-191 dieses Geschäftsberichts dargestellt.

4. AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Zur effizienten Steuerung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat aus seiner Mitte vier ständige Ausschüsse gebildet: einen Prüfungsausschuss, einen Finanz- und Investitionsausschuss, einen Personalausschuss sowie einen rein beratend und vorbereitend tätigen ESG Ausschuss (zuvor: Corporate Social Responsibility Ausschuss). Jeder Ausschuss verfügt über eine eigene Geschäftsordnung, die die Angelegenheiten, Aufgaben und ggf. Beschlusskompetenzen des

Ausschusses näher regelt. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat ist auf der Internetseite der Gesellschaft einsehbar.

4.1. Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss befasst sich mit Angelegenheiten der Rechnungslegung und des Rechnungslegungsprozesses, des Risikomanagements, des internen Kontroll- und Revisionsystems und der Compliance. Darüber hinaus befasst sich der Prüfungsausschuss mit der Abschlussprüfung, insbesondere der Auswahl, Unabhängigkeit und Qualifikation des Abschlussprüfers und den vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des entsprechenden Prüfungsauftrages, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten, der Honorarvereinbarung sowie der Beurteilung der Qualität der Abschlussprüfung.

4.2. Finanz- und Investitionsausschuss

Der Finanz- und Investitionsausschuss der Gesellschaft berät über die Finanzierungsstrategie und erteilt die Zustimmung des Aufsichtsrats zum Abschluss von Finanzierungsvereinbarungen sowie zum Erwerb oder der Veräußerung von Immobilien oder anderen Vermögensgegenständen, sofern das zugrunde liegende Finanzierungsvolumen bzw. die Gegenleistung für die Transaktion EUR 30 Mio. übersteigt und höchstens EUR 100 Mio. beträgt. Finanzierungen und Transaktionen, die über diesem Betrag liegen, sind dem Gesamtaufsichtsrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Darüber hinaus entscheidet der Finanz- und Investitionsausschuss über die Zustimmung des Aufsichtsrats zum Abschluss oder zur vorzeitigen Beendigung von Mietverträgen mit Dritten sowie zu Verträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern gemäß § 114 AktG.

4.3. Personalausschuss

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, befasst sich mit der Vorbereitung der Beschlussfassung des Gesamtaufsichtsrats zur Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern (einschließlich der Vorbereitung des Profils für den Vorstand), zum Vergütungssystem für den Vorstand und der Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder, zu den Zielgrößen für den Frauenanteil im Vorstand und im Aufsichtsrat sowie zu der Geschäftsordnung für den Vorstand. Der Personalausschuss befasst sich mit der kontinuierlichen Nachfolgeplanung für den Vorstand und entscheidet über Abschluss, Änderung, Verlängerung und Beendigung der Vorstandsansetzungsverträge und über den Vertragsinhalt (mit Ausnahme der Vergütung) sowie über die Zustimmung zu bestimmten anderweitigen Tätigkeiten der Vorstandsmitglieder. Schließlich bereitet der Personalausschuss die Beschlussfassung des Aufsichtsrats über Wahlvorschläge an die Hauptversammlung für geeignete Aufsichtsratsmitglieder (einschließlich des Profils für den Aufsichtsrat) sowie zur Festlegung der Vergütung für den Aufsichtsrat vor und befasst sich mit etwaigen Insiderinformationen, die in den Zuständigkeitsbereich des Aufsichtsrats fallen.

4.4. ESG Ausschuss

Der ESG Ausschuss befasst sich mit den Themen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung, wie z. B. Umweltrichtlinien und CO₂-Ziele, Energiemanagementrichtlinien, mögliche Auswirkungen des Klimawandels, Gesetzgebung im Bereich Corporate Social Responsibility, Corporate Social Responsibility Ratings sowie Nachhaltigkeitsberichte der Gesellschaft.

Der Aufsichtsrat berichtet über seine Tätigkeit und die Arbeit seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2020 in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den Seiten 153 bis 160 des Geschäftsberichts.

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 im Einklang mit § 289 f HGB und den 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
- Bereitschaft zu regelmäßiger, eigenverantwortlicher Fortbildung
- Lebensalter von in der Regel bis zu 70 Jahren
- Höchstdauer des Mandats von in der Regel 20 Jahren
- Keine Organfunktion, keine die Unabhängigkeit ausschließenden Beratungsaufgaben bei und keine persönliche Beziehung zu wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens

5.2. Mandatsobergrenzen

Einschließlich der Mitgliedschaft in alstrias Aufsichtsrat sollen unsere Aufsichtsratsmitglieder in der Regel nicht dauerhaft mehr als fünf Aufsichtsratsmandate in börsennotierten Gesellschaften mit Sitz im In- und Ausland wahrnehmen. Für die Berechnung dieser Grenze wird ein Aufsichtsratsmandat oder eine vergleichbare Funktion in nicht börsennotierten Gesellschaften als ein Mandat gezählt, wobei ein Aufsichtsratsvorsitz doppelt zählt; Vorstandsmandate in börsennotierten Gesellschaften zählen dreifach und sollten nicht vom Vorsitzenden unseres Aufsichtsrats wahrgenommen werden.

5.3. 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 zurückgreifen kann.

- Die Mitglieder müssen in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor vertraut sein. Mindestens zwei Mitglieder sollen jeweils gebührenden Sachverstand im Büroimmobilienmarkt haben.
- Mindestens zwei Aufsichtsratsmitglieder sollen einen besonders ausgeprägten internationalen Hintergrund haben. Mindestens zwei Aufsichtsratsmitglieder sollen einen besonders ausgeprägten deutschen Hintergrund haben.
- Mindestens ein Mitglied soll Erfahrung als Vorstandsmitglied (im Idealfall als Vorstandsvorsitzender einer börsennotierten Gesellschaft) gesammelt haben und mit dem Stakeholdermanagement vertraut sein.
- Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Rechnungslegung, der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren oder in der Abschlussprüfung erworben haben (z. B. als Finanzvorstand eines vergleichbaren Unternehmens oder in verantwortungsvoller Position bei einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft).

5.4. 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 die folgenden Anforderungen an die Unabhängigkeit seiner Mitglieder von der Gesellschaft und ihrem Vorstand festgelegt. Der Aufsichtsrat überprüft regelmäßig nach pflichtgemäßem Ermessen, ob seine Mitglieder nach seiner Einschätzung unabhängig sind. Dabei berücksichtigt der Aufsichtsrat insbesondere, wenn das Aufsichtsratsmitglied selbst oder einer seiner nahen Angehörigen

- in den letzten drei Jahren vor seiner Bestellung Mitglied des Vorstands in einem Konzernunternehmen war (für das Aufsichtsratsmitglied selbst gilt ein Zeitraum von fünf Jahren);
- in einer wesentlichen geschäftlichen Beziehung mit dem Konzern oder einem Vorstandsmitglied steht oder in den letzten drei Jahren vor seiner Bestellung stand (z.B. als Mieter, Kreditgeber oder Berater), sei es direkt oder als Aktionär, Vorstand oder leitender Angestellter eines konzernfremden Unternehmens, das in einer solchen Beziehung zum

Konzern steht (als wesentlich gilt die Annahme von Vergütungen von mehr als EUR 50.000 p.a.);

- ein naher Verwandter eines der Vorstandsmitglieder der Gesellschaft ist;
- seit mehr als 12 Jahren Mitglied des Aufsichtsrats ist;
- mit einer gemeinnützigen Einrichtung verbunden ist, die erhebliche Zuwendungen von der Gesellschaft erhält;
- in den letzten drei Jahren Partner oder Mitarbeiter des Abschlussprüfers der Gesellschaft war (gilt nur für das Aufsichtsratsmitglied selbst).

Sollte der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis kommen, dass ein Aufsichtsratsmitglied trotz entgegenstehender Kriterien unabhängig ist, wird der Aufsichtsrat diese Einschätzung in der Erklärung zur Unternehmensführung begründen. Eine Zugehörigkeit von mehr als 12 Jahren zum Aufsichtsrat schließt die Unabhängigkeit nicht aus, solange keine weiteren Kriterien für eine fehlende Unabhängigkeit vorliegen.

