

2024 JAHRES ABSCHLUSS

HGB Finanzbericht

alstria office REIT-AG, Hamburg

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

INHALTSÜBERSICHT

A. JAHRESABSCHLUSS

I. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

II. BILANZ

III. ANHANG

B. BILANZEID

C. VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

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

alstria office REIT- AG, Hamburg

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Amtsgericht Hamburg HRB 99204

	2024	2023
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	167.520.531,20	163.997.810,33
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	2.125.663,52	-868.402,31
3. Gesamtleistung	169.646.194,72	163.129.408,02
4. Sonstige betriebliche Erträge	35.230.171,16	27.582.622,35
5. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-34.861.587,24	-32.357.608,22
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-18.381.132,96	-19.638.096,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung TEUR 343; Vorjahr TEUR 325)	-2.899.871,09	-2.573.735,91
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-21.281.004,05 -50.143.691,72	-22.211.832,33 -61.570.917,74
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-50.627.701,76	-42.110.150,22
9. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00; Vorjahr TEUR 0)	0,00	18.171,45
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 5.474; Vorjahr TEUR 3.491)	8.805.785,04	6.812.999,04
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.255.787,14	13.686.128,21
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-939.012,62	-190.691.169,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-70.758.951,42	-59.577.279,56
14. Ergebnis nach Steuern	325.989,25	-197.289.628,00
15. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	325.989,25	-197.289.628,00
16. Verlust-/Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	-125.845.634,35	71.443.993,65
17. Bilanzverlust	-125.519.645,10	-125.845.634,35

A.II. Bilanz alstria office REIT-AG

alstria office REIT-AG, Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2024
Amtsgericht Hamburg HRB 99204

Aktiva

Passiva

	31.12.2024	31.12.2023		31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	178.561.572,00	178.561.572,00
Entgeltlich erworbene Lizenzen			(bedingtes Kapital TEUR 89.281;		
und ähnliche Rechte	227.347,63	519.964,22	Vorjahr TEUR 17.750)		
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	81.110.665,94	81.110.665,94
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.770.060.425,26	1.720.080.667,91	III. Bilanzverlust	-125.519.645,10	-125.845.634,35
2. Technische Anlagen	0,00	2.979,68	(davon Verlust-/Gewinnvortrag TEUR -125.846;		
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	458.864,97	551.133,27	Vorjahr TEUR 71.444)		
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	85.477.470,49	123.478.615,60	B. Rückstellungen	134.152.592,84	133.826.603,59
III. Finanzanlagen	1.855.996.760,72	1.844.113.396,46	Sonstige Rückstellungen	25.650.812,09	33.952.816,64
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	300.137.122,28	309.248.225,66		25.650.812,09	33.952.816,64
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	125.000.000,00	75.000.000,00	C. Verbindlichkeiten		
3. Sonstige Ausleihungen	94.432.299,85	94.432.299,85	1. Anleihen	984.356.244,45	1.081.897.784,66
	519.569.422,13	478.680.525,51	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.239.254.346,44	1.144.828.762,49
B. Umlaufvermögen	2.375.793.530,48	2.323.313.886,19	3. Erhaltene Anzahlungen	27.150.185,33	25.142.383,34
I. Vorräte			4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.539.832,62	2.573.434,05
Unfertige Leistungen	24.324.913,77	22.199.250,25	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	358.021,13	138.411,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			6. Sonstige Verbindlichkeiten	75.738.235,24	54.027.723,58
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.303.217,84	8.903.577,61	(davon aus Steuern TEUR 0 ; Vorjahr TEUR 554)		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.415.667,49	8.013.930,25		2.328.396.865,21	2.308.608.499,69
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.853.081,01	1.395.223,38	D. Rechnungsabgrenzungsposten	562.706,33	594.948,21
	11.571.966,34	18.312.731,24			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	69.409.920,42	105.390.175,19			
	105.306.800,53	145.902.156,68			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	7.662.645,46	7.766.825,26			
	2.488.762.976,47	2.476.982.868,13		2.488.762.976,47	2.476.982.868,13

alstria office REIT-AG, Hamburg

A.III. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

INHALTSVERZEICHNIS

A.III. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	1
1. ALLGEMEINE HINWEISE	1
1.1. Gesellschaftsrechtliche Grundlagen und angewandte Vorschriften	1
1.2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	2
1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände	2
1.2.2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten.....	3
1.2.3. Übrige Sachanlagen.....	3
1.2.4. Finanzanlagen	3
1.2.5. Unfertige Leistungen	3
1.2.6. Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und liquide Mittel.....	4
1.2.7. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	4
1.2.8. Rückstellungen	4
1.2.9. Latente Steuern	4
1.2.10. Verbindlichkeiten und ähnliche Verpflichtungen	4
1.2.11. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	5
2. Erläuterungen zur Bilanz.....	5
2.1. Anlagevermögen	5
2.2. Finanzanlagen.....	6
2.3. Unfertige Leistungen	8
2.4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8
2.5. Forderungen	8
2.6. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten.....	8
2.7. Eigenkapital	10
2.7.1. Gezeichnetes Kapital	10
2.7.2. Genehmigtes Kapital.....	10
2.7.3. Bedingtes Kapital	10
2.7.4. Rückkauf eigener Aktien	11

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

2.7.5.	Kapitalrücklage	11
2.8.	Rückstellungen	11
2.9.	Verbindlichkeiten	12
2.9.1.	Anleihen	13
2.9.2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14
2.9.3.	Erhaltene Anzahlungen	14
2.9.4.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15
2.9.5.	Sonstige Verbindlichkeiten	15
2.10.	Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse	15
3.	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	15
3.1.	Gesamtleistung	15
3.2.	Sonstige betriebliche Erträge	16
3.3.	Materialaufwand	17
3.4.	Personalaufwand	17
3.5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	18
3.6.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.....	18
3.7.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19
3.8.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19
3.9.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.....	19
4.	Sonstige Angaben	20
4.1.	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	20
4.2.	Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats.....	21
4.2.1.	Vorstand	21
4.2.2.	Aufsichtsrat	21
4.3.	Honorar für Prüfungs- und Beratungsleistungen	21
4.4.	Aktien	22
4.5.	Dividende	22
4.6.	Aufsichtsrat	22

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

4.7.	Vorstand	24
4.8.	Mitarbeiter.....	24
4.8.1.	24
4.8.2.	Langfristige Vergütungsbestandteile des Vorstands	25
4.8.3.	Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	25
4.9.	Konzernverhältnisse.....	27
5.	Angaben gemäß WpHG (Wertpapierhandelsgesetz) bzw. MAR (Marktmissbrauchsverordnung).....	28
5.1.	Ad-hoc-Mitteilungen.....	28
5.2.	Mitteilung über Wertpapiertransaktionen	28
5.3.	Stimmrechtsmitteilung	29
6.	Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG.....	30
Anlagenspiegel		31

1. ALLGEMEINE HINWEISE

1.1. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ANGEWANDTE VORSCHRIFTEN

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

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

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

Die teilweise Übertragung von Kommanditanteilen des Alexandrite kontrollierenden Fonds von Brookfield an Brookfield Wealth Solutions Limited („BWS“) im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2024 führte zur Entkonsolidierung des Unternehmens in den Konzernabschlüssen von Brookfield Property Partners LP, Hamilton, Bermuda (BPY) und der Brookfield. Ab diesem Zeitpunkt wurde die alstria-Gruppe nicht mehr in den Konzernabschluss von Brookfield einbezogen.

Bis zur Entkonsolidierung erstellte die Brookfield Corporation den Konzernabschluss für die größte Unternehmensgruppe innerhalb der Brookfield-Gruppe. Der Konzernabschluss von Brookfield ist auf der Website des Unternehmens unter www.brookfield.com veröffentlicht.

Darüber hinaus wurde das Unternehmen vom 1. Januar 2023 bis zu seiner Entkonsolidierung in den Konzernabschluss von Brookfield Property Partners LP, Hamilton, Bermuda (BPY) konsolidiert. BPY ist sowohl in den USA (Nasdaq) als auch in Kanada (Toronto) notiert. Der Konzernabschluss von BPY ist auf der Website des Unternehmens unter <https://bpy.brookfield.com/> veröffentlicht.

