

2024 GESCHÄFTS BERICHT

IFRS Finanzbericht

KONZERNKENNZAHLEN

FÜNFJAHRESÜBERSICHT

Mieterlöse und Erträge	2024	2023	2022	2021	2020
Mieterlöse (in TEUR)	198.441	192.026	182.819	183.670	177.063
Nettomieteinnahmen (in TEUR)	171.854	163.936	158.946	163.271	154.823
Konzernergebnis (in TEUR)	-104.545	-653.374	-74.614	209.678	168.489
FFO (in TEUR) ¹⁾	81.173	87.972	106.562	116.455	108.673
Ergebnis je Aktie (in TEUR) ¹⁾	-0,59	-3,66	-0,42	1,18	0,95
FFO je Aktie (in TEUR) ¹⁾	0,45	0,49	0,60	0,65	0,61

¹⁾ Ohne Minderheiten.

Bilanzkennzahlen	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	4.127.431	3.971.253	4.606.848	4.775.801	4.556.181
Bilanzsumme (in TEUR)	4.348.967	4.237.518	5.163.774	5.234.372	5.090.249
Eigenkapital (in TEUR)	1.506.869	1.617.547	2.571.400	3.367.083	3.252.442
Verbindlichkeiten (in TEUR)	2.842.098	2.619.971	2.592.374	1.867.290	1.837.806
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in TEUR)	8,44	9,06	14,42	18,91	18,29
Nettoverschuldungsgrad (Net LTV, in %)	56,5	58,3	43,7	28,8	27,0

REIT-Kennzahlen	31.2.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	38,77	43,0	55,3	69,1	71,1
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	100	100	100

EPRA-Kennzahlen ¹⁾	2024	2023	2022	2021	2020
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,38	0,51	0,63	0,55	0,61
EPRA-Kostenquote A (in %) ²⁾	21,0	23,6	32,1	25,0	26,6
EPRA-Kostenquote B (in %) ³⁾	15,0	18,3	27,0	21,1	22,1

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
EPRA-NRV je Aktie (in EUR)	10,69	10,87	16,40	20,86	20,13
EPRA-NTA je Aktie (in EUR)	9,15	9,10	14,47	18,97	18,34
EPRA-NDV je Aktie (in EUR)	8,88	10,32	15,69	18,82	17,95
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	4,1	4,2	3,5	2,9	3,3
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	4,5	4,4	3,7	3,4	3,7
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,9	8,0	7,2	6,9	7,6

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

²⁾ Inklusive Leerstandskosten.

³⁾ Exklusive Leerstandskosten.

INHALT

A.	ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	6
I.	GESCHÄFTSMODELL UND WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
II.	FINANZANALYSE	13
III.	PROGNOSEBERICHT	24
IV.	BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER ALSTRIA AG	25
V.	RISIKO- UND CHANCENBERICHT	31
VI.	NACHHALTIGKEITSBERICHT	58
VII.	ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN	59
VIII.	SONSTIGE ANGABEN	63
B.	KONZERNABSCHLUSS	66
I.	KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	66
II.	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	67
III.	KONZERNBILANZ	68
IV.	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	70
V.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	72
VI.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	73
C.	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	158
D.	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	159
E.	NACHHALTIGKEITSBERICHT	170
F.	BERICHT DES AUFSICHTSRATS	193
G.	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	200
H.	VERGÜTUNGSBERICHT	216
I.	REIT-ANGABEN	237
I.	REIT-ERKLÄRUNG	237
II.	REIT-VERMERK	239
J.	FINANZKALENDER/IMPRESSUM	241
I.	FINANZKALENDER	241
II.	IMPRESSUM/KONTAKT	241

DETAILINDEX ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

A.	ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	6
I.	GESCHÄFTSMODELL UND WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
1.	STRATEGISCHE AUSRICHTUNG	6
2.	UNTERNEHMENSSTEUERUNG	7
3.	GESAMTWIRTSCHAFT UND BÜROMÄRKTE	8
4.	PORTFOLIOANALYSE	10
II.	FINANZANALYSE	13
1.	ERTRAGSLAGE	13
2.	FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE	18
2.1.	ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	18
3.	GESAMTEINSCHÄTZUNG DES GESCHÄFTSJAHRES DURCH DEN VORSTAND	24
III.	PROGNOSEBERICHT	24
1.	ERWARTETE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN	24
2.	ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE: AUSBLICK AUF 2025	24
3.	AUSBLICK FÜR DEN ALSTRIA-KONZERN	24
IV.	BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER ALSTRIA AG	25
1.	ANALYSE DER ERTRAGSLAGE	25
2.	ANALYSE DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE	28
3.	SONSTIGE ANGABEN ZUR ALSTRIA AG	29
V.	RISIKO- UND CHANCENBERICHT	31
1.	RISIKOBERICHT	31
2.	CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	56
VI.	NACHHALTIGKEITSBERICHT	58
VII.	ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN	59
VIII.	SONSTIGE ANGABEN	63
1.	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG FÜR KONZERN UND ALSTRIA AG GEMÄß §§ 289F UND 315D HGB	63
2.	MITARBEITER	63
3.	KONZERN- UND ABHÄNGIGKEITSBERICHT	63
4.	DIVIDENDE	64

A. ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

I. GESCHÄFTSMODELL UND WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

1. STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die alstria office REIT-AG (im Folgenden „Gesellschaft“, „alstria“ oder „alstria AG“) ist eine deutsche Aktiengesellschaft in der Rechtsform eines Real Estate Investment Trust (REIT), die in Büroimmobilien in den großen deutschen Wirtschaftszentren investiert. Das Unternehmen ist seit 2007 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert (WKN: A0LD2U). Der alstria-Konzern setzte sich zum 31. Dezember 2024 aus der Muttergesellschaft alstria sowie 35 direkten und indirekten Tochtergesellschaften zusammen (im Folgenden „alstria“ oder „Konzern“). Betriebliche Entscheidungen werden in der Muttergesellschaft getroffen. alstrias Immobilienportfolio umfasste zum 31. Dezember 2024 insgesamt 106 Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von 1,4 Mio. m² und einem Gesamtwert von EUR 4,1 Mrd. Die Objekte liegen überwiegend in den großen deutschen Büromärkten Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und Berlin, die alstria als ihre Kernmärkte definiert und in denen alstria durch lokale und operativ tätige Büros vertreten ist. Als voll integriertes und langfristig orientiertes Unternehmen bewirtschaften die 195 Mitarbeiter der alstria die Gebäude aktiv über den gesamten Lebenszyklus.

Im Jahr 2022 wurde alstria von der Brookfield Corporation, Toronto/Kanada über deren Tochtergesellschaft Alexandrite Lake Lux Holdings S.á r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg (im Folgenden „Alexandrite“ oder „Übernehmerin“) übernommen. Gemäß der zuletzt veröffentlichten Stimmrechtsmitteilung hielt Brookfield Ende 2024 direkt und indirekt 95,4% der Aktien der alstria office REIT-AG, wobei keine Brookfield-Tochtergesellschaft einen Stimmrechtsanteil von 10% überschritt.

Am 18. September 2024 trug der Mehrheitsaktionär über seine Tochtergesellschaft BPG Holdings Bermuda Limited ein Übertragungsverlangen gemäß §§ 327a ff. 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. Nach Übernahme aller alstria-Aktien durch die Tochtergesellschaften der Brookfield Corporation ist ein Delisting der Gesellschaft mit einer Beendigung der Aktiennotierung im weiteren Jahresverlauf 2025 vorgesehen.

Vor dem Hintergrund des aktienrechtlichen Squeeze-outs erfüllte alstria die Anforderungen des Gesetzes über deutsche Immobilienaktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG) in Bezug auf die Streubesitzanforderungen zum dritten Bilanzstichtag in Folge nicht mehr, womit der Status als REIT-Aktiengesellschaft mit Ablauf des 31. Dezember 2024 endete. Damit verlor das

Unternehmen seine Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer beginnend mit dem Geschäftsjahr 2025.

Die den Minderheitsaktionären gemäß § 20 der Satzung der Gesellschaft zustehende Entschädigung für den Verlust der Steuerbefreiung wurde von einem externen Wirtschaftsprüfer ermittelt und den Minderheitsaktionären am 9. Januar 2025 in Form einer Barabfindung ausgezahlt.

Die bedeutsamste bilanzielle Auswirkung des Verlusts des REIT-Status ist die Buchung einer nicht zahlungswirksamen latenten Steuerverbindlichkeit in Höhe von TEUR 230.387 (Stand: 31.12.2024) in der Bilanz der Gesellschaft. Der wesentliche Teil hiervon (TEUR 225.279) wurde bereits zum 30. September 2024, als der Verlust des REIT-Status überwiegend wahrscheinlich wurde, verbucht.

alstrias Geschäftsstrategie ändert sich durch die vollständige Übernahme durch Brookfield nicht. Das Unternehmen konzentriert sich unverändert auf die Durchführung von wertsteigernden Modernisierungs- und Neupositionierungsmaßnahmen mit nachhaltigem Wertschöpfungspotenzial auf der Basis eines praxisnahen Asset Managements, um das Portfolio zukunftssicher zu machen und den laufenden Dekarbonisierungsprozess fortzusetzen.

alstrias Unternehmensstrategie basiert auf den folgenden Grundsätzen:

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

2. UNTERNEHMENSSTEUERUNG

alstria steuert den Konzern vornehmlich auf der Grundlage der finanziellen Leistungsindikatoren Umsatzerlöse und FFO. Die Umsatzerlöse beinhalten in erster Linie Mieteinnahmen, die im Zusammenhang mit den Vermietungsaktivitäten des Konzerns entstehen. Der FFO ist das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, ohne die Berücksichtigung von Bewertungseffekten, Veräußerungsgewinnen, sonstiger nicht-zahlungswirksamer oder voraussichtlich nicht jährlich wiederkehrender Ertrags-/ Kostengrößen. Bereinigt werden darüber hinaus periodenfremde sowie nicht dem operativen Geschäft zuzuordnende Ertrags-/Kostenpositionen.*

* Für weitere Informationen siehe Seite 13.

Die von alstria Anfang des Jahres 2024 veröffentlichte Umsatz- und FFO-Prognose wurde im Geschäftsjahr 2024 übertroffen. So lagen die Umsatzerlöse des Konzerns bei EUR 198,4 Mio. (Prognose: EUR 195 Mio.) und der FFO erreichte im Berichtsjahr EUR 81,2 Mio. (Prognose: EUR 71 Mio.). Ursächlich für die im Vergleich zur Prognose bessere Ertragsentwicklung waren insbesondere über den Erwartungen liegende Mieteinnahmen (höhere Neuvermietungen, Indexierungen, Umsatzmieten), ein günstigerer Verlauf der Grundstücksbetriebskosten sowie niedrigere Verwaltungs- und Personalkosten.