Unabhängigkeit im Plenum und in den Ausschüssen:

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

- Mindestens vier Mitglieder des Aufsichtsrates sollen von der Gesellschaft und deren Vorstand unabhängig sein.
- Hat die Gesellschaft einen kontrollierenden Aktionär, sollen mindestens drei Mitglieder des Aufsichtsrats vom kontrollierenden Aktionär unabhängig sein.
- Nicht mehr als zwei Aufsichtsratsmitglieder sollen ehemalige Mitglieder des Vorstands sein.
- Der **Vorsitzende des Aufsichtsrats** soll von der Gesellschaft und deren Vorstand sowie von einem kontrollierenden Aktionär unabhängig sein. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll nicht den Vorsitz im Aufsichtsrat innehaben.
- Der Vorsitzende sowie die Mehrheit der Mitglieder des **Prüfungsausschusses** sollen von der Gesellschaft und deren Vorstand sowie von einem kontrollierenden Aktionär unabhängig sein.
- Der Vorsitzende sowie die Mehrheit der Mitglieder des **Personalausschusses** sollen von der Gesellschaft und deren Vorstand unabhängig sein.

5.5. Nachfolgeplanung und jährliche 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, der vom Personalausschuss des Aufsichtsrats vorbereitet wird.

Die Auswahl der Kandidaten, die der Aufsichtsrat der Hauptversammlung zur Wahl vorschlägt, erfolgt dabei wie folgt: Im Rahmen der jährlich durchgeführten Überprüfung der Wirksamkeit der Arbeit des Aufsichtsrats, die in der Regel alle drei Jahre von einem externen Berater durchgeführt wird, werden auch 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. Andernfalls sucht der Aufsichtsrat mit Hilfe eines Personalberatungsunternehmens externe Kandidaten für die zu besetzende Position und strebt hierbei 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 Lebensläufe aller Aufsichtsratsmitglieder sind auch auf der Website der alstria zugänglich und werden jährlich aktualisiert.

Der Aufsichtsrat hat sich darauf verständigt, der Hauptversammlung vorzuschlagen, die Mitglieder des Aufsichtsrats nicht - wie gesetzlich zulässig - für fünf Jahre, sondern jeweils nur für drei Jahre zu wählen. Zwei Mitglieder haben dabei jeweils gleichlaufende Mandatszeiten. Im Ergebnis wählt die Hauptversammlung jedes Jahr zwei Aufsichtsratsmitglieder und hat somit in jedem Jahr die Möglichkeit, die Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu gestalten. Die Legitimation der Aktionärsvertreter im Aufsichtsrat wird auf diese Weise in jedem Jahr erneuert. Die Hauptversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats jeweils einzeln. Anträge auf gerichtliche Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern werden jeweils bis zur nächsten Hauptversammlung befristet.

5.6. Stand der Umsetzung

Im Sinne des oben dargestellten Besetzungsverfahrens wurden zwei Mitglieder des Aufsichtsrats, Dr. Johannes Conradi und Marianne Voigt, der ordentlichen Hauptversammlung der alstria office REIT-AG im September 2020 zur Wiederwahl vorgeschlagen und für eine weitere Amtszeit von drei Jahren in den Aufsichtsrat gewählt. Alle im Profil für den Aufsichtsrat genannten Ziele sind derzeit umgesetzt und das Profil wird durch den Gesamtaufsichtsrat vollständig hinsichtlich der festgelegten allgemeinen Anforderungen, Mandatsobergrenzen, Qualifikation und Vielfalt sowie Unabhängigkeit und Interessenkonflikte ausgefüllt.

Der Aufsichtsrat sieht die Mitglieder Dr. Johannes Conradi und Richard Mully trotz ihrer vierzehnjährigen Mitgliedschaft im Aufsichtsrat der Gesellschaft als unabhängig an. Sie sind mit den Unternehmensbelangen besonders gut vertraut. Dies ermöglicht es ihnen, ihre Expertise zum Vorteil der Gesellschaft einzusetzen. Auch sieht der Aufsichtsrat keine weiteren Kriterien erfüllt, die der Unabhängigkeit entgegenstehen. Keines der beiden Mitglieder unterhält eine wesentliche geschäftliche Beziehung mit der Gesellschaft oder einer Tochtergesellschaft. Ebenso gibt es keine verwandtschaftlichen oder sonstigen persönlichen Beziehungen. Die gelegentliche Beratung des Unternehmens durch die Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer PartG mbB, deren Partner Dr. Johannes Conradi ist, steht der Unabhängigkeit von Herrn Dr. Johannes Conradi nicht entgegen, denn es handelt sich bei den Beratungen jeweils um nicht wesentliche Angelegenheiten der

Erklärung zur Unternehmensführung

Gesellschaft. Dementsprechend betrug die an Freshfields Bruckhaus Deringer PartG mbB gezahlte Vergütung in den letzten drei Geschäftsjahren in Summe weniger als TEUR 10. Darüber hinaus werden diese Mandate ausschließlich von anderen Rechtsanwälten und nicht durch Herrn Dr. Johannes Conradi betreut. Daher schätzt der Aufsichtsrat beide langjährigen Mitglieder weiterhin als unabhängig von der Gesellschaft und dem Vorstand ein, zumal beide Mitglieder erklärt haben, nach Ablauf ihrer Amtszeiten (Richard Mully im Jahr 2022 und Johannes Conradi im Jahr 2023) für keine weitere Amtszeit zur Verfügung zu stehen.

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Zielerreichung im Bereich Unabhängigkeit zum 31. Dezember 2020:

Mitglied ¹⁾	Amtsdauer von mehr als 12 Jahren	Ehemaliges Vorstandsmitglied der alstria	Wesentliche geschäftliche Beziehung zu alstria ²⁾	Naher Angehöriger eines Mitglieds des Vorstands der alstria	Unabhängig ³⁾
Dr. Johannes Conradi (Vorsitz)	ja	nein	nein	nein	ja
Richard Mully (stellv. Vorsitz)	ja	nein	nein	nein	ja
Dr. Bernhard Düttmann	nein	nein	nein	nein	ja
Stefanie Frensch	nein	nein	nein	nein	ja
Benoît Héroult	nein	nein	nein	nein	ja
Marianne Voigt	nein	nein	nein	nein	ja

¹⁾ Mit Ausnahme der Amtsdauer beziehen sich die Angaben jeweils auf das Aufsichtsratsmitglied und seine nahen Angehörigen.

²⁾ Aktuell oder in den drei Jahren bis zur Ernennung; direkt oder als Gesellschafter oder in verantwortlicher Funktion eines konzernfremden Unternehmens.

³⁾ Von Gesellschaft, Vorstand und kontrollierendem Aktionär (nach Einschätzung des Aufsichtsrats).

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Zielerreichung im Bereich Mandatsobergrenzen zum 31. Dezember 2020. Ein Aufsichtsratsmitglied soll nicht dauerhaft mehr als fünf Aufsichtsratsmandate wahrnehmen (einschließlich der Mitgliedschaft im Aufsichtsrat von alstria). Aufsichtsratsmandate bei nicht konzerneigenen börsennotierten Gesellschaften im In- und Ausland sowie aufgrund von Größe, Internationalität und Komplexität vergleichbare Funktionen bei nicht börsennotierten Gesellschaften werden berücksichtigt, wobei ein Aufsichtsratsvorsitz doppelt zählt; Vorstandsmandate bei nicht konzerneigenen börsennotierten Gesellschaften im In- und Ausland zählen dreifach:

Erklärung zur Unternehmensführung

Mitglied	Vorstandsmandate	Aufsichtsratsmandate	Gesamtzahl der Mandate	Overboarded
Dr. Johannes Conradi (Vorsitz)		2 alstria office REIT-AG (Vorsitz)	2/5	nein
Richard Mully (stellv. Vorsitz)		3 alstria office REIT-AG (Mitglied) Great Portland Estates plc, UK (non-executive chairman)	3/5	nein
Dr. Bernhard Düttmann	3 CECONOMY AG (CEO)	1 alstria office REIT-AG (Mitglied)	4/5	nein
Stefanie Frensch		1 alstria office REIT-AG (Mitglied)	1/5	nein
Benoît Héroult	3 Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. (CEO) (Batipart Group)	1 alstria office REIT-AG (Mitglied)	4/5	nein
Marianne Voigt		1 alstria office REIT-AG (Mitglied)	1/5	nein