Unabhängig davon sind der Brookfield Corporation, wie zum Vorjahresstichtag, auch zum 31. Dezember 2024 95,37% der Stimmrechte zuzuordnen.

Die alstria office REIT-AG stellt damit, unabhängig von den Stimmrechten zum 31. Dezember 2024 den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis der Gesellschaften der alstria-Gruppe auf.

Zum 31. Dezember 2024 hat die alstria office REIT-AG ihren REIT-Status verloren, nachdem die 15%-Streubesitzanforderung an drei aufeinanderfolgenden Bilanzstichtagen in Folge nicht erfüllt wurde. Dieser Statusverlust resultierte aus der fortgesetzten Mehrheitsbeteiligung von Brookfield, die den Streubesitzanteil unter das gesetzlich geforderte Minimum reduzierte.

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

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

Gemäß § 2 ihrer Satzung ist der Gegenstand des Unternehmens der Erwerb, die Verwaltung, die Nutzung und die Veräußerung von eigenem Grundbesitz sowie die Beteiligung an Unternehmen, die eigenen Grundbesitz erwerben, verwalten, nutzen oder veräußern.

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

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

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

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

Der Jahresabschluss umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024.

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

Die Erträge aus einem Darlehen gegen Dritte wurden im Berichtsjahr aus den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in die Erträge aus Ausleihung umgegliedert. Die Vorjahressalden wurden entsprechend um TEUR 3.322 angepasst.

1.2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

1.2.1. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

1.2.2. GRUNDSTÜCKE, GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE UND BAUTEN

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten - und soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bilanziert. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt für Gebäude 33,3 bis 50 Jahre. Bei bebauten Grundstücken erfolgt die Aufteilung der Anschaffungskosten auf Basis eines von einem unabhängigen Gutachter erstellten Wertgutachtens. Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Dies ist der Fall, wenn auch der Buchwert nach fünf Jahren über dem gutachterlich festgestellten Zeitwert liegen würde.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Beizulegenden Zeitwerten zum 31. Dezember 2024 erfolgte - wie im Vorjahr - durch externe Immobiliensachverständige nach international gebräuchlichen, IFRS-konformen Bewertungsverfahren. Dabei wurden die Immobilien nach dem DCF-Verfahren (Discounted-Cashflow-Verfahren) bewertet. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde durch einen akkreditierten, externen und unabhängigen Gutachter (BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, Frankfurt am Main) durchgeführt. Zum Ende des vorhergehenden Geschäftsjahres erfolgte die Bewertung, ebenfalls nach dem DCF-Verfahren, durch den unabhängigen Gutachter Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main.

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

1.2.3. ÜBRIGE SACHANLAGEN

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

1.2.4. FINANZANLAGEN

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

1.2.5. UNFERTIGE LEISTUNGEN

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

1.2.6. FORDERUNGEN, SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND LIQUIDE MITTEL

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Das Niederstwertprinzip wird beachtet. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert angesetzt.

1.2.7. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

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

1.2.8. RÜCKSTELLUNGEN

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

1.2.9. LATENTE STEUERN

Die latenten Steuern werden auf Basis des Unterschieds zwischen den Vermögensgegenständen und Schulden der Handels- und Steuerbilanz gebildet. Wesentliche Positionen stellen hier die Sachanlagen (Gebäude und Grundstücke) sowie die Finanzanlagen (Beteiligungsbuchwerte) dar. Sofern sich aus den Unterschieden einzelner Positionen insgesamt aktive latente Steuern ergeben, wird vom Wahlrecht des § 274 Abs.1 Satz 2 HGB gebrauch gemacht, diese nicht auszuweisen.

1.2.10. VERBINDLICHKEITEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN

Anleihen und andere Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Infolge des Verlustes des REIT-Status war an die Streubesitzaktionäre in Übereinstimmung mit dem REIT-Gesetz bzw. § 20 der Satzung der Gesellschaft eine Entschädigungszahlung zu leisten. Die Höhe der Entschädigung gleicht

den Ausschüttungsnachteil an diese Aktionäre aus, der durch die wieder einsetzende reguläre Besteuerung entsteht. Der Betrag wurde durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt, der vom Institut der Deutsche Wirtschaftsprüfer (IDW) bestimmt wurde.

1.2.11. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

2.1. ANLAGEVERMÖGEN

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

In der Berichtsperiode wurden keine Objekte veräußert. Aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung wurden im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäude von TEUR 1.790 (Vorjahr: TEUR 14.110) vorgenommen. Aufgrund der Erholung der Teilwerte anderer Objekte ergaben sich im Berichtsjahr Erträge aus Zuschreibungen in Höhe von TEUR 2.350 (Vorjahr: 0).

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

2.2. FINANZANLAGEN

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

	Kapital- anteil	Eigenkapital	Perioden- ergebnis 2024
	%	in TEUR	in TEUR
Direkt gehaltener Anteilsbesitz			
BEEHIVE solutions GmbH, Hamburg	100	105	-9
alstria solutions GmbH, Hamburg	100	184	-893
alstria Prime Portfolio GP GmbH, Hamburg	100	1	-13
alstria Portfolio 1 GP GmbH, Hamburg	100	13	1
alstria Prime Portfolio GP 2 GmbH, Hamburg	100	334	33
alstria Portfolio 3 GP GmbH, Hamburg	100	45	-52
alstria Portfolio 4 GP GmbH, Hamburg	100	13	-3
alstria Portfolio 5 GP GmbH, Hamburg	100	9	-4
alstria office Portfolio 3 GmbH & Co. KG, Hamburg	100	17	-7
alstria office Portfolio 4 GmbH & Co. KG, Hamburg	100	17	-7
alstria office Portfolio 5 GmbH & Co. KG, Hamburg	100	17	-7
alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG , Hamburg	89	579.129	3.090
beehive GmbH & Co. KG, Hamburg (am 31. Dezember 2024 auf die alstria angewachsen)	100	0	-842
First Pine GmbH & Co. KG	100	2.757	91
Mittelbar über die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG gehaltener Anteilsbesitz			
alstria office PP Holding I GmbH & Co. KG, Hamburg	89	244.476	32.343
alstria office Kampstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	2.379	128
alstria office Berliner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	13.961	2.554
alstria office Hanns-Klemm-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	7.042	1.615
alstria office Maarweg GmbH & Co. KG, Hamburg	89	9.735	314
alstria office Heerdter Lohweg GmbH & Co. KG, Hamburg	89	22.439	-1.542
alstria office Solmsstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	26.577	2.507
alstria office PP Holding II GmbH & Co. KG, Hamburg	89	340.496	50.555
alstria office Wilhelminenstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	8.687	281
alstria office Hauptstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	9.253	1.122
alstria office Mergenthaler Allee GmbH & Co. KG, Hamburg	89	1.394	1

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

	Kapital- anteil	Eigenkapital	Perioden- ergebnis 2024
	%	in TEUR	in TEUR
alstria office Am Hauptbahnhof GmbH & Co. KG, Hamburg	89	9.145	1.349
alstria office Kastor GmbH & Co. KG, Hamburg	89	58.283	595
alstria office Heidenkampsweg GmbH & Co. KG, Hamburg	89	9.500	1.178
alstria office An den Dominikanern GmbH & Co. KG, Hamburg	89	13.268	2.716
alstria office Carl-Schurz-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	7.662	935
alstria office Pempelfurtstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	16.204	917
alstria office Frauenstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	7.970	-7
alstria office Olof-Palme-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	89	8.125	1.284
alstria office Region Nord GmbH & Co. KG, Hamburg	89	8.054	685
alstria office Region Süd GmbH & Co. KG, Hamburg	89	7.683	502
alstria office Region Mitte GmbH & Co. KG, Hamburg	89	9.191	-779

Zum Bilanzstichtag hielt die alstria über 89,1 % der Anteile am Kommanditkapital der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG (im Folgenden als alstria office Prime bezeichnet). Im Berichtsjahr beschloss die Gesellschafterversammlung der alstria office Prime eine Ausschüttung. Wie im Vorjahr, stellte die Ausschüttung in Höhe von TEUR 33.067, eine Einlagenrückgewähr dar, die den Beteiligungsansatz entsprechend minderte. Darüber hinaus erfolgte eine Wertaufholung des Beteiligungsansatzes um TEUR 24.285 auf den beizulegenden Zeitwert von TEUR 296.645.