Des Weiteren beobachtet das Unternehmen die Entwicklung des Net LTV*, der REIT-Eigenkapitalquote**, der Nettoverschuldung***zum EBITDA sowie der liquiden Mittel (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente), wobei es sich hierbei jeweils nicht um die für die interne Steuerung des Konzerns bedeutsamsten Leistungsindikatoren handelt. Am 31. Dezember 2024 lag der Net LTV bei 56,5%, verglichen mit 58,3% zum Geschäftsjahresende 2023. Die Verbesserung des Net LTV war in erster Linie die Folge einer leicht gesunkenen Verschuldung bei einem gleichzeitig leicht gestiegenen Wert des Immobilienportfolios. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 38,8%, im Vergleich zu 43,0% im Vorjahr. Angesichts der Beendigung des REIT-Status zum 31. Dezember 2024 wird diese Kennzahl in Zukunft nicht mehr berechnet. Das EBITDA und die liquiden Mittel entwickelten sich plangemäß.

Die Planung und Steuerung erfolgt auf Konzernebene. Auf Ebene der AG wird davon ausgegangen nach Bereinigung, um Bewertungs- und Einmaleffekte ein stabiles Ergebnis zu erwirtschaften.

3. GESAMTWIRTSCHAFT UND BÜROMÄRKTE

3.1. Konjunkturelle Entwicklung****

Mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 0,2% stagnierte die deutsche Wirtschaft auch im Jahr 2024, nunmehr das dritte Jahr in Folge. Eine weiter rückläufige Entwicklung verzeichneten insbesondere gesamtwirtschaftlich bedeutsame Wirtschaftszweige wie die Investitionsgüterproduzenten und energieintensive Industrien. Ursächlich hierfür war die schwache Auftragslage, ein intensiver Wettbewerb und strukturelle Herausforderungen. Auch die moderate Lockerung der Geldpolitik im Jahresverlauf konnte die Wirtschaftsaktivität nicht in Schwung bringen. Vor dem Hintergrund der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung stieg die Arbeitslosenquote auf 6,0%. Die Verbraucherpreise legten 2024 um 2,2% zu und näherten sich damit dem Zielkorridor der Europäischen Zentralbank.

3.2. Büromärkte****

3.2.1. Leerstandsrate, Büroflächenumsatz und Mieten

Die anhaltend schwache konjunkturelle Entwicklung und die wirtschaftliche Unsicherheit vieler Unternehmen wirkten sich direkt auf die Büroflächennachfrage aus. In den sieben großen Büromärkten („Big 7“-Städte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) wurden im Jahresverlauf 2024 insgesamt rund 2,6 Mio. m² umgesetzt. Dieser Wert lag leicht über dem Vorjahreswert von 2,4 Mio. m², jedoch immer noch deutlich unter dem Zehn-Jahres-Mittel von 3,3 Mio. m².

Die Leerstandsrate stieg im Jahresverlauf um 1,2%-Punkte auf 7,3%, während die Spitzenmieten im Jahresvergleich weitestgehend stabil blieben. Die Durchschnittsmieten pro m² in den für alstria relevanten Märkten entwickelten sich regional differenziert. Während höhere Mieten in Stuttgart (+29% auf EUR 22,40/m²/Monat), Frankfurt (+11% auf EUR 25,40/m²/Monat) und in Berlin (+6% auf EUR 30,90/m²/Monat) zu verzeichnen waren, war in Düsseldorf ein Rückgang der Durchschnittsmieten (-8% auf EUR 19,50/m²/Monat) zu beobachten. In Hamburg blieb das Mietniveau weitgehend stabil (+1% auf EUR 20,80/m²/Monat).

3.2.2. Transaktionen

Trotz der anhaltend schwachen wirtschaftlichen Entwicklung stieg das Transaktionsvolumen im gewerblichen Immobilienbereich der „Big-7“ gegenüber dem Vorjahr um 54% auf EUR 12,1 Mrd., lag damit aber dennoch weit unter dem Zehn-Jahres-Mittel von EUR 27,5 Mrd. Die einzelnen für alstria relevanten Märkte entwickelten sich dabei wie folgt: Hamburg: EUR 2,2 Mrd. (+69%), Düsseldorf: EUR 1,0 Mrd. (+66%), Frankfurt: EUR 1,4 Mrd. (+113%), Stuttgart: EUR 0,5 Mrd. (0%) und Berlin: EUR 3,3 Mrd. (+22%).

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

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

*** Gesamtverbindlichkeiten abzüglich der liquiden Mittel und kurzfristiger Finanzanlagen.

**** Quelle: BMWK Jahreswirtschaftsbericht 2025

***** Quelle: Top 7 Standorte Marktbericht Q1-4 2025, German Property Partners.

4. PORTFOLIOANALYSE

4.1. Portfoliokennzahlen und Investitionsstandorte

alstria besitzt, verwaltet und entwickelt Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von 1,4 Mio. m². Hiervon entfielen Ende 2024 rund 90,0% auf Büro- und Lagerflächen und 10,0% auf andere Nutzungsarten (Einzelhandel, Hotel, Sonstige). Durch die Konzentration auf die großen und liquiden deutschen Büromärkte kann alstria aus Sicht des Vorstands durch die effiziente Bewirtschaftung substanzieller Teilportfolien auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ihre Wettbewerbsposition sichern. alstria bevorzugt in der Regel kleinere, geografisch nah beieinander liegende Objekte. Eine solche Portfoliogestaltung ermöglicht es dem Unternehmen, das operative Risiko auf eine größere Gebäudeanzahl zu verteilen und damit das Gesamtrisiko des Immobilienportfolios zu reduzieren. Die Gebäude im alstria-Portfolio verfügen über eine durchschnittliche vermietbare Fläche von 13.200 m² und einen durchschnittlichen Marktwert von EUR 38,7 Mio.