Die folgende Tabelle veranschaulicht die für ihre Arbeit im Aufsichtsrat relevanten Fachkenntnisse und Erfahrungen der einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats zum 31. Dezember 2020:

Mitglied	Nationalität	Industrie Hintergrund	Immobilien	Büroimmobilien	Internationaler Hintergrund	Deutscher Hintergrund	Erfahrung als Vorstandsmitglied	Finanzexperte
Dr. Johannes Conradi (Vorsitz)	Deutsch	Recht	X	X	X	X		X
Richard Mully (stellv. Vorsitz)	Britisch	Finanzen	X	X	X		X	
Dr. Bernhard Düttmann	Deutsch	Verbraucher Chemie			X	X	X ¹⁾	X
Stefanie Frensch	Deutsch	Beratung Management	X			X	X	
Benoît Héroult	Französisch	Recht Finanzen	X	X	X		X ¹⁾	X
Marianne Voigt	Deutsch	Controlling/ Finanzen, IT, Management				X	X	X

¹⁾ Als Vorstandsvorsitzender einer konzernfremden, börsennotierten Gesellschaft

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 Führungsfunktionen im Unternehmen strebt der Vorstand eine hohe Diversität unter den Mitarbeitern und einen hohen Anteil von weiblichen Führungskräften an. Der Vorstand hat für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands (Bereichsleiter) gemäß § 76 Abs. 4 AktG eine Zielgröße von mindestens 30 % beschlossen. Diese Zielgröße ist zum 31. Dezember 2020 mit 36,4 % erreicht und gilt bis zum 31. Dezember 2021. Eine Zielgröße für den Anteil von Frauen in der zweiten Führungsebene war mangels einer weiteren Führungsebene mit eigener Entscheidungskompetenz bzw. Budgetverantwortung nicht festzulegen.

Für den Frauenanteil im Aufsichtsrat hat der Aufsichtsrat eine Zielgröße von mindestens 30 % festgelegt. Diese Zielgröße ist zum 31. Dezember 2020 mit 33,3 % erreicht und gilt bis zum 31. Dezember 2024. Für den Frauenanteil im Vorstand lag die Zielgröße vor dem Hintergrund der bis zum 31. Dezember 2022 dauernden Amtszeit der beiden Vorstandsmitglieder bislang bei 0 %. Im

Dezember 2020 hat der Aufsichtsrat beschlossen, die Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand auf mindestens 30 % anzuheben. Diese Zielgröße ist zum 31. Dezember 2020 nicht erreicht und gilt bis zum 31. Dezember 2024.

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) veröffentlicht. Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprach und entspricht alstria mit wenigen Ausnahmen.

Diese Punkte und ihre Begründung sind in der Entsprechenserklärung aufgeführt, welche Vorstand und Aufsichtsrat zuletzt am 3. Dezember 2020 abgegeben haben:

Entsprechenserklärung vom 3. Dezember 2020

„I. Die alstria office REIT-AG („Gesellschaft“) hat den Empfehlungen der ‚Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex‘ in der Fassung vom 16. Dezember 2019 seit deren Inkrafttreten am 20. März 2020 („DCGK 2020“) mit den folgenden Ausnahmen entsprochen. Es besteht die Absicht, den Empfehlungen des DCGK 2020 mit den unten genannten Einschränkungen auch in Zukunft zu entsprechen.

Veröffentlichung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat, D.1 DCGK 2020

Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG wird derzeit überarbeitet und an die aktuellen regulatorischen Rahmenbedingungen angepasst. Nach Fertigstellung der Überarbeitung wird die Gesellschaft die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat auf ihrer Internetseite veröffentlichen.

Vorstandsvergütung

Der DCGK 2020 enthält in Abschnitt G.I. im Vergleich zur Vorversion neue Empfehlungen zur Vergütung des Vorstands. Das von der Hauptversammlung der alstria office REIT-AG am 16. Mai 2017 gebilligte Vorstandsvergütungssystem entspricht diesen Empfehlungen zwar weitgehend, aber nicht vollumfänglich. Das Vorstandsvergütungssystem wird derzeit überarbeitet und an die neuen regulatorischen Vorgaben angepasst. Dabei werden auch die Vorgaben des DCGK 2020 berücksichtigt. Das angepasste Vorstandsvergütungssystem wird der Hauptversammlung der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 zur Billigung vorgelegt werden.

Festlegung einer Maximalvergütung, G.1 DCGK 2020

Das Vergütungssystem für den Vorstand legt zwar Höchstbeträge fest, diese umfassen bislang aber nicht die Nebenleistungen für Firmenwagen und Versorgungsaufwendungen. Es soll im Rahmen der Überarbeitung des Vorstandsvergütungssystems eine Maximalvergütung festgelegt werden, die sämtliche Nebenleistungen umfasst.

Änderung der Erfolgsziele, G.8 DCGK 2020

Das kurzfristige variable Vergütungselement für den Vorstand bemisst sich primär anhand der erzielten Funds From Operations pro Aktie („FFO pro Aktie“). Der Aufsichtsrat bereinigt das Erfolgsziel FFO pro Aktie um den Einfluss von Immobilientransaktionen. Dadurch stellt der Aufsichtsrat sicher, dass der Vorstand nicht zu Akquisitionen im Sinne einer kurzfristigen persönlichen Erfolgsmaximierung veranlasst wird. Immobilientransaktionen wirken sich auf die Vorstandsvergütung nur über die mehrjährige Bemessungsgrundlage der variablen Vergütungsbestandteile aus, wodurch ein Gleichklang der Interessen des Vorstands mit denen der Gesellschaft und ihrer Aktionäre erreicht wird. Zudem wird das Erfolgsziel FFO pro Aktie auch um Veränderungen des Grundkapitals der Gesellschaft im relevanten Geschäftsjahr bereinigt.

Möglichkeit des Einbehalts oder der Rückforderung variabler Vergütung, G.11 DCGK 2020

Das aktuelle Vorstandsvergütungssystem räumt dem Aufsichtsrat die Möglichkeit ein, die variablen Vergütungsbestandteile um 30% zu reduzieren; es sieht hingegen keine Möglichkeit für den vollständigen Einbehalt oder die Rückforderung variabler Vergütungsbestandteile vor. Im Rahmen der aktuellen Überarbeitung des Vorstandsvergütungssystems wird die Einführung solcher Möglichkeiten geprüft und erwogen.

- II. Seit der letzten Entsprechenserklärung vom 5. Dezember 2019 bis zum Inkrafttreten des DCGK 2020 am 20. März 2020 hat die Gesellschaft den Empfehlungen der ‚Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex‘ in der Fassung vom 7. Februar 2017 („DCGK 2017“) mit den folgenden Ausnahmen entsprochen:

Selbstbehalt bei Abschluss einer D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat, Ziffer 3.8 DCGK 2017

Bei der D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG wurde kein Selbstbehalt vereinbart. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass seine Mitglieder ihre Pflichten auch ohne einen derartigen Selbstbehalt verantwortungsbewusst ausüben.

Änderung der Erfolgsziele für variable Vergütungsteile, Ziffer 4.2.3 DCGK 2017

Das kurzfristige variable Vergütungselement für den Vorstand bemisst sich primär anhand der erzielten FFO pro Aktie. Der Aufsichtsrat bereinigt das Erfolgsziel FFO pro Aktie um den Einfluss von Immobilientransaktionen. Dadurch stellt der Aufsichtsrat sicher, dass der Vorstand nicht zu Akquisitionen im Sinne einer kurzfristigen persönlichen Erfolgsmaximierung veranlasst wird. Immobilientransaktionen wirken sich auf die Vorstandsvergütung nur über die

mehrjährige Bemessungsgrundlage der variablen Vergütungsbestandteile aus, wodurch ein Gleichklang der Interessen des Vorstands mit denen der Gesellschaft und ihrer Aktionäre erreicht wird. Zudem wird das Erfolgsziel FFO pro Aktie auch um Veränderungen des Grundkapitals der Gesellschaft im relevanten Geschäftsjahr bereinigt.