Im Berichtsjahr veräußerte die beehive GmbH & Co. KG ihren Geschäftsbetrieb an die BEEHIVE solutions GmbH. Nach der Veräußerung wuchsen die übrigen Vermögensgegenstände und Schulden der beehive GmbH & Co. KG durch Austritt ihrer Komplementärin auf ihre Kommanditistin, die alstria office REIT-AG an. Es ergaben sich hierdurch keine wesentlichen Veränderungen der Ertrags- oder Vermögenslage.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen enthalten ein Darlehen an die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG. Das Darlehen valutierte zum Vorjahresstichtag mit TEUR 75.000. Im Berichtsjahr wurde ein Betrag in Höhe von insgesamt TEUR 30.000 zusätzlich begeben, sodass zum Stichtag eine Valuta von TEUR 105.000 besteht. Im Geschäftsjahr ergaben sich Zinserträge aus der Ausleihung in Höhe von TEUR 5.474 (Vorjahr: TEUR 3.491).

Darüber hinaus hat die alstria ein Darlehen über TEUR 20.000 an eine weitere Tochtergesellschaft ausgegeben. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2027 und wird mit einem variablen Zinssatz verzinst. Die Laufzeit des Darlehens begann zum Ende der Berichtsperiode, Zinserträge haben sich bis zum Stichtag noch nicht ergeben.

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

Schließlich besteht ein Darlehen unverändert zum Vorjahr mit einer Valuta von TEUR 94.432. Das Darlehen mit einem Zinssatz von 3,47 % p.a. hat eine Laufzeit bis zum 28. Februar 2032. Es ergaben sich hieraus Zinserträge von TEUR 3.331 (Vorjahr: TEUR 3.332).

2.3. UNFERTIGE LEISTUNGEN

Es handelt sich um umlagefähige Betriebskosten, die im Jahr 2024 geleistet wurden. Die Abrechnungen für das Jahr 2024 wurden noch nicht vollständig abgeschlossen, die Kosten wurden insoweit zum Bilanzstichtag unter den Vorräten ausgewiesen.

2.4. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen Mietforderungen. Sie verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 7.600 auf TEUR 1.303. Der Vorjahressaldo enthielt eine Forderung gegen einen Mieter aus der Weiterbelastung von Umbaumaßnahmen von TEUR 5.145, die in der Berichtsperiode bedient wurde.

2.5. FORDERUNGEN

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen erhöhten sich unwesentlich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 402 auf einen Saldo von TEUR 8.416 zum Bilanzstichtag. Die Forderungen stellen Forderungen aus der konzerninternen Zahlungsmittelverrechnung dar (TEUR 7.785; Vorjahr TEUR 8.014). Im Berichtsjahr enthielten die Forderungen gegen verbundene Unternehmen TEUR 631 (Vorjahr TEUR 991) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.853 (Vorjahr: TEUR 1.395). Sie enthalten vornehmlich Forderungen gegen das Finanzamt von TEUR 786 (Vorjahr: TEUR 0), TEUR 628 (Vorjahr: TEUR 605) debitorische Kreditoren sowie TEUR 220 (Vorjahr: TEUR 319) unterwegs befindliche Zahlungsmittel.

Die Forderungen verfügen über eine Fälligkeit von unter einem Jahr.

2.6. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 7.663; im Vorjahr: TEUR 7.767) handelt es sich im Wesentlichen um Prämien für derivative Finanzinstrumente (TEUR 6.985; im Vorjahr: TEUR 7.398), die über ihre Laufzeit abgegrenzt werden. Die Auflösung dieses Rechnungsabgrenzungspostens wurde in Höhe von TEUR 1.965 (im Vorjahr: TEUR 878) im Zinsaufwand erfasst.

Die übrigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 678 (Vorjahr: TEUR 369) enthalten verschiedene Vorauszahlungen.

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen 16 Zinsswaps/Caps. Ziel ist es, eine Absicherung gegen die aus der Geschäfts- und Finanzierungstätigkeit der Gesellschaft resultierenden Zinsrisiken herzustellen. Die folgende Übersicht zeigt die Zusammensetzung der derivativen Finanzinstrumente der alstria office REIT-AG zum Bilanzstichtag:

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

Produkt	Nennwert in TEUR	Ausübungspreis pro Jahr	Ende der Laufzeit	Beizulegender Zeitwert in TEUR	Buchwert in TEUR
Cap	40.000	3,5000 - 2,5000	31.08.2028	367	1.007
Cap	10.000	3,5000 - 2,5000	31.08.2028	91	252
Cap	35.000	3.50000	30.06.2028	119	750
Swap	50.000	3.00000	30.06.2028	-1.437	242
Cap	47.000	3.50000	26.04.2030	426	1.123
Swap	67.500	3.23000	29.03.2030	-3.469	470
Cap	22.500	3.50000	29.03.2030	198	536
Swap	22.450	1,92400	30.09.2028	424	0
Swap	60.000	1,92400	30.09.2028	159	0
Swap	500.000	1,75000	30.09.2027	10.174	1.422
Swap	50.000	4,0330 - 2,5000	31.08.2028	-1.912	0
Swap	107.000	2,97400	29.08.2027	-2.367	0
Swap	100.000	2,50000	30.06.2026	1.084	208
Cap	90.000	4,05000	31.12.2029	483	260
Floor	107.000	3,00000	31.08.2025	435	7
Cap	100.000	3,50000	30.06.2026	13	708
					6.985

Der Cap mit einem Nennwert von TEUR 40.000 sowie der Cap mit einem Nennwert von TEUR 10.000 decken 100 % der Zinszahlungen einer Tranche von TEUR 50.000 eines Darlehens über insgesamt EUR 100 Mio. gegenüber der HCoB Hamburg Commercial Bank AG und bilden mit diesem eine Bewertungseinheit.

Der Cap mit einem Nennwert von TEUR 35.000 sowie der Swap mit einem Nennwert von TEUR 50.000 decken 100 % der Zinszahlungen einer Tranche von TEUR 85.000 eines Darlehens über insgesamt EUR 100 Mio. gegenüber der Landesbank Baden-Württemberg und bilden mit diesem eine Bewertungseinheit.

Der Cap mit einem Nennwert von TEUR 47.000 deckt 100% der Zinszahlungen eines Darlehens von TEUR 47.000 gegenüber der Landesbank Hessen-Thüringen und bildet mit diesem eine Bewertungseinheit.

Der Swap mit einem Nennwert von TEUR 67.500 sowie der Cap mit einem Nennwert von TEUR 22.500 decken 100 % der Zinszahlungen eines Darlehens von TEUR 90.000 gegenüber der Berlin Hyp Bank und bilden mit diesem eine Bewertungseinheit.

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

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

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

Der Swap mit einem Nennwert von TEUR 50.000 deckt 100 % der Zinszahlungen eines Darlehens (Vivaldi) gegenüber der Hamburg Commercial Bank und bildet mit diesem eine Bewertungseinheit.

Der Swap mit einem Nennwert von TEUR 107.000 deckt 100 % der Zinszahlungen eines Darlehens gegenüber der Societe General Bank (Rhein) und bildet mit diesem eine Bewertungseinheit.

Der Swap mit einem Nennwert von TEUR 100.000 deckt 100 % der Zinszahlungen eines Darlehens gegenüber der Landesbank Badenwürttemberg und bildet mit diesem eine Bewertungseinheit.

Der Cap mit einem Nennwert von TEUR 90.000 deckt 100% der Zinszahlungen eines Darlehens von TEUR 90.000 gegenüber der der Societe General Bank (Rhein) und bildet mit diesem eine Bewertungseinheit.

Der Floor mit einem Nennwert von TEUR 107.000 sowie der Cap mit einem Nennwert von TEUR 107.000 decken 100 % der Zinszahlungen eines Darlehens von TEUR 107.000 gegenüber der der Societe General Bank (Rhein) und bilden mit diesem eine Bewertungseinheit.

Der Cap mit einem Nennwert von TEUR 100.000 deckt 100% der Zinszahlungen eines Darlehens von TEUR 100.000 gegenüber der Societe General Bank (Rhein) und bildet mit diesem eine Bewertungseinheit.

2.7. EIGENKAPITAL

2.7.1. GEZEICHNETES KAPITAL

Zum Stichtag betrug das gezeichnete Kapital unverändert TEUR 178.562.