Portfoliokennzahlen	31.12.2024	31.12.2023
Anzahl der Objekte	106	106
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	4,1	4,0
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	203,2	199,6
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	4,9	5,0
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.395.000	1.394.000
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,9	8,0
WAULT (Durchschnittliche Restmietdauer in Jahren)	5,2	5,3
Durchschnittlicher Wert je m ² (in EUR)	2,970	2,860
Durchschnittliche Miete je m ² (in EUR/Monat) ²⁾	15,23	14,61

¹⁾ Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

²⁾ Durchschnittsmiete der Bürofläche.

Investitionsregionen (in % des beizulegenden Zeitwerts)	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung (in pp)
Hamburg	33	33	-
Düsseldorf	27	26	1
Frankfurt am Main	22	23	-1
Stuttgart	10	9	1
Berlin	8	9	-1

4.2. Mieter und Mietverträge

alstria's Mieterstruktur ist insbesondere von öffentlichen Mietern sowie nationalen und internationalen Großunternehmen geprägt. Die folgende Tabelle zeigt die zehn größten Mieter zum 31. Dezember 2024:

alstria's Hauptmieter (in % der Jahresmiete)	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung (in pp)
Stadt Hamburg	14	13	1
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	5	5	-
Stadt Frankfurt	4	3	1
GMG Generalmietgesellschaft	3	3	-
Mercedes-Benz AG	2	4	-2
HOCHTIEF Aktiengesellschaft	2	2	-
Commerzbank Aktiengesellschaft	2	2	-
Hamburger Hochbahn AG	2	2	-
Deutsche Post Immobilien	2	2	-
Stadt Berlin	2	2	-

Vermietungskennzahlen ¹⁾ (in m ²)	2024	2023	Veränderung
Neuvermietungen	52.100	23.400	28.700
Verlängerungen von Mietverträgen	106.500	110.000	-3.500
Gesamt	158.600	133.400	25.200

¹⁾ Gesamtes Vermietungsvolumen inklusive Optionsziehungen von Bestandsmietern.

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

Auslaufende Mietverträge (in % der Jahresmiete)	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung (in pp)
2025	8,0	8,1	-0,1
2026	20,9	14,2	6,7
2027	11,8	19,0	-7,2

4.3. Investitionen in das Bestandsportfolio

Im Jahr 2024 wurden insgesamt EUR 92,4 Mio. in das Bestandsportfolio investiert. Zusätzlich wurden EUR 10,7 Mio. Developmentkosten aktiviert, die aus Vorsichtsgründen allerdings unmittelbar wieder abgeschrieben wurden. Mit EUR 56,5 Mio. entfiel mehr als die Hälfte der Investitionen auf Entwicklungsprojekte, in denen die Qualität der Flächen deutlich verbessert wurde, um hierdurch in der Neuvermietung höhere Mieten zu erzielen. Die Entwicklungsinvestitionen verblieben auch im Jahr 2024 auf einem hohen Niveau, weil alstria hier die besten Renditechancen sieht. Das aktuelle Entwicklungsportfolio umfasst 12 Projekte mit einer Gesamtmietfläche von ca. 119.400 m².

Zusammengefasster Lagebericht

Projekt	Vermietbare Bürofläche (in m ²)	Status	Voraussichtliche Fertigstellung
Carl-Reiß-Platz 1, Mannheim	8.500	Im Bau	Q2 2025
Gartenstr. 2, Düsseldorf	5.000	Im Bau	Q1 2027
Handwerkstr. 4/Breitwiesenstr. 27, Stuttgart	6.400	Im Bau	Q2 2025
Uhlandstr. 85, Berlin	13.000	Im Bau	Q3 2028
Friedrich-Scholl-Platz 1 (Teil A), Karlsruhe	5.900	Im Bau	Q4 2025
Platz der Einheit 1, Frankfurt	30.400	Im Bau	Q4 2025
Epplestr. 225 (Gebäude 10), Stuttgart	11.900	Im Bau	Q3 2026
Epplestr. 225 (Gebäude 20), Stuttgart	7.900	Im Bau	Q2 2026
Lehrter Str. 17, Berlin	2.400	In Planung	Q3 2027
Hanauer Landstr. 161-173, Frankfurt	15.500	In Planung	n/a
Maxstr. 3a, Berlin	4.100	In Planung	n/a
Ivo-Beucker-Str. 43, Düsseldorf	8.400	In Planung	n/a
Gesamt	119.400		

4.4. Transaktionen

Aufgrund des schwachen Transaktionsmarktes fanden im Jahr 2024 keine Immobilientransaktionen statt.