Festlegung des angestrebten Versorgungsniveaus, Ziffer 4.2.3 DCGK 2017

Der Aufsichtsrat hat das angestrebte Versorgungsniveau für Versorgungszusagen an Mitglieder des Vorstands nicht festgelegt, weil sich die Gesellschaft aus Gründen der Transparenz und des Risikomanagements bei der privaten Altersvorsorge für Vorstandsmitglieder für ein beitragsorientiertes Vergütungsmodell entschieden hat. Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, dass im Gegensatz zu einem leistungsorientierten Vergütungsmodell ein beitragsorientiertes Modell im besten Interesse der Gesellschaft ist, da definierte Beiträge keine unvorhersehbaren zukünftigen Verbindlichkeiten begründen.

Erörterung von Finanzberichten durch den Aufsichtsrat oder seinen Prüfungsausschuss mit dem Vorstand vor der Veröffentlichung, Ziffer 7.1.2 DCGK 2017

Zwischenmitteilungen zum Quartal werden dem Aufsichtsrat vor ihrer Veröffentlichung zur Verfügung gestellt und zeitnah nach deren Veröffentlichung ausführlich mit dem Aufsichtsrat erörtert. Für den Fall, dass sich wesentliche Abweichungen von dem vom Aufsichtsrat genehmigten Budget oder Geschäftsplan ergeben, wird dem Aufsichtsrat die Möglichkeit eingeräumt, die Zahlen vor ihrer Veröffentlichung mit dem Vorstand zu erörtern. Halbjahresfinanzberichte werden vor ihrer Veröffentlichung mit dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats erörtert. Vorstand und Aufsichtsrat erachten dieses Vorgehen als angemessen und ausreichend.“

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

Vorstand und Aufsichtsrat der alstria sind sich bei der Unternehmensführung ihrer Verantwortung gegenüber den Aktionären, Mitarbeitern, Mietern und Geschäftspartnern der alstria bewusst. Gute Corporate Governance stärkt das Vertrauen unserer Stakeholder und ist daher die Grundlage unserer Entscheidungs- und Kontrollprozesse. Sie steht für eine verantwortungsbewusste, wertebasierte und auf den 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 zählt zu alstrias wichtigsten Grundsätzen. 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 zeigt Verhaltensgrundsätze auf, 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 Website der alstria veröffentlicht. Die Vermittlung der Werte an die Mitarbeiter übernimmt der Compliance Officer durch Präsenzs Schulungen für alle Mitarbeiter und die Beantwortung von Fragen zur Umsetzung des Verhaltenskodex sowie der unternehmensinternen Richtlinien. Die Überwachung der Einhaltung des Verhaltenskodex erfolgt sowohl durch Kollegen, Vorgesetzte und den Compliance Officer als auch durch regelmäßige Überprüfungen durch eine Revisionsstelle. Den Mitarbeitern wird über verschiedene Meldewege die Möglichkeit eingeräumt, Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben. alstria hat zudem eine Telefonhotline bei einer Rechtsanwaltskanzlei eingerichtet, bei der Mitarbeiter Verstöße gegen den Verhaltenskodex oder die unternehmensinternen Richtlinien anonym melden können. Darüber hinaus erörtert der Vorstand regelmäßig die Compliance der Gesellschaft mit dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats. Verstöße gegen den Verhaltenskodex werden nicht toleriert, vollumfänglich aufgeklärt und geahndet. Dies kann disziplinarische Maßnahmen bis hin zur Beendigung des Arbeitsverhältnisses, die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen sowie Strafanzeigen umfassen.

Auch für eine vertrauensvolle Partnerschaft und Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern ist integrires Verhalten eine essenzielle Voraussetzung. Aus diesem Grund hat alstria zusätzlich einen Verhaltenskodex für ihre Dienstleister, Handwerker, Lieferanten und Geschäftspartner eingeführt, welcher grundlegende rechtliche und ethische Anforderungen beschreibt. Dieser Verhaltenskodex für Dienstleister ist auf der Website der alstria veröffentlicht und definiert die Erwartungen des Unternehmens an integrires und regelkonformes Verhalten seiner Geschäftspartner.

3. KOMMUNIKATION UND TRANSPARENZ

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

3.1. Beziehung zu den Aktionären

alstria respektiert die Rechte der Aktionäre und garantiert nach bestem Vermögen die Ausübung dieser Rechte im gesetzlichen und satzungsmäßig vorgesehenen Rahmen. Diese Rechte umfassen insbesondere den freien Erwerb und die freie Veräußerung von Aktien, die Teilnahme an der jährlichen Hauptversammlung, eine angemessene Befriedigung des Informationsbedürfnisses sowie adäquat verteilte Stimmrechte je 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. Die Einberufungsunterlagen für die Hauptversammlungen können auf Wunsch des Aktionärs auch elektronisch versandt werden. Die Einberufung und die nach den gesetzlichen Vorschriften vor der Hauptversammlung auszulegenden Dokumente werden zusammen mit der Tagesordnung und den weiteren Unterlagen gemäß § 124 a AktG auf der Website der alstria veröffentlicht. Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG wird in der Regel von dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats geleitet, der eine Durchführung der Hauptversammlung innerhalb eines Zeitfensters von längstens vier bis sechs Stunden anstrebt. 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 unterrichtet ihre Aktionäre und die interessierte Öffentlichkeit über die Lage des Unternehmens, wesentliche Geschäftsereignisse und Veränderungen der Geschäftsaussichten sowie 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). Ferner veröffentlicht alstria in ihren Finanzberichten und auf ihrer Website einen Finanzkalender, in dem alle für Aktionäre wichtigen Termine aufgeführt werden. Die Mitteilungen und Informationen werden auch in englischer Sprache veröffentlicht.

3.3. Finanzberichterstattung

alstria informiert Aktionäre und Dritte während des Geschäftsjahres regelmäßig durch den Konzernabschluss, den Halbjahresfinanzbericht und Zwischenmitteilungen zum Quartal. Für die Rechnungslegung des alstria-Konzerns sind die International Financial Reporting Standards (IFRS) maßgeblich, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Zu gesellschaftsrechtlichen Zwecken (Berechnung von Dividenden, Gläubigerschutz) wird ein Einzelabschluss erstellt, der den nationalen handelsrechtlichen Vorgaben (HGB) entspricht.

Die Hauptversammlung wählt den Abschlussprüfer für die alstria office REIT-AG und den Konzern sowie für die prüferische Durchsicht von unterjährigen Finanzberichten. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vergibt nach Wahl durch die Hauptversammlung das Mandat für die Abschlussprüfung und trifft die Honorarvereinbarung mit dem Abschlussprüfer. Mit dem Abschlussprüfer wird ferner vereinbart, dass dieser den Prüfungsausschuss unverzüglich über alle für seine Aufgaben wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unterrichtet, die bei der Durchführung der Abschlussprüfung zu seiner Kenntnis gelangen. Für den Fall, dass der Abschlussprüfer bei Durchführung der Abschlussprüfung Tatsachen feststellt, die eine Unrichtigkeit der von Vorstand und Aufsichtsrats abgegebenen Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG aufdecken, wird zudem eine Informations- sowie Offenlegungspflicht im Prüfungsbericht vereinbart.

Der Abschlussprüfer nimmt an den Beratungen des Prüfungsausschusses und Aufsichtsrats über den Einzel- und Konzernabschluss sowie an der Sitzung des Prüfungsausschusses zur Beratung über den Halbjahresfinanzbericht teil und stellt jeweils die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung vor. Zum Abschlussprüfer für die alstria office REIT-AG und den Konzern für das Geschäftsjahr 2020 sowie für die prüferische Durchsicht von weiteren unterjährigen Finanzberichten bis zur ordentlichen Hauptversammlung 2021 wurde die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, gewählt. Unmittelbar verantwortlicher Wirtschaftsprüfer für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses ist seit dem Geschäftsjahr 2018 René Drotleff.

4. NACHHALTIGKEIT

alstrias Nachhaltigkeitsansatz basiert auf dem Drei-Säulen-Modell und betrachtet die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Soziales. Als wirtschaftliches Unternehmen ist es alstrias Hauptziel, den Wert des Unternehmens nachhaltig zu steigern. alstria ist bestrebt, langfristig den bestmöglichen Ertrag aus ihrem Kapital zu generieren. Der Nachhaltigkeitsansatz von alstria ist nicht ausschließlich auf die Umwelt ausgerichtet, denn es werden auch die wirtschaftlichen und sozialen Einflüsse von alstrias Wirken berücksichtigt. Vor jeder Entscheidung werden Risiko und Nutzen 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 Perspektiven hervorbringt.