Das Grundkapital ist eingeteilt in 178.561.572 auf den Inhaber lautende Stammaktien in Form von Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00.

2.7.2. GENEHMIGTES KAPITAL

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 6. Juni 2024 wurde das Genehmigte Kapital I 2020 der Gesellschaft durch das neue Genehmigte Kapital 2024 ersetzt.

Das Genehmigte Kapital 2024 ermächtigt den Vorstand, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 5. Juni 2029 um bis zu insgesamt TEUR 89.281 zu erhöhen.

2.7.3. BEDINGTES KAPITAL

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 89.280.786 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 89.280.786,00 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

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

AG aufgrund der von der Hauptversammlung von 6. Juni 2024 unter Tagesordnungspunkt 7 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. 4 der Satzung der alstria

2.7.4. RÜCKKAUF EIGENER AKTIEN

Die Hauptversammlung am 4. Mai 2023 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 3. Mai 2028 (einschließlich) eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der alstria befinden oder alstria gemäß §§ 71a ff. AktG zuzuordnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Der Erwerb der Aktien kann über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Angebots oder durch Einsatz von Derivaten (Put- oder Call-Optionen oder eine Kombination aus beidem) erfolgen.

2.7.5. KAPITALRÜCKLAGE

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

Veränderung der Kapitalrücklage im Geschäftsjahr:

in TEUR	2024	2023
Stand zum 1. Januar	81.110	80.840
Zuführung aus Wandlungsrechten im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms	0	270
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0	0
Stand zum 31. Dezember	81.110	81.110

2.8. RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen (TEUR 25.651; Vorjahr: TEUR 33.953) wurden für ausstehende Rechnungen (TEUR 15.627; Vorjahr: TEUR 20.164), langfristige Vergütungsbestandteile (TEUR 4.183, Vorjahr: TEUR 4.215), Boni (TEUR 2.546; Vorjahr: TEUR 2.442), Rechtsberatungskosten (TEUR 645; Vorjahr TEUR 659), Kosten für die Abschlussprüfung (TEUR 350; Vorjahr: TEUR 301), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 79; Vorjahr: TEUR 119), sowie weitere sonstige Rückstellungen (TEUR 2.221; Vorjahr TEUR 2.272) gebildet. Eine Rückstellung für eine sogenannte Market-Flex-Prämie (TEUR 3.800) wurde zum Teil verbraucht und im Übrigen aufgelöst. Die Market-Flex-Prämie bezog sich auf die Verpflichtung gegenüber einer darlehensgebenden Bank. Für den Anteil des Darlehens, den die Bank nicht an ein Bankenkonsortium weitergeben kann, hat sich alstria verpflichtet die Market-Flex-Prämie zu leisten.

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

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

2.9. VERBINDLICHKEITEN

Übersicht über die Verbindlichkeiten in TEUR:

31. Dezember 2024	Bis zu 1 Jahr	Mehr als 1 Jahr	Davon zwischen 1 und 5 Jahre	Davon mehr als 5 Jahre	Gesamt
1. Anleihen	338.856	645.500	645.500	0	984.356
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	245.254	994.000	127.000	867.000	1.239.254
3. Erhaltene Anzahlungen	27.150	0	0	0	27.150
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.540	0	0	0	1.540
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	358	0	0	0	358
6. Sonstige Verbindlichkeiten	35.738	40.000	40.000	0	75.738
<i>(davon aus Steuern)</i>	0	0	0	0	0
Summe	648.897	1.679.500	812.500	867.000	2.328.397

31. Dezember 2023	Bis zu 1 Jahr	Mehr als 1 Jahr	Davon zwischen 1 und 5 Jahre	Davon mehr als 5 JAHRE	Gesamt
1. Anleihen	3.898	1.078.000	1.078.000	0	1.081.898
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	829	1.144.000	257.000	887.000	1.144.829
3. Erhaltene Anzahlungen	25.142	0	0	0	25.142
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.573	0	0	0	2.573
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	138	0	0	0	138
6. Sonstige Verbindlichkeiten	14.028	40.000	40.000	0	54.028
<i>(davon aus Steuern)</i>	554	0	0	0	554
Summe	46.608	2.262.000	1.375.000	887.000	2.308.608

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

2.9.1. ANLEIHEN

Die folgende Tabelle stellt die Unternehmensanteile dar, die die alstria zum Bilanzsticht hält:

Verbindlichkeit	Quartal der Ausgabe	Fälligkeit	Kupon in %	Inanspruchnahme zum 31.12.2024 in TEUR
Unternehmensanleihe II	<i>zurückgezahlt</i>	12.04.2023	-	0
Unternehmensanleihe III	<i>IV 2017</i>	15.11.2027	1,5000	311.400
Unternehmensanleihe IV	<i>III 2019</i>	26.09.2025	0,5000	335.200
Unternehmensanleihe V	<i>II 2020</i>	23.06.2026	1,5000	334.100
Gesamt				980.700

Für die Unternehmensanleihen wurden zum Bilanzstichtag Zinsverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 3.565 abgegrenzt. Im Berichtsjahr ergaben sich Zinsaufwendungen von zusammen TEUR 11.466.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft Anteile der Bond III, IV und V von insgesamt TEUR 97.300 zurückgekauft. Durch günstige Ankaufskurse ergaben sich hierbei außerordentliche Erträge von TEUR 11.350, die in den Finanzerträgen ausgewiesen wurden.

Teile der Unternehmensanleihen, die alstria im Kapitalmarkt platziert hat sind seit dem Geschäftsjahr 2022 von Brookfield-Gesellschaften über den Kapitalmarkt erworben worden. Zum 31. Dezember 2024 betraf dies die folgenden Wertpapiere:

Anleihe	ISIN	Nominalwert der Anteile
		TEUR
Bond III	XS1717584913	87.500
Bond IV	XS2053346297	100.000
Bond V	XS2191013171	55.900
		243.400

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

2.9.2. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die folgende Tabelle enthält eine Übersicht der Darlehen, die die alstria zum Stichtag in Anspruch genommen hat.

Verbindlichkeit	Quartal der Ausgabe	Fälligkeit	Kupon in %	Inanspruchnahme zum 31.12.2024 in TEUR	Zinsaufwand des Berichtsjahres in TEUR	Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten zum 31.12.2024 in TEUR
Grundschildar-lehen #1	II 2016/ IV 2022	30.06.2031	3M-EURIBOR	125.000	6.937	13
Grundschildar-lehen #2	II 2016/ II 2023	31.03.2026	3M-EURIBOR	90.000	4.482	10
Grundschildar-lehen #3	III 2018/ III 2022	29.09.2028	3M-EURIBOR	97.000	4.688	10
Grundschildar-lehen #4	III 2022	30.09.2027	3M-EURIBOR	500.000	26.516	117
Grundschildar-lehen #5	III 2022	29.08.2024	3M-EURIBOR	107.000	5.425	24
Grundschildar-lehen #6	III 2023	30.06.2028	3M-EURIBOR	100.000	5.405	24
Grundschildar-lehen #7	IV 2023	31.08.2028	3M-EURIBOR	100.000	5.476	24
Grundschildar-lehen #8	I 2024	28.12.2029	3M-EURIBOR	120.000	5.384	28
				1.239.000	64.312	250

In 2018 hat die alstria ein revolvingendes Darlehen mit einer Kreditlinie von TEUR 200.000 aufgenommen. Die Kreditlinie wurde im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen. Es ergaben sich Bereitstellungsgebühren in Höhe von TEUR 733, von denen TEUR 4 in den Verbindlichkeiten abgegrenzt wurden.

Das Grundschildar-lehen 1 wurde in Höhe von TEUR 25.000 zurückgeführt und seine Laufzeit auf um sieben Jahre verlängert. Das Grundschildar-lehen 8 wurden in der Berichtsperiode neu aufgenommen.

Ein Anteil von TEUR 20.000 des Grundschildar-lehen #4 über EUR 500 Mio. wurde von einem nahestehenden Unternehmen als Gläubiger eines Konsortialanteils übernommen. Der ursprüngliche Darlehensvertrag zwischen alstria und der darlehensgebenden Bank bleibt dadurch unberührt. Für die Vermittlung des Konsortialanteils erhielt die alstria Erträge von der darlehensgebenden Bank in Höhe von TEUR 3.290.