4.5. Portfoliobewertung

alstria's gesamter Immobilienbestand wurde zum 31. Dezember 2024 zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit den Anforderungen des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 bewertet. Für das Gesamtportfolio ergab die Bewertung zum 31. Dezember 2024 eine Aufwertung von insgesamt EUR 52,8 Mio. (Vorjahr: Abwertung von EUR 769,5 Mio.) nach Abzug von Investitionen und Transaktionen. Auf der Basis des festgestellten Marktwertes zum 31. Dezember 2024 ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von EUR 2.970 pro m² und eine Rendite von 4,9% im Gesamtportfolio, berechnet als Verhältnis von Vertragsmiete zu Marktwert.

II. FINANZANALYSE

1. ERTRAGSLAGE

in TEUR	2024	2023
Umsatzerlöse	198.441	192.026
Nettomieteinnahmen	171.854	163.936
Verwaltungs- und Personalaufwand	-18.297	-20.126
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-24.560	20.135
Betriebsergebnis	128.998	163.946
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	52.751	-769.541
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	81
Nettobetriebsergebnis	181.749	-605.514

1.1. Nettobetriebsergebnis

alstria beendete das Geschäftsjahr 2024 mit einem Nettobetriebsergebnis vor Finanzierungskosten und Steuern von TEUR 181.749, verglichen mit TEUR -605.514 im Jahr 2023.

Ursächlich für die deutliche Verbesserung des Nettobetriebsergebnisses war in erster Linie das Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert, welches im Geschäftsjahr 2024 bei TEUR 52.751 lag (2023: TEUR -769.541).

1.2. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beliefen sich im Geschäftsjahr 2024 auf TEUR 198.441 (2023: TEUR 192.026). Dies entspricht einer Steigerung von 3,3% bzw. TEUR 6.415, welche insbesondere auf zusätzliche Umsatzerlöse aus der Indexierung von bestehenden Mietverträgen und den Abschluss neuer Mietverträge zurückzuführen ist. Teilweise kompensiert wurde die Steigerung der Mieteinnahmen durch den planmäßigen Auslauf von Mietverträgen. In der Summe lagen die Umsatzerlöse insbesondere wegen der über Plan liegenden Mietanpassungen höher als die am Jahresanfang veröffentlichte Prognose von EUR 195 Mio.

1.3. Grundstücksbetriebsaufwand

Der Grundstücksbetriebsaufwand setzt sich aus der Summe der umlegbaren und nicht umlegbaren Betriebskosten zusammen und belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 67.322 (2023: TEUR 66.257). Die Quote der nicht umlegbaren Betriebskosten sank von 15,4% im Jahr 2023 auf 13,9% im Jahr 2024. Im Ergebnis stiegen die Nettomieteinnahmen des Gesamtkonzerns im Jahr 2024 um TEUR 7.918 auf TEUR 171.854 (2023: TEUR 163.936).

1.4. Verwaltungs- und Personalaufwand

Der Verwaltungsaufwand sank 2024 im Vorjahresvergleich primär aufgrund gesunkener Beratungskosten um TEUR 900 und erreichte TEUR 8.341 (2023: TEUR 9.241). Die Personalaufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2024 auf TEUR 9.955 und fielen damit im

Vorjahresvergleich um TEUR 929 (2023: TEUR 10.884). Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen geringere Bonuszahlungen und niedrigere Personalbeschaffungskosten. Die Summe des Verwaltungs- und Personalaufwands entsprach damit rund 9,2% der Umsatzerlöse und 0,4% des beizulegenden Zeitwertes des Portfolios (2023: 10,5% und 0,5%).

1.5. Sonstiges betriebliches Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2024 lag das sonstige betriebliche Ergebnis bei TEUR -24.560 (2023: TEUR 20.135). Die deutliche Veränderung ist insbesondere auf einen Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR -848 im Jahr 2023 auf TEUR -32.528 im Jahr 2024 zurückzuführen. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Einbuchung einer Verbindlichkeit für die im Januar 2024 nach § 20 der Satzung an die Streubesitzaktionäre geleistete Sonderzahlung in Höhe von TEUR 23.239 für den Verlust des REIT-Status. Die sonstigen betrieblichen Erträge hingegen sanken deutlich auf TEUR 7.968 (2023: TEUR 20.983). Der Rückgang stand im Zusammenhang mit der Bewertung der Kommanditeinlagen nichtbeherrschender Gesellschafter der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG, die bilanziell als Verbindlichkeit erfasst sind. Da das Bewertungsergebnis der Tochtergesellschaft im Vorjahr als Konsequenz der Abwertung der von dieser Gesellschaft zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien negativ ausfiel, führte dies in der Konzernrechnung zu einer Reduktion der Verbindlichkeit und damit zu einem sonstigen betrieblichen Ertrag. Im Berichtsjahr hingegen stand zum 31.12.2024 eine leichte Aufwertung des entsprechenden Portfolios zu Buche, die zu einem sonstigen betrieblichen Aufwand in Höhe von TEUR 6.487 führte. Positiv hingegen wirkte die Erzielung einer Arrangementfee in Höhe von TEUR 3.290 für die Vermittlung eines Darlehens einer Konzerngesellschaft an eine Bank.

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

Das im Geschäftsjahr 2024 ausgewiesene Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert belief sich auf TEUR 52.751 (2023: TEUR - 769.541) und reflektiert die Neubewertung des Immobilienportfolios durch den externen Bewerter BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, Frankfurt (Vorjahr: Savills Immobilien Beratungs-GmbH, Frankfurt). Die leichte Aufwertung war dabei ein Resultat der Stabilität des Portfolios, eines weitgehend stabilen Marktumfelds und der Entspannung des Zinsumfeldes. Das Ergebnis der Portfoliobewertung zum 31.12.2024 wurde von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft umfassend geprüft und unverändert übernommen.