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 2021

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

G. VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht der alstria office REIT-AG erläutert die wesentlichen Elemente der Vergütung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft. Er beschreibt die Höhe und die Struktur der Vergütung. Der Vergütungsbericht enthält die Angaben, die nach den maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften erforderlich sind. Der Vergütungsbericht ist integraler Bestandteil des geprüften zusammengefassten Lageberichts der alstria office REIT-AG zum 31. Dezember 2020.

I. VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES VORSTANDS

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands wird vom Aufsichtsrat beschlossen und regelmäßig überprüft. Der Aufsichtsrat wird dabei von dem aus seiner Mitte gebildeten Personalausschuss unterstützt. Zuletzt hat der Aufsichtsrat das Vergütungssystem mit Wirkung zum 1. Januar 2018 angepasst. Dabei wurde er von einem externen, unabhängigen Vergütungsexperten beraten. Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG vom 16. Mai 2017 hat das aktuelle Vorstandsvergütungssystem gebilligt.

Derzeit passt der Aufsichtsrat das Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands an die neuen gesetzlichen Vorgaben, Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und Investorenerwartungen an. Das aktualisierte Vergütungssystem wird der Hauptversammlung der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 zur Billigung vorgelegt werden.

Das Vergütungssystem zielt darauf ab, die Mitglieder des Vorstands zu einer nachhaltigen, langfristigen Wertschöpfung zu motivieren und sie an den wirtschaftlichen und finanziellen Erfolgen des Unternehmens entsprechend ihrer Aufgaben und Leistungen unter Berücksichtigung des Vergleichsumfeldes angemessen teilhaben zu lassen. Dabei sollen die Interessen der Mitglieder des Vorstands möglichst mit den Interessen der Aktionäre in Einklang gebracht werden.

Die Höhe der Gesamtvergütung der Mitglieder des Vorstands hat der Aufsichtsrat unter besonderer Berücksichtigung eines Horizontalvergleichs mit der Vorstandsvergütung anderer MDAX Unternehmen sowie vergleichbarer Immobilienunternehmen festgelegt. Darüber hinaus befasst sich der Aufsichtsrat jährlich mit den Ergebnissen eines vertikalen Vergleichs der Vergütung des Vorstands mit der Gesamtvergütung des oberen Führungskreises und der gesamten Belegschaft des Unternehmens, wobei auch die zeitliche Entwicklung berücksichtigt wird. Bei der Gewährung variabler Vergütungsbestandteile für die Mitglieder des Vorstands legt der Aufsichtsrat jeweils Zielbeträge und Erfolgszielwerte fest; die jeweiligen Maximalbeträge jedes variablen Vergütungselements errechnen sich auf Basis der in den Vorstandsverträgen jeweils definierten Höchstbeträge zur Zielerreichung oder Auszahlung.

Die nachstehende Tabelle erklärt Abkürzungen, die in diesem Vergütungsbericht gebraucht werden:

Vergütungsbericht

Glossar

FFO	Funds From Operations, operatives Ergebnis
LTI	Long Term Incentive, langfristig variables Vergütungselement
STI	Short Term Incentive, kurzfristig variables Vergütungselement
TSR	Total Shareholder Return, Aktienrendite

1. VERGÜTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2020

Die Gesamtzielvergütung für die Mitglieder des Vorstands betrug im letzten Geschäftsjahr TEUR 2.236. Der Gesamtbetrag der Barauszahlungen, die im letzten Geschäftsjahr an die Mitglieder des Vorstands geflossen sind (einschließlich der mehrjährigen Vergütungselemente), betrug TEUR 4.043. Die Korrektheit der Berechnung der Auszahlungsbeträge für die variablen Vergütungselemente wurde dabei durch einen externen, unabhängigen Vergütungsexperten überprüft.

1.1. Gewährte Zuwendungen

In dieser Tabelle werden neben dem Fixum die Zielwerte der im Geschäftsjahr 2020 gewährten variablen Vergütungsbestandteile aufgeführt. Ferner werden hypothetische Minimal- und Maximalbeträge einer späteren Auszahlung der variablen Vergütungsbestandteile genannt:

in TEUR	Olivier Elamine				Alexander Dexne			
	Vorstandsvorsitzender				Finanzvorstand			
	2019	2020	2020 (Min.)	2020 (Max.)	2019	2020	2020 (Min.)	2020 (Max.)
Summe Festvergütung und Nebenleistungen	456	456	456	456	380	379	379	379
Festvergütung ¹⁾	440	440	440	440	360	360	360	360
Nebenleistungen ²⁾	16	16	16	16	20	19	19	19
Summe einjährige variable Vergütung	231	231	0	347	189	189	0	284
STI 2019	231	-	-	-	189	-	-	-
STI 2020	-	231	0	347 ³⁾	-	189	0	284 ³⁾
Summe mehrjährige variable Vergütung	440	440	0	1.100	360	360	0	900
LTI 2019/2023	440	-	-	-	360	-	-	-
LTI 2020/2024	-	440	0	1.100 ⁴⁾	-	360	0	900 ⁴⁾
Summe fixe und variable Vergütung	1.127	1.127	456	1.903	929	928	379	1.563
Versorgungsaufwand ⁵⁾	102	99	99	99	84	82	82	82
Gesamtvergütung	1.229	1.226	555	2.002	1.013	1.010	461	1.645

¹⁾ Jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag.

²⁾ Leistungen für Firmenwagen.

³⁾ Maximal erreichbarer Auszahlungsbetrag für den STI: Zielwert STI x 1,5.

⁴⁾ Maximal erreichbarer Auszahlungsbetrag für den LTI nach 4-jähriger Haltefrist: Zielwert LTI x 2,5. Auszahlung in alstria-Aktien vorgesehen.

⁵⁾ Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge.

Vergütungsbericht

1.2. Zufluss

Diese Tabelle zeigt neben dem Fixum die Beträge, die im Rahmen der variablen Vergütungsbestandteile im Geschäftsjahr 2020 an die Mitglieder des Vorstands ausgezahlt wurden:

in TEUR	Olivier Elamine		Alexander Dexne	
	Vorstandsvorsitzender		Finanzvorstand	
	2019	2020	2019	2020
Summe Festvergütung und Nebenleistungen	456	456	380	379
Festvergütung ¹⁾	440	440	360	360
Nebenleistungen ²⁾	16	16	20	19
Summe einjährige variable Vergütung	249	308	204	252
STI 2018	249	-	204	-
STI 2019	-	308	-	252
Summe mehrjährige variable Vergütung	818	1.357	670	1.110
STI 2016 (Aufschub) ³⁾	70	-	58	-
STI 2017 (Aufschub) ³⁾	-	83	-	68
LTI 2015/2019 ⁴⁾	748	-	612	-
LTI 2016/2020 ⁴⁾	-	1.274	-	1.042
Summe fixe und variable Vergütung	1.523	2.121	1.254	1.741
Versorgungsaufwand ⁵⁾	102	99	84	82
Gesamtvergütung	1.625	2.220	1.338	1.823

¹⁾ Jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag.

²⁾ Leistungen für Firmenwagen.

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

⁴⁾ Auszahlungsbetrag LTI nach 4-jähriger Haltefrist.

⁵⁾ Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge.

Der Auszahlung der variablen Vergütungsbestandteile in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 lagen für beide Vorstandsmitglieder jeweils die folgenden Erfolgsziele und Erfolgszielerreichungen zugrunde:

Variablen Element	Erfolgsziel	Zielerreichung
STI 2018	FFO pro Aktie	108 %
STI 2019	FFO pro Aktie	103 %
LTI 2015/2019	Absoluter TSR	119 %
	Relativer TSR	134 %
LTI 2016/2020	Absoluter TSR	150 %
	Relativer TSR	150 %

Leistungen von Dritten an einzelne Vorstandsmitglieder im Hinblick auf ihre Tätigkeit als Vorstandsmitglied wurden im Geschäftsjahr 2020 weder gewährt noch erbracht.