Die Darlehen sind in Höhe ihrer Valuta von TEUR 1.239.000 im Wesentlichen durch Grundschulden auf Objekten der alstria office REIT-AG besichert. Des Weiteren räumte die alstria office REIT-AG den Kreditgebern zur Absicherung der Darlehen die Abtretung von Forderungen aus Miet- und Grundstückskaufvereinbarungen sowie Versicherungsforderungen und derivativen Finanzinstrumenten sowie Pfandrechten an Bankkonten ein.

2.9.3. ERHALTENE ANZAHLUNGEN

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

2.9.4. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

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

2.9.5. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten ein Schuldscheindarlehen mit einem Volumen von insgesamt TEUR 40.000. Das Darlehen verfügt über eine Laufzeit bis zum 6. Mai 2026 und einen Kupon von 2,750 % p.a. Aus dem Darlehen entstanden Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.100. Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 718 wurden in den Verbindlichkeiten abgegrenzt.

Infolge des Verlustes des REIT-Status war an die Streubesitzaktionäre in Übereinstimmung mit dem REIT-Gesetz bzw. § 20 der Satzung der Gesellschaft eine Entschädigungszahlung in Höhe von TEUR 23.239 zu leisten. Diese entstand zum Ende des Geschäftsjahrs und wird ebenfalls unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Darüber hinaus enthalten die sonstigen Verbindlichkeiten Verpflichtungen aus Sicherheits- und Gewährleistungseinbehalten in Höhe von TEUR 7.237, in Höhe von TEUR 3.580 Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinlagen von Mietern, sowie kreditorische Debitoren in Höhe von TEUR 747.

2.10. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Bestellobligo beliefen sich auf TEUR 52.328 (Vorjahr: TEUR 80.658).

Zum 31. Dezember 2024 ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 4.766. Hiervon haben Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 549 eine Restlaufzeit von unter einem Jahr, Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 860 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren und TEUR 3.357 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die alstria hat, ihre Forderungen gegen die Tochtergesellschaft BEEHIVE solutions GmbH betreffend, den Rangrücktritt erklärt.

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

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1. GESAMTLEISTUNG

Die Gesamtleistung in Höhe von TEUR 169.646 (im Vorjahr TEUR 163.129) setzt sich aus den Umsatzerlösen, bestehend aus Mieteinnahmen und Betriebskostenumlagen, die sich aus der Abrechnung mit den Mietern ergeben, sowie der Bestandsveränderung in Zusammenhang mit den unfertigen Leistungen zusammen. Bei den Umsätzen handelt es sich ausschließlich um Inlandsumsätze.

3.2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge zeigt die folgende Tabelle:

in TEUR	2024	2023
Zuschreibungen zu Finanzanlagevermögen und Sachanlagen	26.761	0
Erträge aus Vermittlung von Darlehen	3.290	0
Erträge aus Weiterbelastungen	3.269	10.690
Auflösung von Rückstellungen	884	259
Erträge aus Versicherungsleistungen	472	1.301
Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen	0	13.319
Wandelgenussrechte Sachbezug	0	1.047
Kompensation von verspätetem Einzug	0	864
Sonstiges	554	103
	35.230	27.583

Zuschreibungen zu Finanzanlagevermögen enthalten im Wesentlichen die Erträge aus der Aufwertung einer Tochtergesellschaft der alstria, aufgrund gestiegener Marktwerte (siehe auch 2.2).

Die außerordentlichen Erträge aus der Vermittlung von Darlehen betreffen eine Arrangement-Fee für die Vermittlung eines Darlehensgebers durch die alstria (siehe auch 2.9.2).

Erträge aus Weiterbelastungen enthalten Aufwendungen der Gesellschaft, die durch Mieter veranlasst wurden und die durch alstria, an diese weiterbelastet wurden. Sie enthielten im Vorjahr insbesondere außerordentliche Erträge aus der Weiterbelastung von Mietsonderwünschen eines Mieters in Höhe von TEUR 8.214.

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellung stellen in Höhe von TEUR 750 außerordentliche Erträge dar. Sie resultieren aus einer potenziellen Kompensationszahlung aufgrund der Nichtausschüttung der REIT-Mindestdividende einer ehemaligen REIT-Aktiengesellschaft, deren Rechtsnachfolger im Jahr 2015 erworben wurde. Diese wurde aufgrund ihres zwischenzeitlichen Erlöschens ausgebucht.

3.3. MATERIALAUFWAND

Die Zusammensetzung des Materialaufwands zeigt folgende Tabelle:

in TEUR	2024	2023
Betriebskosten	20.358	19.196
Grundsteuern	5.317	4.937
Instandhaltung	3.658	3.059
Weiterbelastete Kosten	2.871	2.611
Versicherungen	2.596	2.500
Reparaturen	47	42
Übrige	15	13
Summe	34.862	32.358

Der Materialaufwand umfasst geleistete Aufwendungen für auf die Mieter umlegbare Betriebskosten, die im Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit anfallen, wie Heizkosten, Reinigungskosten, Grundsteuern etc., sowie Aufwendungen für Renovierungen und Reparaturen. Soweit der Materialaufwand auf umlegbare Betriebskosten entfällt, werden diese als unfertige Leistungen aktiviert. Die Aufwendungen für Grundsteuern belaufen sich zusammen mit den unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesenen nicht umlegbaren Grundsteuern auf insgesamt TEUR 5.317 (im Vorjahr: TEUR 5.003).

3.4. PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand der Berichtsperiode beträgt TEUR 21.281 (Vorjahr: TEUR 22.212). Bei Gehältern von TEUR 18.381 ergaben sich Sozialabgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung in Höhe von TEUR 2.900.

3.5. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2024	2023
REIT-Entschädigungszahlung	23.964	0
Grundstücksbetriebskosten	17.184	23.081
Rechts- und Beratungskosten	1.979	2.753
IT Kosten	1.195	953
Wertberichtigungen auf Forderungen	1.089	1.080
Allgemeine Verwaltungskosten	867	723
Mieten und Mietnebenkosten	737	749
Prüfungshonorar, Prüfung und Prüfungsnahe Dienstleistungen	665	651
Versicherungen	527	477
Reisekosten	427	416
Fahrzeugkosten	392	504
Konferenzen und Marketing Aufwand	380	585
Telekommunikation und Portokosten	340	353
Aufsichtsratsvergütung	70	124
Kosten für Mietsonderwünsche	0	8.214
Verluste aus der Anwachsung von Tochtergesellschaften	0	174
Sonstiges	811	1.274
	50.628	42.110

Bei der REIT-Entschädigungszahlung handelt es sich um außerordentliche Aufwendungen, die aus einer Entschädigung, der Streubesitzgesellschafter für die Nachteile aus dem Verlust des REIT-Status der Gesellschaft in Höhe von TEUR 23.239, sowie weitere Kosten in diesem Zusammenhang resultieren.

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

Die Rechts- und Beratungskosten enthalten neben Beratungs- und Rechtsberatungskosten (TEUR 1.695, Vorjahr: TEUR 2.328) auch Aufwendungen für Steuerberatung (TEUR 220, Vorjahr: TEUR 345) sowie weitere Beratungskosten (TEUR 64, TEUR 80).

IT-Kosten enthalten Aufwendungen für die Instandhaltung der IT-Infrastruktur sowie Schulungen.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen entfallen in Höhe von TEUR 771 auf Abwertung von Forderungen gegen ein Tochterunternehmen sowie mit TEUR 318 auf pauschale Wertberichtigungen.

3.6. ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 8.806 (im Vorjahr: TEUR 6.813) resultieren aus Zinserträgen auf Darlehen, die an Tochtergesellschaften sowie eine Dritte Partei gewährt wurden (siehe auch 2.2). Die Erträge aus einem Darlehen gegen Dritte wurden im

Berichtsjahr aus den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in die Erträge aus Ausleihung umgegliedert. Der Vorjahressaldo wurde entsprechend um TEUR 3.322 angepasst.