1.7. Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Da im Geschäftsjahr 2024 keine Immobilientransaktionen stattfanden, lieferte das Transaktionsergebnis keinen Ergebnisbeitrag (2023: TEUR 81).

1.8. Nettofinanzergebnis

in TEUR	2024	2023
Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen	-13.764	-16.677
Zinsaufwand Bankdarlehen	-77.672	-57.138
Zinsaufwand Schuldscheindarlehen	-1.116	-1.419
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	13.889	9.385
Andere Zinsaufwendungen	-386	-76
Finanzaufwand	-79.049	-65.925
Erlöse aus Finanzinstrumenten und sonstige Zinserträge	19.196	19.552
Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-978	-1.005
Nettofinanzergebnis	-60.831	-47.378

Der Finanzaufwand stieg in der Berichtsperiode trotz einer leicht gesunkenen Finanzverschuldung um TEUR 13.124 auf TEUR 79.049. Der Anstieg reflektiert damit die gestiegenen Marktzinsen. Die neu aufgenommenen Kredite dienten ausschließlich der Refinanzierung bestehender Finanzverschuldung, primär in Form eines Teilrückkaufs von Anleihen, aber auch der Rückzahlung von Bankdarlehen. Unter den Erlösen aus Finanzinstrumenten und sonstige Zinserträge sind zinsähnliche Erträge in Höhe von TEUR 11.350 enthalten, die im Zusammenhang mit dem Rückkauf eigener Anleihen unter ihrem Ausgabewert entstanden. alstria erwarb im Geschäftsjahr 2024 eigene Anleihen im Nominalwert von TEUR 97.300 zum einem Durchschnittskurs von 88,34%. Zu den Einzelheiten des Fremdkapitalportfolios verweisen wir auf den Abschnitt „Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten“.

1.9. Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen

Aus Beteiligungen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden, fiel 2024 kein Ergebnisbeitrag an (2023: TEUR 17).

1.10. Konzernjahresergebnis

Das Konzernjahresergebnis belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf TEUR -104.545 (2023: TEUR - 653.374) und verbesserte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 548.829. Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung war das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert, welches im Geschäftsjahr 2024 bei TEUR 52.751 lag (2023: TEUR - 769.541). Negativ schlug in der Berichtsperiode dagegen mit TEUR -223.514 der Steueraufwand zu Buche (2023: TEUR 222). Ursächlich hierfür ist der Verlust des REIT-Status zum 31. Dezember 2024, welcher die Bildung einer latenten Steuerverbindlichkeit in Höhe von TEUR 230.387 erforderte. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie für das Geschäftsjahr 2024 betrug EUR -0,59 (2023: EUR -3,66).

1.11. Operatives Ergebnis (FFO)

Der FFO nach Anteilen Dritter belief sich auf TEUR 81.173 (2023: TEUR 87.972) und lag damit über der am Jahresanfang 2024 veröffentlichten Prognose von EUR 71 Mio. Ursächlich hierfür war eine unter Plan liegende Kostenentwicklung (Grundstücksbetriebskosten, Verwaltungskosten und Personalkosten) bei gleichzeitig höher als erwartet ausgefallenen Umsatzerlösen. Aufgrund der weiter gestiegenen Finanzierungskosten lag der FFO des Geschäftsjahres 2024 mit TEUR 81.173 dennoch um TEUR 6.799 unter dem entsprechenden Vorjahreswert von TEUR 87.972. Die operative Ergebnismarge (FFO-Marge=Umsatz/FFO) verringerte sich im Jahr 2024 entsprechend auf 40,9% (Vorjahr: 45,8%).

Die Überleitung vom Konzernperiodenergebnis zum FFO basiert auf der Eliminierung nicht-zahlungswirksamer, voraussichtlich nicht jährlich wiederkehrender, periodenfremder und nicht dem operativen Geschäft zuzuordnender Ertrags-/ Kostengrößen. Die Adjustierungen zwischen den Ertrags-/ Kostengrößen der Gewinn- und Verlustrechnung und dem FFO sind aus der Tabelle auf der nächsten Seite ersichtlich. Die bedeutendsten Anpassungen (> TEUR 1.000) betrafen nicht-zahlungswirksamen Verwaltungsaufwand (TEUR 1.558), nicht wiederkehrende sonstige betriebliche Erträge (TEUR 4.611, hiervon einmalige Arrangementfee in Höhe von TEUR 3.290 für die Vermittlung eines Darlehens einer Konzerngesellschaft an eine Bank), sowie nicht wiederkehrende sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 31.555). Letztere beinhalten vor allem die nicht wiederkehrende Kompensationszahlung an die Minderheitsaktionäre der alstria office REIT-AG in Höhe von TEUR 23.239, die diese als Entschädigungszahlung für den Verlust des REIT-Status erhielten. Ferner enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen einen nicht zahlungswirksamen Aufwand in Höhe von TEUR 6.487, der aus der Bewertung der Minderheitenanteile an der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG resultiert. Bereinigt wurde das Konzernergebnis ferner um das nicht-zahlungswirksame Bewertungsergebnis (TEUR 52.751) und nicht dem operativen Geschäft zuzuordnende Erträge im Nettofinanzergebnis (TEUR 11.791). Hierin enthalten sind TEUR 11.350, die im Zusammenhang mit dem Erwerb von eigenen Anleihen im Kapitalmarkt anfielen. Sie repräsentieren die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Nominalwert der erworbenen Anleihen. Bereinigt wurde zudem der nicht zahlungswirksame Einfluss der Derivate (TEUR: 2.062) und des Steueraufwands (TEUR: 223.401).