1.3. CEO Pay Ratio

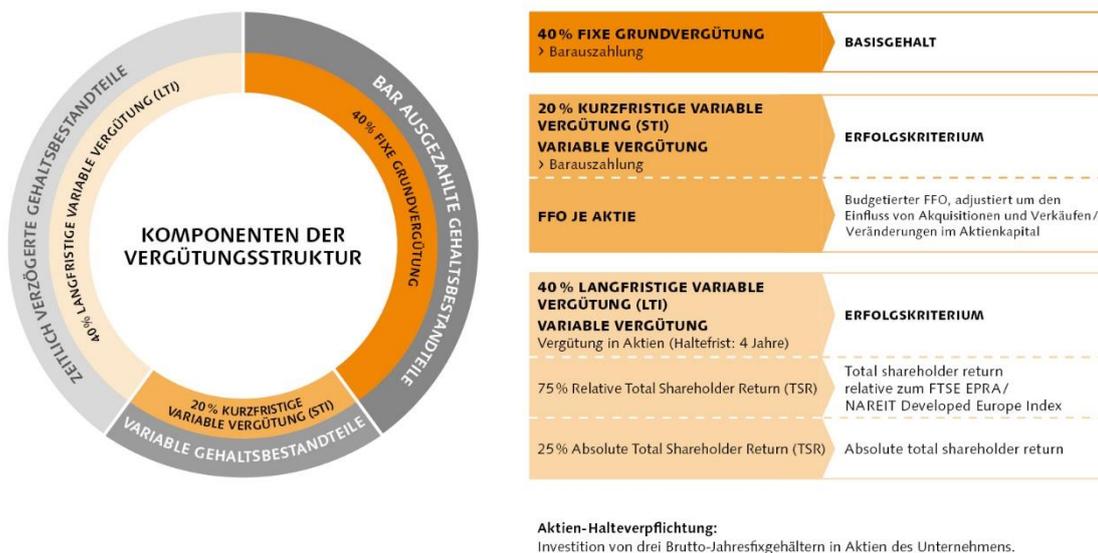
Das Verhältnis der dem Vorstandsvorsitzenden gewährten fixen und variablen Vergütung zum Median der allen Mitarbeitern der alstria gewährten fixen und variablen Vergütung, jeweils ohne Versicherungs- und Pensionsleistungen, (*CEO Pay Ratio*) betrug im Geschäftsjahr 2020 18:1*.

2. VERGÜTUNGSSYSTEM

Das System der Vorstandsvergütung in der seit 2018 anwendbaren Fassung ist überwiegend leistungsorientiert und darauf ausgerichtet, eine nachhaltige Unternehmensentwicklung zu fördern. Die Struktur der Gesamtzielvergütung ist für den Vorstandsvorsitzenden und den Finanzvorstand identisch.

VERGÜTUNGSSTRUKTUR DES VORSTANDS

Transparent und im Einklang mit den Aktionärsinteressen



Vereinfachte und zusammenfassende Darstellung der im Text enthaltenen Angaben.

Die Vergütung besteht für jedes Vorstandsmitglied aus einer fixen Grundvergütung, einem kurzfristigen und einem langfristigen variablen Vergütungselement sowie aus Nebenleistungen (Sachbezügen). Der überwiegende Teil der Vergütung entfällt auf die variablen Vergütungsbestandteile, die wiederum überwiegend mehrjährige, zukunftsbezogene Bemessungsgrundlagen haben. Darüber hinaus gelten Aktienhalteverpflichtungen (Share Ownership Guidelines), wonach die Mitglieder des Vorstands einen Teil ihrer Vergütung in Aktien der Gesellschaft anzulegen haben.

* Die Berechnungsmethode für die CEO Pay Ratio hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2019 verändert und ist jetzt im Einklang mit der im Nachhaltigkeitsbericht verwendeten Methode.

Vergütungsbericht

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

Im Falle der Beendigung des Vorstandsanstellungsverhältnisses ist mit den Mitgliedern des Vorstands ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot von sechs Monaten vereinbart, auf das alstria verzichten kann. Als Entschädigung erhalten die Mitglieder des Vorstands für die Laufzeit des nachvertraglichen Wettbewerbsverbots eine Abfindung in Höhe ihres letzten Fixgehalts. Für den Fall der vorzeitigen einvernehmlichen Beendigung der Vorstandstätigkeit erhalten die Mitglieder des Vorstands ihre Vergütungsansprüche für die Restlaufzeit ihres Anstellungsvertrages; die Höhe ist auf maximal zwei Jahresgehälter begrenzt. Das Gleiche gilt für eine Beendigung der Vorstandsbestellung durch die Gesellschaft, für die das Vorstandsmitglied nicht verantwortlich ist, z.B. innerhalb von sechs Monaten nach einem Change-of-Control. Die Leistungen der Gesellschaft für den Fall der Beendigung der Anstellung durch Ableben umfassen die fixe Vergütung für den Monat des Ablebens und die folgenden drei Monate. Die variable Vergütung wird in diesem Fall zeitanteilig bis einschließlich des Monats des Ablebens gezahlt.

Vergütungsbericht

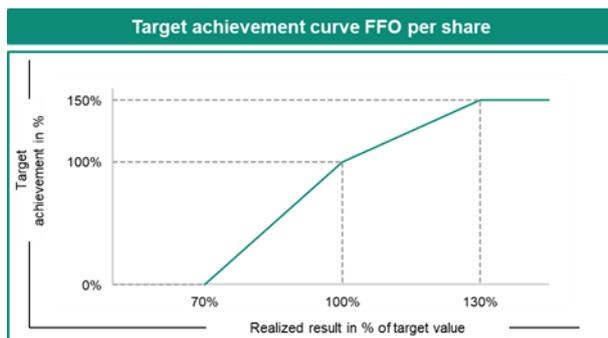
2.1. Elemente der Vorstandsvergütung im Überblick

Fixe Grundvergütung		<ul style="list-style-type: none"> Jährliches Grundgehalt, das monatlich ausgezahlt wird Beträgt ca. 40 % der Gesamtzielvergütung 	
Vairable Vergütung	STI	Typ	<ul style="list-style-type: none"> Kurzfristig variable Vergütung
		Anteil	<ul style="list-style-type: none"> Beträgt ca. 20 % der Gesamtzielvergütung
		Haltefrist	<ul style="list-style-type: none"> 1 Jahr
		Ziel	<ul style="list-style-type: none"> FFO per Share als Erfolgszielwert (Korridor für Zielerreichung 70 % bis 130 %) Multiplikator für individuelle Leistung: 0,7-1,3
		Auszahlung	<ul style="list-style-type: none"> Barauszahlung von 0 % bis 150 % des Zielwertes
	LTI	Typ	<ul style="list-style-type: none"> Langfristig variable Vergütung Stock Awards
		Anteil	<ul style="list-style-type: none"> Beträgt ca. 40 % der Gesamtzielvergütung
		Haltefrist	<ul style="list-style-type: none"> Mindestens 4 Jahre
		Ziel	<ul style="list-style-type: none"> Erfolg abhängig von absolutem TSR (25 %) und relativem TSR (FTSE EPRA/ NAREIT Developed Europe Index) (75 %) Multiplikator für individuelle Leistung: 0,7-1,3
		Auszahlung	<ul style="list-style-type: none"> 0 % - 250 % des Zielwertes in Aktien (oder in bar, falls keine Aktien verfügbar)
Aktienhalteverpflichtung		<ul style="list-style-type: none"> Verpflichtung, Aktien der Gesellschaft zu erwerben Volumen: 3 Jahresfestgehälter Haltepflicht erlischt mit Ausscheiden aus dem Amt 	
Nebenleistungen		<ul style="list-style-type: none"> Versicherungsprämien Private Dienstwagennutzung Altersvorsorge 	