3.7. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die Zinserträge des Geschäftsjahres betragen TEUR 15.256 (Vorjahr: TEUR 13.686). Hiervon resultieren Zinserträge in Höhe von TEUR 3.906 (Vorjahr: 7.309) aus Zinsen auf Bankguthaben, weitere TEUR 11.350 (Vorjahr TEUR 6.383) resultieren aus dem Rückkauf von Tranchen der Unternehmensanleihen mit einem Nominalwert von TEUR 97.300 (Bond III,IV und V) unter ihrem Ausgabewert durch die Gesellschaft (siehe auch Abschnitt 2.9.1). Die Erträge aus einem Darlehen gegen Dritte wurden im Berichtsjahr aus den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in die Erträge aus Ausleihung umgegliedert. Der Vorjahressaldo wurde entsprechend um TEUR 3.322 angepasst.

3.8. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsaufwendungen des Berichtsjahres für die Finanzierung belaufen sich auf TEUR 70.759 (Vorjahr TEUR 59.577), davon entfallen Zinsbeträge in Höhe von TEUR 64.312 auf übrige Darlehen, Erträge in Höhe von TEUR 13.281 auf Zinsen aus Derivaten, TEUR 11.466 auf Zinsen im Zusammenhang mit Unternehmensanleihen, TEUR 5.081 auf Transaktionsnebenkosten, TEUR 1.965 auf die ratiertliche Auflösung abgegrenzter Prämien von derivativen Finanzinstrumenten (siehe Abschnitt 2.6), TEUR 1.100 Zinsen auf ein Schuldscheindarlehen sowie TEUR 115 auf sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen. Von den Zinsen aus Unternehmensanleihen entfielen TEUR 2.658 (Vorjahr: TEUR 1.549) auf Anteile, die alstria im Kapitalmarkt platziert hat und die im Geschäftsjahr 2022 von Brookfield-Gesellschaften über den Kapitalmarkt erworben wurden.

3.9. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Da die Gesellschaft seit der Umwandlung in eine REIT-AG steuerbefreit ist, entstand für den Veranlagungszeitraum 2024 kein Steueraufwand aus Körperschaft- oder Gewerbesteuer. Mit dem Ablauf des 31. Dezember 2024 entfiel die Steuerbefreiung der Gesellschaft. Aus dem Vergleich der handelsrechtlichen mit den steuerlichen Buchwerten ergab sich ein Überhang der steuerlichen Buchwerte. Auf den Ausweis einer aktiven latenten Steuer wurde verzichtet. Die wesentlichen Überhänge ergeben sich mit EUR 54,7 Mio. aus den Finanzanlagen sowie mit EUR 7,4 aus den Positionen Grund und Boden sowie Gebäude.

Zum 31. Dezember 2024 unterliegen die Jahresgewinne des Konzerns ausschließlich dem deutschen Steuerrecht, da alle Konzerngesellschaften ihren Sitz in Hamburg, Deutschland, haben und dort operativ tätig sind. Darüber hinaus liegt der Umsatz des Konzerns unter der Schwelle von 750 Millionen Euro. Daher finden die Regelungen des Mindestbesteuerungsgesetzes (Pillar II) zum 31. Dezember 2024 auf den Konzern keine Anwendung.

Allerdings unterlag alstria bis Oktober 2024 als Teil des Brookfield-Konzerns den Vorschriften zur globalen Mindestbesteuerung (Pillar II) sowohl auf internationaler als auch auf deutscher Ebene.

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

Während des Konsolidierungszeitraums mit Brookfield wurden latente Steueraufwendungen in Höhe von 217 Millionen EUR erfasst. Basierend auf einer überschlägigen Schätzung führte dies zu einer indikativen effektiven Steuerquote (ETR), die über der 15 %-Schwelle für eine mögliche Nachversteuerung gemäß Pillar II lag. Auch nach Anpassungen für die GloBE Covered Tax-Berechnung wird erwartet, dass die ETR über 15 % bleibt.

Es besteht das potenzielle Risiko, dass die deutschen Steuerbehörden die Anrechenbarkeit bestimmter latenter Steueraufwendungen infrage stellen, insbesondere in Bezug auf temporäre Differenzen, die vor dem 1. Januar 2024 entstanden sind. Latente Steuern, die sich aus Bewegungen innerhalb des Berichtszeitraums ergeben, sollten jedoch als anrechenbare Steuern unter den GloBE-Regeln gelten, sodass alstria weiterhin eine ETR von rund 15 % aufweist.

Auf Grundlage externer Beratung wird davon ausgegangen, dass alstria sich als Investment Entity qualifiziert. Infolgedessen würde eine potenzielle Qualified Domestic Minimum Top-Up Tax (QDMTT) nur auf den Brookfield zurechenbaren Anteil des Gewinns angewendet werden. Brookfield hat sich verpflichtet, sämtliche daraus resultierenden Steuerverpflichtungen zu übernehmen.

Daher wird alstria für den Zeitraum, in dem das Unternehmen im Jahr 2024 im Brookfield-Konzern konsolidiert war, letztlich keine Mindeststeuerbelastung tragen. Entweder sorgt die latente Steueraufwendung dafür, dass die ETR über 15 % bleibt, oder - als Investment Entity - würde eine etwaige Nachversteuerung Brookfield zugerechnet, das sich zur Übernahme dieser Kosten verpflichtet hat.

Aus diesem Grund wurden im Jahresabschluss 2024 keine Steueraufwendungen oder Rückstellungen für die Pillar-II-Mindeststeuer erfasst.

4. SONSTIGE ANGABEN

4.1. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 12. Dezember 2024 sowie 6. Dezember 2024 wurden Darlehensverträge mit der UniCredit sowie DZ Hyp in Höhe von insgesamt Euro 164 Mio. vereinbart. Die Beträge wurden nach dem Stichtag ausgezahlt.

Am 18. September 2024 trug der Mehrheitsaktionär über seine Tochtergesellschaft BPG Holdings Bermuda Limited ein Übertragungsverlangen gemäß §§ 327a ff. Aktiengesetz an alstria heran. Danach soll die Hauptversammlung der alstria die Übertragung der Aktien aller anderen Aktionäre auf die BPG Holdings Bermuda Limited oder eine ihrer Tochtergesellschaften gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen (aktienrechtlicher Squeeze-out). Die außerordentliche Hauptversammlung fand am 11. Februar 2025 statt und traf den entsprechenden Beschluss mit der erforderlichen Mehrheit.

Die den Streubesitzaktionäre gemäß § 20 der Satzung der Gesellschaft zustehende Entschädigung für den Verlust der Steuerbefreiung (vgl. Abschnitt 7.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verpflichtungen), wurde von einem externen Wirtschaftsprüfer ermittelt und den Minderheitsaktionären am 9. Januar 2025 in Form einer Barabfindung ausgezahlt.

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

Die beiden im Dezember 2024 unterzeichneten Bankdarlehen (vgl. Abschnitt 7.3 Darlehen und Anleihen) wurden im Februar 2025 ausgezahlt.

4.2. VERGÜTUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS

4.2.1. VORSTAND

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

in TEUR	2024	2023
Kurzfristig fällige Leistungen	802	992
Stock Options	500	500
Langfristige Vergütungsbestandteile	81	88
Gesamt	1.383	1.580

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

4.2.2. AUFSICHTSRAT

Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2024 auf TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 110).

4.3. HONORAR FÜR PRÜFUNGS- UND BERATUNGSLEISTUNGEN

Am 6. Juni 2024 wählte die Hauptversammlung Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dammtorstraße 12, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023. Im Berichtsjahr ergaben sich die folgenden Aufwendungen:

Prüfungshonorar in TEUR	2024	2023
Abschlussprüfungsleistungen	518	589
<i>davon aus Vorjahr</i>	<i>0</i>	<i>26</i>
Andere Bestätigungsleistungen	157	59
Steuerliche Beratungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	0
Gesamt	675	648

Die Nichtprüfungsleistungen des Geschäftsjahres 2024 betreffen im Wesentlichen die prüferische Durchsicht von Quartalsberichten, die prüferische Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichts und freiwillige Abschlussprüfungen.

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

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

4.4. AKTIEN

Das Grundkapital ist eingeteilt in 178.561.572 nennwertlose Stückaktien.

4.5. DIVIDENDE

Der Vorstand beabsichtigt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat, in Ermangelung eines Bilanzgewinns der alstria office REIT-AG, der Hauptversammlung vorzuschlagen, auf die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2024 zu verzichten. Für den Fall, dass sich im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2025 signifikante Veränderungen hinsichtlich der frei verfügbaren Liquidität der Gesellschaft ergeben, behalten sich Vorstand und Aufsichtsrat vor, der Hauptversammlung einen abweichenden Dividendenvorschlag zu unterbreiten. Die Zahlung einer Dividende ist abhängig von der Zustimmung der Hauptversammlung.