Zusammengefasster Lagebericht

in TEUR ¹⁾	IFRS G&V	Anpassung	FFO 2024	FFO 2023
Umsatzerlöse	198.441	-	198.441	192.026
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	40.735	-	40.735	38.167
Grundstücksbetriebsaufwand	-67.322	-	-67.322	-66.257
Nettomieteinnahmen	171.854	-	171.854	163.936
Verwaltungsaufwand	-8.341	1.558	-6.784	-7.684
Personalaufwand	-9.955	-	-9.955	-10.364
Sonstige betriebliche Erträge	7.968	-4.611	3.358	1.872
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-32.528	31.555	-973	-2.094
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	52.751	-52.751	-	-
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-	-	-
Nettobetriebsergebnis	181.749	-24.248	157.500	145.665
Nettofinanzergebnis	-60.831	-11.791	-72.622	-53.758
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	-	-	-	17
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-2.062	2.062	-	0
Ergebnis vor Ertragsteuern/ FFO vor Ertragsteuern	118.856	-33.978	84.878	91.924
Ertragsteuern	-223.401	223.401	-	-
Konzernjahresergebnis/ FFO (vor Minderheiten)	-104.545	189.423	84.878	91.924
Nicht beherrschende Anteilseigner	-	-3.705	-3.705	-3.953
Konzernjahresergebnis/FFO (nach Minderheiten)²⁾	-104.545	185.718	81.173	87.972
<hr/>				
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			178.562	178.562
FFO je Aktie (in EUR)			0,45	0,49

¹⁾ In den Spalten können sich teilweise Rundungsdifferenzen ergeben.

²⁾ Der FFO ist keine Kennzahl der Betriebsleistung oder Liquidität nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nach IFRS, und ist daher nicht als Alternative zu den nach IFRS ermittelten Ertrags- oder Cashflow-Kennzahlen zu betrachten. Auch existiert keine Standarddefinition für den FFO. Somit sind der FFO oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit dem FFO der Gesellschaft.

2. FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

2.1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lag zum 31. Dezember 2024 bei TEUR 4.127.431 im Vergleich zu TEUR 3.971.253 zum Anfang des Geschäftsjahres. Der Anstieg ist zum größten Teil auf unterjährige Investitionen in das Bestandsportfolio zurückzuführen. Zudem ergab sich aus der Jahresendbewertung ein leichter Wertzuwachs der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

in TEUR	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2023	3.971.253
Investitionen	103.150
Zugänge	276
Erwerbsnebenkosten	-
Abgänge	-
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	-
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	-
Reklassifizierung aus Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	-
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	52.751
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2024	4.127.431
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	16.583
Buchwert des Forstes	2.835
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	-
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	-
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	4.146.849

2.2. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente verringerten sich in der Berichtsperiode von TEUR 116.282 um TEUR 36.049 auf TEUR 80.233. Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein positiver Cashflow in Höhe von TEUR 92.268 erzielt. Die Finanzierungstätigkeiten zeigten Nettozahlungsmittelabflüsse in Höhe von TEUR 24.301, welche überwiegend aus der Nettorückführung von Finanzverbindlichkeiten resultierten. Aus der Investitionstätigkeit ergaben sich Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von TEUR 104.015, im Wesentlichen bedingt durch Investitionen in das Bestandsportfolio.

2.3. Eigenkapital

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Eigenkapital (in TEUR)	1.506.869	1.617.547	-6,8%
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	178.562	178.562	-
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	8,44	9,06	-6,8%
EK-Quote (in %)	34,6	38,2	-3,5pp
REIT-EK-Quote (in %)	38,8	43,0	-4,2pp

Im Vergleich zum 31. Dezember 2023 verringerte sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2024 um TEUR -110.678 auf TEUR 1.506.869. Ursächlich hierfür ist insbesondere das aus dem deutlich höheren Steueraufwand resultierende Konzernjahresergebnis in Höhe von TEUR -104.545. Belastet wurde das Eigenkapital zum 31. Dezember 2024 zudem durch eine negative Hedging-Rücklage in Höhe von TEUR -6.132.

2.4. Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Gesellschaftern handelt es sich um die Kommanditanteile nicht beherrschender Gesellschafter an der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG. In Übereinstimmung mit den IFRS-Vorschriften wird das Kommanditkapital der Minderheitsgesellschafter im Konzernabschluss als Fremdkapital ausgewiesen. Bedingt durch den positiven Geschäftsverlauf der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG stieg diese Bilanzposition auf TEUR 101.038 (2023: TEUR 98.297).