2.2. Variable Vergütungselemente

2.2.1. Short Term Incentive Plan

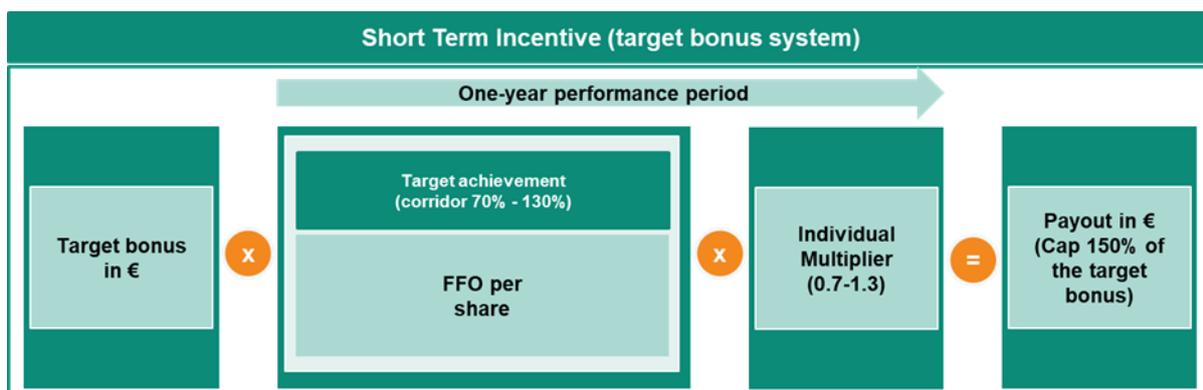
Die Mitglieder des Vorstands erhalten in jedem Geschäftsjahr ein kurzfristiges variables Vergütungselement (STI) mit einem in Euro bemessenen Zielwert. Dabei ist der budgetierte Funds From Operations per share (FFO per share) als Erfolgszielwert vorgesehen. Die Höhe des STI hängt vom Grad der Zielerreichung ab, das heißt dem Verhältnis von dem im entsprechenden Geschäftsjahr tatsächlich erreichten FFO per share zu dem budgetierten FFO per share. Damit es zu einer Auszahlung kommt, müssen mindestens 70 % des Erfolgszielwerts erreicht werden (Schwellenwert). Der Erfolgszielwert kann maximal zu 130 % erreicht werden (Cap).



Vereinfachte und zusammenfassende Darstellung der im Text enthaltenen Angaben.

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

Funktionsweise des STI Plans:

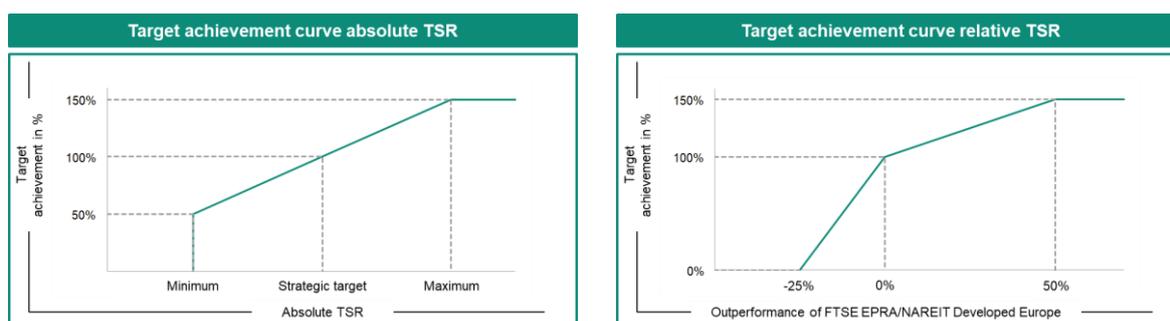


Vereinfachte und zusammenfassende Darstellung der im Text enthaltenen Angaben.

2.2.2. Long Term Incentive Plan

Den Mitgliedern des Vorstands kann in jedem Geschäftsjahr ein langfristiges variables Vergütungselement (LTI) mit einem vom Aufsichtsrat in Euro festzulegenden Zielwert gewährt werden. Der LTI wird wesentlich stärker gewichtet als der STI. Die langfristige variable Vergütung übersteigt die kurzfristige variable Vergütung. Der Long Term Incentive Plan sieht Stock Awards vor, die nach Ablauf der mindestens vierjährigen Haltefrist in Aktien der Gesellschaft umgewandelt werden. Erfolgszielwerte sind zu 25 % der absolute und zu 75 % der relative Total Shareholder Return. Als Vergleichsindex für den relativen Total Shareholder Return wird der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index herangezogen. Die individuelle Leistung des Vorstandsmitglieds wird über einen Multiplikator zwischen 0,7 und 1,3 berücksichtigt. Hierbei werden auch nichtfinanzielle Leistungskriterien berücksichtigt.

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



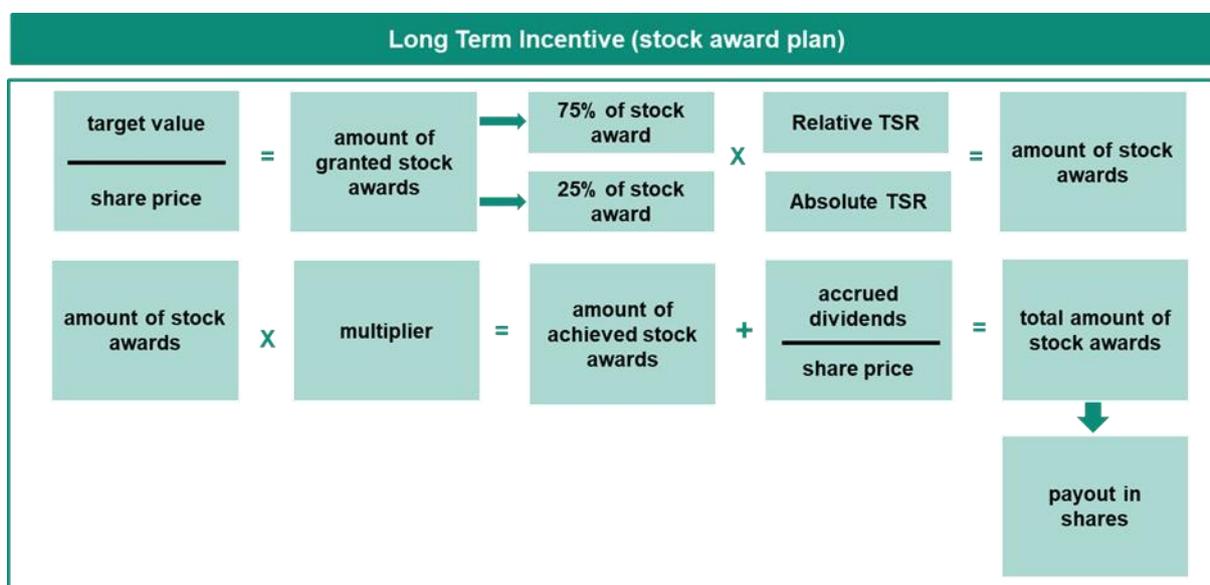
Vereinfachte und zusammenfassende Darstellung der im Text enthaltenen Angaben.

Weiter wird – wie beim STI – die individuelle Leistung des Vorstandsmitglieds während der Haltefrist über einen Multiplikator berücksichtigt, der innerhalb eines Korridors von 0,7 bis 1,3 variieren kann und nach dem Ermessen des Aufsichtsrats festgesetzt wird. Kriterien können insbesondere die individuelle Leistung des Vorstandsmitglieds während der Haltefrist sowie dessen Aufgaben und Verantwortlichkeiten innerhalb der alstria und der alstria-Gruppe sein. Dies ermöglicht, diese Faktoren über die Erreichung der gesetzten Erfolgsziele hinaus zu berücksichtigen. Die nach der Anpassung unter Berücksichtigung der Performance erreichten Stock Awards werden mit dem Multiplikator multipliziert und ergeben sodann die Anzahl der zu liefernden alstria-Aktien. Zusätzlich

werden die während der Haltefrist für die auszahlenden alstria-Aktien akkumulierten Dividenden berücksichtigt. Dazu wird die Summe der Dividenden durch das arithmetische Mittel des Aktienkurses der alstria-Aktie (kaufmännisch gerundet auf zwei Dezimalstellen) während der letzten 60 Handelstage vor dem Tag der Auszahlung geteilt. Die so ermittelten Stock Awards werden im Verhältnis 1:1 in alstria-Aktien umgewandelt, die sodann das Vorstandsmitglied erhält. Ferner ist auch beim Long Term Incentive Plan die Höhe der Auszahlung durch einen Cap begrenzt (250 % des in Euro bemessenen Zielwerts).

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

Funktionsweise des LTI Plans:



Vereinfachte und zusammenfassende Darstellung der im Text enthaltenen Angaben.