4.6. AUFSICHTSRAT

Nach Änderung der des § 9 der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus vier Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden.

In der untenstehenden Übersicht sind die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft und ihre Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen während des Geschäftsjahres 2024 dargestellt:

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

Name	Wohnort	Beruf
Anfang- bzw. Enddatum des Mandats	Externes Mandat	Funktion
Brad Hyler Vorsitzender	London, Großbritannien	Managing Partner, Brookfield Asset Management, Großbritannien
Bis 18.11.2024	Edyn Apart Hotels (Brookfield Gruppe), Großbritannien	Mitglied des Board of Directors (non-executive)
	Experimental Group (Brookfield Gruppe), Frankreich	Mitglied des Board of Directors (non-executive)
	Canary Wharf Group Investment Holdings plc, Großbritannien	Mitglied des Board of Directors (non-executive)
	Center Parcs (Brookfield Gruppe), Großbritannien	Mitglied des Board of Directors (non-executive)
Jan Sucharda stellv. Vorsitzender	Toronto, Kanada	Managing Partner, Brookfield Property Group, Kanada
	Brookfield India Real Estate Trust (Brookfield Gruppe), Indien	Mitglied des Board of Directors (non-executive))
	Canary Wharf Group Investment Holdings plc, Großbritannien	Mitglied des Board of Directors (non-executive)
Richard Powers	London, Großbritannien	Managing Partner, Brookfield Asset Management, Großbritannien
Becky Worthington	Berkshire, Großbritannien	Chief Financial Officer, Canary Wharf Group, Großbritannien

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

4.7. VORSTAND

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2024 wie folgt zusammen:

Name	Wohnsitz	Position
	Externes Mandat	Funktion
Olivier Elamine	Hamburg, Deutschland	Vorstand der Gesellschaft
	Urban Campus Group SAS	Mitglied des Advisory Board

4.8. MITARBEITER

Im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 beschäftigte die Gesellschaft ohne die Vorstandsmitglieder im Durchschnitt 186 Mitarbeiter (2023: im Durchschnitt 175 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden als zwölfter Teil der Summe der Mitarbeiteranzahl zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 31. Dezember 2024 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen vom Vorstand, 186 Mitarbeiter (31. Dezember 2023: 181 Mitarbeiter):

	Anzahl Mitarbeiter	
	Durchschnitt 2024	31. Dezember 2024
Immobilienverwaltung und -entwicklung	119	118
Finanzen und Compliance	42	41
Übrige Aufgaben	25	27
Gesamt	186	186

4.8.1.

4.8.2. LANGFRISTIGE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE DES VORSTANDS

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

Anzahl Zertifikate	ACES 2024	ACES 2023 ¹⁾	ACES 2022 ¹⁾	ACES 2022 ¹⁾	Gesamt
	Olivier Elamine	Olivier Elamine	Olivier Elamine	Alexander Dexne	
Stand zum 31.12.2023	0	500.000	500.000	400.000	1.400.000
Am ersten Januar des Geschäftsjahres gewährte Zertifikate	500.000	0	0	0	500.000
In der Berichtsperiode endende Zertifikate	0	0	-500.000	-400.000	-900.000
Stand zum 31.12.2024	500.000	500.000	0	0	1.000.000
Zeitanteilige Berücksichtigung zum 31.12.2024	50,0%	100,0%	n/a	n/a	
Zielerreichungsgrad zum 31.12.2024	100%	75%	n/a	n/a	
Rückstellung zum 31.12.2024 in EUR	250.000	375.000	0	0	625.000

¹⁾ Jahr der Ausgabe, Werte in der Tabelle betreffen 2024.

Die Rückstellungen aus langfristigen Vergütungsbestandteilen des Vorstands belaufen sich zum 31. Dezember 2024 auf TEUR 625 (31. Dezember 2023: TEUR 774). Die Aufwendungen aus diesen Vergütungsbestandteilen betragen im Geschäftsjahr 2024 TEUR 393 nach TEUR 325 im Geschäftsjahr 2023.

4.8.3. MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMM

Am 5. September 2007 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Ausgabe von Wandelgenusssrechtszertifikaten („Zertifikate“) an die Mitarbeiter der Gesellschaft und an die Mitarbeiter der Unternehmen, an denen die alstria office REIT-AG direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt ist. Vorstandsmitglieder der alstria office REIT-AG galten im Sinne dieses mittlerweile, in der Berichtsperiode, beendeten Programms nicht als Mitarbeiter. Mit seinem Beschluss legte der Aufsichtsrat die Einzelheiten des Wandelgenusssrechtsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung der Aktionäre am 15. März 2007 erteilten Befugnis fest. Das Wandelgenusssrechtsprogramm wurde im Jahr 2012

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

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

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

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

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

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

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

Anzahl ACES	ACES 2024¹⁾	ACES 2023¹⁾	ACES 2022¹⁾	Gesamt
Stand zum 31.12.2023	0	2.853.751	2.522.319	5.376.070
In der Berichtsperiode gewährte ACES	2.846.607	0	0	2.846.607
Änderungen des Bestands an ACES	0	-7.503	-2.522.319	-2.529.822
Stand zum 31.12.2024	2.846.607	2.846.248	0	5.692.855
Zeitanteilige Berücksichtigung zum 31.12.2024	50,0%	75,0%	n/a	n/a
Zielerreichungsgrad zum 31.12.2024	100%	100%	n/a	n/a
Rückstellung zum 31.12.2024 in TEUR	1.423	2.135	0	3.558

¹⁾ Jahr der Ausgabe, Werte in der Tabelle betreffen 2024.

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

Die Rückstellungen aus langfristigen Vergütungsbestandteilen der Mitarbeiter (ACES) belaufen sich zum 31. Dezember 2024 auf TEUR 3.558 (31. Dezember 2023: TEUR 3.441). Die Aufwendungen aus diesen Vergütungsbestandteilen betragen im Geschäftsjahr 2024 TEUR 914 nach TEUR 1.531 im Geschäftsjahr 2023.

4.9. KONZERNVERHÄLTNISSE

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

Die teilweise Übertragung von Kommanditanteilen des Alexandrite kontrollierenden Fonds von Brookfield an Brookfield Wealth Solutions Limited („BWS“) im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2024 führte zur Entkonsolidierung des Unternehmens in den Konzernabschlüssen von Brookfield Property Partners LP, Hamilton, Bermuda (BPY) und der Brookfield. Ab diesem Zeitpunkt wurde die alstria-Gruppe nicht mehr in den Konzernabschluss von Brookfield einbezogen.

Bis zur Entkonsolidierung erstellte die Brookfield Corporation den Konzernabschluss für die größte Unternehmensgruppe innerhalb der Brookfield-Gruppe. Der Konzernabschluss von Brookfield ist auf der Website des Unternehmens unter www.brookfield.com veröffentlicht.

Darüber hinaus wurde das Unternehmen vom 1. Januar 2023 bis zu seiner Entkonsolidierung in den Konzernabschluss von Brookfield Property Partners LP, Hamilton, Bermuda (BPY) konsolidiert. BPY ist sowohl in den USA (Nasdaq) als auch in Kanada (Toronto) notiert. Der Konzernabschluss von BPY ist auf der Website des Unternehmens unter <https://bpy.brookfield.com/> veröffentlicht.

Unabhängig davon sind der Brookfield Corporation, wie zum Vorjahresstichtag, auch zum 31. Dezember 2024 95,37% der Stimmrechte zuzuordnen.

Die alstria office REIT-AG stellt damit, unabhängig von den Stimmrechten zum 31. Dezember 2024 den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis der Gesellschaften der alstria-Gruppe auf.