2.3. Share Ownership Guidelines

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

Vergütungsbericht

	Investitionsverpflichtung in EUR ¹⁾	Maßgeblicher Aktienkurs in EUR ²⁾	Verpflichtung bis 31.12.2022 in Aktien	Verpflichtung bis 31.12.2020 in Aktien	Aktienbestand am 31.12.2020 in Aktien	Aktienbestand am 31.12.2020 in EUR ³⁾
Olivier Elamine	1.320.000	12,49	105.685	70.457	129.699	1.919.545
Alexander Dexne	1.080.000	12,49	86.469	57.646	82.453	1.220.304

¹⁾ Drei Jahresfestgehälter.

²⁾ Durchschnittlicher Aktienkurs vor dem 1. Januar 2018 (Beginn der laufenden Amtsperiode).

³⁾ Auf Basis des XETRA Schlusskurses am 30.12.2020 in Höhe von EUR 14,80.

2.4. Nebenleistungen

Die Vorstandsmitglieder erhalten auch Sachbezüge; diese bestehen im Wesentlichen aus Versicherungsprämien sowie der privaten Dienstwagennutzung. Als Vergütungsbestandteil sind diese Nebenleistungen von dem einzelnen Vorstandsmitglied zu versteuern. Sie stehen allen Vorstandsmitgliedern prinzipiell in gleicher Weise zu, die Höhe variiert je nach der persönlichen Situation. Weiter gewährt die Gesellschaft den Vorstandsmitgliedern monatlich einen Barbetrag für Zwecke der Altersvorsorge. Diese Vorsorgeleistungen belaufen sich auf zirka 20 % des jeweiligen Jahresfestgehalts. Die Gesellschaft hat sich bewusst aus Gründen der Transparenz und des Risikomanagements bei der privaten Altersvorsorge der Vorstandsmitglieder für ein beitragsorientiertes Modell entschieden. Unvorhersehbare zukünftige Verbindlichkeiten für Pensionsansprüche bestehen nicht.

II. VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

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

1. VERGÜTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2020

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats betrug im Geschäftsjahr 2020 TEUR 525.

in TEUR						
Aufsichtsratsmitglied	Prüfungsausschuss	Personalausschuss	Finanz- & Investitionsausschuss	ESG-Ausschuss	Vergütung für 2019	Vergütung für 2020
Dr. Johannes Conradi (Vorsitz)	-	Vorsitz	-	Vorsitz	165,00	165,00
Richard Mully (stellv. Vorsitz)	-	-	Vorsitz	Mitglied	92,92	90,00
Dr. Bernhard Düttmann	Mitglied	-	Mitglied	-	64,60	67,50
Stefanie Frensch	-	Mitglied	Mitglied	-	65,00	65,00
Benoît Héroult	Mitglied	Mitglied	-	-	67,52	67,50
Marianne Voigt	Vorsitz	-	-	Mitglied	70,00	70,00
Total					525,04	525,00

2. VERGÜTUNGSSYSTEM

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

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

Remuneration element	Remuneration of the Supervisory Board
Annual fixed remuneration	Chairman: EUR 150.000 Deputy Chairman: EUR 75.000 Supervisory Board Member: EUR 50.000
Committee remuneration	Audit Committee: EUR 10.000 / 20.000 (Chair) Nomination and Remuneration Committee: EUR 7.500 / 15.000 (Chair) Finance and Investment Committee: EUR 7.500 / 15.000 (Chair)

Vereinfachte und zusammenfassende Darstellung der im Text enthaltenen Angaben.

Selbstverpflichtung zum Aktienwerb

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich bereit erklärt und verbindlich verpflichtet, in Höhe eines Betrages, der jeweils der angepassten jährlichen festen Vergütung als ordentliches Mitglied, stellvertretender Vorsitzender oder Vorsitzender des Aufsichtsrats (ohne Ausschusstätigkeit und vor Abzug von Steuern) entspricht, Aktien der Gesellschaft zu erwerben und diese Aktien während ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat zu halten (Selbstverpflichtung). Die Selbstverpflichtung ist innerhalb von vier Jahren ab dem 1. Januar 2018 zu erfüllen. Zum Ende der Berichtsperiode hatten alle Aufsichtsratsmitglieder ihre Erwerbsverpflichtung vorzeitig erfüllt.

Mit dieser Selbstverpflichtung wollen die Mitglieder des Aufsichtsrats der Leitidee der für den Vorstand eingeführten Aktienhalteverpflichtung (Share Ownership Guidelines) folgen und zugleich ihr nachhaltiges Engagement in der Gesellschaft sichtbar zum Ausdruck bringen.

	Investitionszusage bis 31. Dezember 2021 in EUR	Zusage erfüllt	Aktienbestand am 31. Dezember 2020 in Aktien
Dr. Johannes Conradi	150.000	ja	50.000
Richard Mully	75.000	ja	15.000
Dr. Bernhard Düttmann	50.000	ja	5.350
Stefanie Frensch	50.000	ja	5.370
Benoît Hérault	50.000	ja	6.500
Marianne Voigt	50.000	ja	5.600

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 2020 erklärt der Vorstand der alstria office REIT-AG (im Nachfolgenden auch 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 76,30 % der Aktien der Gesellschaft entsprechend § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz im Streubesitz. Dies wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht am 15. Januar 2021 schriftlich mitgeteilt.
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 4.574.112 beläuft und somit 89,86 % 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 1.382 belaufen, höchstens 20 %, nämlich 0,03 %, 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 2020 Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen von EUR 285,3 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 2020 insgesamt auf TEUR 104. Dies entspricht 0,04 % der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen.

REIT-Angaben

5. In 2020 schüttete die alstria office REIT-AG TEUR 94.125 als Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr an ihre Aktionäre aus. In 2019 wurde ein handelsrechtlicher Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 42.318 ausgewiesen.
6. Die Dividende der alstria office REIT-AG stammt nicht aus vorbelasteten Teilen des Jahresüberschusses.
7. Seit 2016 hat der Konzern 23,59 % des durchschnittlichen Bestandes seines unbeweglichen Vermögens veräußert und damit keinen Immobilienhandel nach § 14 REIT-Gesetz betrieben.
8. Das im IFRS-Konzernabschluss ausgewiesene Eigenkapital beträgt zum Abschlussstichtag EUR 3.252,4 Mio. und entspricht damit 71,11 % des Betrages, mit dem das unbewegliche Vermögen im IFRS Konzernabschluss nach § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz angesetzt ist (§ 15 REIT-Gesetz).

Hamburg, den 19. Februar 2021

alstria office REIT-AG

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

II. REIT-VERMERK

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 31. Dezember 2020 haben wir die Angaben in der als Anlage 1 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 in Verbindung mit § 19a REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2020 (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 vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen 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 Beurteilung 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 gemäß § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2020 übereinstimmen und ob die Angaben zur Einhaltung der §§ 12 bis 15 REIT-Gesetz zur Ausschüttung an die Anleger 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 gemäß § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2020 verglichen und die Angaben in der REIT-Erklärung zu den §§ 12 bis 15 REIT-Gesetz mit den entsprechenden Angaben des Jahresabschlusses bzw. Konzernabschlusses der Gesellschaft 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.

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 gemäß § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2020 überein und die in der REIT-Erklärung zur Einhaltung der § 12 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz gemachten Angaben sind zutreffend.

REIT-Angaben

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.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir vorstehend benannte Leistungen für die alstria office REIT-AG erbracht haben, lagen die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 (Anlage 3) zugrunde. Durch Kenntnisnahme und Nutzung der in diesem Vermerk enthaltenen Informationen bestätigt jeder Empfänger, die dort getroffenen Regelungen (einschließlich der Haftungsregelung unter Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen) zur Kenntnis genommen zu haben, und erkennt deren Geltung im Verhältnis zu uns an.

Hamburg, den 19. Februar 2021

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmidt

Wirtschaftsprüfer

Drotleff

Wirtschaftsprüfer

I. FINANZKALENDER/IMPRESSUM

I. FINANZKALENDER

Finanztermine 2021

4. Mai	Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss Quartalsbericht
6. Mai	Hauptversammlung
10. August	Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss Halbjahresbericht
4. 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

Julius Stinauer *MRICS*

Tel +49 (0) 40 22 63 41-344

Fax +49 (0) 40 22 63 41-229

E-Mail jstinauer@alstria.de

Building *Your* Future

alstria office REIT-AG

www.alstria.de

info@alstria.de

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

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

Danneckerstr. 37
70182 **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