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

5.1. AD-HOC-MITTEILUNGEN

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

Datum	Anlass
16.12.2024	Entwertung der von der Gesellschaft in Eigenbesitz gehaltenen Anleihen
13.12.2024	Squeeze Out; Konkretisierendes Übertragungsverlangen hinsichtlich der Aktien der Minderheitsaktionäre der alstria office REIT-AG übermittelt; Barabfindung im Rahmen des Squeeze Out auf EUR 5,11 je Aktie festgesetzt
13.12.2024	Entschädigungszahlung an die Streubesitzaktionäre aufgrund Beendigung des REIT-Status in Höhe von EUR 2,81 je Aktie
18.09.2024	Übertragungsverlangen des Mehrheitsaktionärs hinsichtlich der Aktien der Minderheitsaktionäre der alstria office REIT-AG; alstria office REIT-AG schließt mit Mehrheitsaktionär eine Änderungsvereinbarung zur Investorenvereinbarung ab; Verlust des REIT-Status zum Jahresende 2024
12.01.2024	Externe Portfoliobewertung zum 31. Dezember 2023

5.2. MITTEILUNG ÜBER WERTPAPIERTRANSAKTIONEN

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

Olivier	Vorstands-	Verkauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	Han-15.01.2025; UTC +1 5,11	151.409,30
Elamine	vorsitzender				

Aggregierte Informationen:

Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 5,11; Aggregiertes Volumen: EUR 151.409,30

A.III. Anhang alstria office REIT-AG

5.3. STIMMRECHTSMITTEILUNG

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG:

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

Aktionär, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %) ¹⁾	(in Anzahl Aktien	Datum der Schwellen- berührung	Zurechnung von Stimm- rechten	Enthält 3 % oder mehr Stimmrechte von
Brookfield Corporation, Toronto, Kanada	95,39	178.561.572	15.01.2025	Ja	Lapis Luxembourg Holdings S.à r.l., (10,01%) ²⁾ Alexandrite Lake Lux Holdings I S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings II S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings III S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings IV S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings V S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings VI S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings VII S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings VIII S.à r.l. (9,27%) Alexandrite Lake Lux Holdings IX S.à r.l. (9,27%)

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

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

6. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG

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

Hamburg, 24. Februar 2025

Olivier Elamine

Vorstand

alstria office REIT AG, Hamburg

Anlage zum Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2024 EUR	1.1.2024 EUR	Kumulierte Abschreibungen				31.12.2024 EUR	Buchwerte	
	1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR			Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR		31.12.2024 EUR	31.12.2024 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	2.531.384	299.396	0	0	2.830.780	2.011.420	592.013	0	0	0	2.603.433	227.348	519.964
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	2.242.089.612	17.174.258	0	82.907.205	2.342.171.074	522.008.944	49.396.605	0	3.053.256	2.348.156	572.110.649	1.770.060.425	1.720.080.668
2. Technische Anlagen	2.139.789	0	147.800	0	1.991.989	2.136.810	2.980	147.800	0	0	1.991.989	0	2.980
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.868.845	63.708	8.143	0	1.924.410	1.317.712	152.094	4.261	0	0	1.465.545	458.865	551.133
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	126.531.872	41.852.804	0	-82.907.205	85.477.471	3.053.256	0	0	-3.053.256	0	0	85.477.471	123.478.616
	2.372.630.118	59.090.769	155.943	0	2.431.564.944	528.516.722	49.551.679	152.061	0	2.348.156	575.568.183	1.855.996.761	1.844.113.396
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	646.242.181	610.000	33.692.403	0	613.159.777	336.993.955	939.013	625.000	0	24.285.313	313.022.655	300.137.122	309.248.226
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	75.000.000	50.000.000	0	0	125.000.000	0	0	0	0	0	0	125.000.000	75.000.000
3. Beteiligungen	44.410	0	0	0	44.410	44.410	0	0	0	0	44.410	0	0
4. Sonstige Ausleihungen	94.432.300	0	0	0	94.432.300	0	0	0	0	0	0	94.432.300	94.432.300
	815.718.890	50.610.000	33.692.403	0	832.636.487	337.038.365	939.013	625.000	0	24.285.313	313.067.065	519.569.422	478.680.526
	3.190.880.393	110.000.166	33.848.347	0	3.267.032.212	867.566.507	51.082.704	777.061	0	26.633.469	891.238.681	2.375.793.531	2.323.313.886

B. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

B. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, 24. Februar 2025

alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine

C. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im Abschnitt „VIII.1. Erklärung zur Unternehmensführung für Konzern und alstria AG gemäß §§ 289f und 315d HGB“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird, den Nachhaltigkeitsbericht, auf den im Abschnitt „VI. Nachhaltigkeitsbericht“ im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird, den Abschnitt „V.1.2 Internes Kontrollsystem“ im zusammengefassten Lagebericht inklusive der dort enthaltenen Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems sowie den Abschnitt „V.1.3 Compliance Management System“ im zusammengefassten Lagebericht haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und

C. Bestätigungsvermerk

- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte der oben genannten zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung sowie des Nachhaltigkeitsberichts. Ebenso erstreckt sich unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht nicht auf die Inhalte des Abschnitts „V.1.2. Internes Kontrollsystem“ und die dort enthaltene Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems sowie des Abschnitts „V.1.3 Compliance Management System“.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

C. Bestätigungsvermerk

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum

31. Dezember 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

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

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

- a. Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Jahresabschluss)
- b. Prüferisches Vorgehen

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

- a. Im Jahresabschluss der alstria office REIT-AG werden unter dem Bilanzposten „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten“ insgesamt bebaute Grundstücke (Immobilien) in Höhe von EUR 1.770,1 Mio. (71 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. In der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024 wurden Zuschreibungen in Höhe von EUR 2,4 Mio. auf in der Vergangenheit außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien erfasst. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von EUR 1,8 Mio. vorgenommen.

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

C. Bestätigungsvermerk

beizulegenden Zeitwerte der Immobilien erfolgte nach dem „Discounted Cashflow“-Verfahren. Bewertungsstichtag war der 31. Dezember 2024. Ermittelt wurden die beizulegenden Zeitwerte durch den akkreditierten, externen Gutachter BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, Frankfurt am Main. Neben den von der Gesellschaft ermittelten Ist-Daten, die z. B. die vermietbare Fläche, den Leerstand, geplante Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen und die Ist-Miete beinhalten, fließen in die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien weitere bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind.

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

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

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

2. Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen

- a. Zum 31. Dezember 2024 werden im Jahresabschluss der alstria office REIT-AG Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 300,1 Mio. (12 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Anteile an verbundenen Unternehmen wurden im Geschäftsjahr 2024 um EUR 24,3 Mio. erfolgswirksam zugeschrieben, Abschreibungen erfolgten in Höhe von EUR 0,9 Mio.

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

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

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

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

C. Bestätigungsvermerk

Sonstige Informationen

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

- die mit der Konzernklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im Abschnitt „VIII.1. Erklärung zur Unternehmensführung für Konzern und alstria AG gemäß §§ 289f und 315d HGB“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird,
- den gesonderten Nachhaltigkeitsbericht, auf den im Abschnitt „VI. Nachhaltigkeitsbericht“ des zusammengefassten Lageberichts Bezug genommen wird,
- den Abschnitt „VI. Nachhaltigkeitsbericht“ im zusammengefassten Lagebericht,
- den Abschnitt „V.1.2 Internes Kontrollsystem“ im zusammengefassten Lagebericht inklusive der dort enthaltenen Stellungnahme der gesetzlichen Vertreter zur Angemessenheit und Wirksamkeit des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems,
- den Abschnitt „V.1.3 Compliance Management System“ im zusammengefassten Lagebericht,
- die Versicherungen der gesetzlichen Vertreter nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB bzw. nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht.

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

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

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

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

C. Bestätigungsvermerk

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammen-gefassten Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten

Lageberichts

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

C. Bestätigungsvermerk

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

C. Bestätigungsvermerk

ches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

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

Datei, die den SHA-256-Wert:

dabf4eee7284937e60180da4d49a74310a345f693169c91262781c0ca2a51823 aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in

C. Bestätigungsvermerk

allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

C. Bestätigungsvermerk

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

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

C. Bestätigungsvermerk

angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 6. Juni 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 4. Juli 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2022 als Abschlussprüfer der alstria office REIT-AG, Hamburg, tätig.

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

SONSTIGER SACHVERHALT - VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

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

C. Bestätigungsvermerk

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Annika Deutsch.

Hamburg, den 24. Februar 2025

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Annika Deutsch
Wirtschaftsprüferin

Maximilian Freiherr v. Perger
Wirtschaftsprüfer

BUILDING *YOUR* FUTURE

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

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

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

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

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

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