2.5. Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

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

Im Berichtszeitraum hat alstria ein Ende 2023 unterzeichnetes Hypothekendarlehen (Darlehen #9) im Umfang von TEUR 120.000 in Anspruch genommen. Die aus diesem neuen Darlehen zugeflossenen Mittel wurden primär zur Finanzierung von Anleiherückkäufen eingesetzt. Darüber hinaus wurde das zum 28. Juni 2024 fällige Darlehen #1 um 7 Jahre prolongiert und der Darlehensbetrag in diesem Zuge um TEUR 25.000 auf TEUR 125.000 reduziert. Auch der Nominalbetrag des Darlehens #4 wurde um TEUR 20.000 reduziert. In der Summe stiegen die besicherten Darlehensverbindlichkeiten im Berichtszeitraum damit um TEUR 75.000 auf TEUR 1.407.000. Das Volumen der ausstehenden Anleihen wurde dagegen um TEUR 97.300 reduziert, womit sich die gesamten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2024 auf TEUR 2.427.700 beliefen (2023: TEUR 2.450.000). Die im Zusammenhang mit den besicherten Darlehen abgeschlossenen Finanzderivate sind ausführlich im Anhang zum Konzernabschluss (Gliederungspunkt 6.5) dieses Berichts dargestellt.

Zusammengefasster Lagebericht

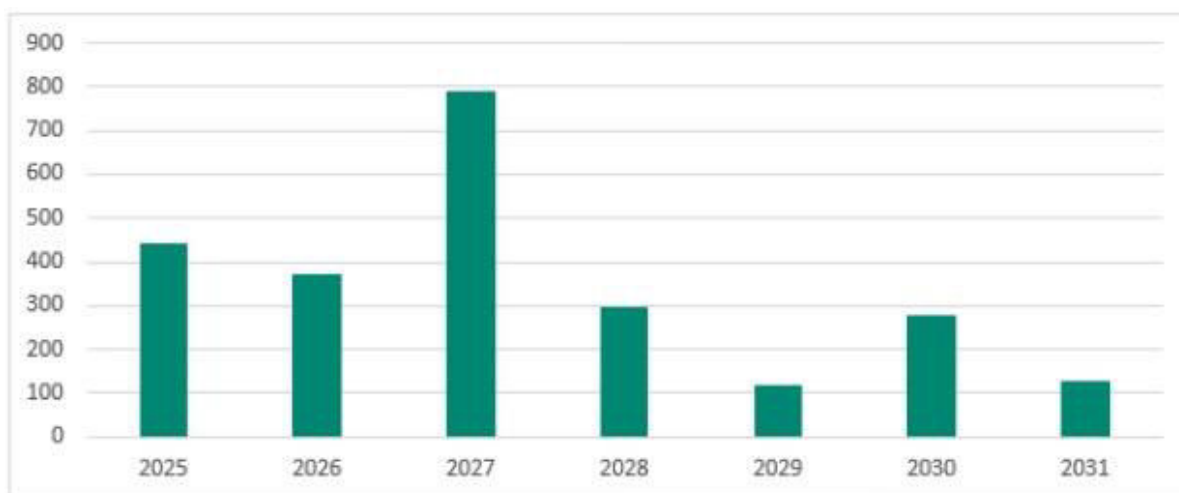
Die zum 31. Dezember 2024 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2024 (in TEUR)	LTV ¹⁾ zum 31.12.2024 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2023 (in TEUR)
Darlehen #1	30.06.2031	125.000	58,7	63,0	150.000
Darlehen #2	29.03.2030	90.000	n/a	-	90.000
Darlehen #3	29.09.2028	97.000	54,6	65,0	97.000
Darlehen #4	30.09.2027	480.000	70,5	75,0	500.000
Darlehen #5	29.08.2025	107.000	n/a	-	107.000
Darlehen #6	26.04.2030	188.000	63,7	65,0	188.000
Darlehen #7	30.06.2028	100.000	55,7	70,0	100.000
Darlehen #8	31.08.2028	100.000	62,9	65,0	100.000
Darlehen #9	28.12.2029	120.000	62,9	70,0	-
Gesamte besicherte Darlehen		1.407.000	n/a	-	1.332.000
Anleihe #3	15.11.2027	311.400	-	-	328.000
Anleihe #4	26.09.2025	335.200	-	-	400.000
Anleihe #5	23.06.2026	334.100	-	-	350.000
Schuldschein 10 J./fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Revolvierende Kreditlinie ²⁾	29.04.2027	-	-	-	-
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen		1.020.700	-	-	1.118.000
Gesamt		2.427.700	58,4		2.450.000
Net LTV			56,5		

¹⁾ Berechnung der Darlehen-LTV auf Grundlage der Marktwerte (per 31.12.2024) der als Sicherheit dienenden Objekte in Relation zum in Anspruch genommenen Kreditbetrag.

²⁾ Abschluss einer revolving Kreditlinie am 29.04.2022: Laufzeit von EUR 150 Mio. bis 29.04.2027 und weiterer EUR 50 Mio. bis 29.04.2026.

Kreditverbindlichkeiten nach Laufzeiten in EUR Mio.



Zusammengefasster Lagebericht

Im Laufe des Jahres 2024 erwarb alstria insgesamt TEUR 97.300 ihrer ausstehenden Anleihen zu einem durchschnittlichen Kurs von 88,34%. Die erworbenen Anleihen wurden anschließend entwertet und ausgebucht. Die folgende Tabelle fasst die im Jahresverlauf getätigten Akquisitionen zusammen.

Anleihe	Fälligkeit	Akquirierter Nominalbetrag (TEUR)	Durchschnittspreis (%)
Anleihe #3	15.11.2027	16.600	78,75
Anleihe #4	26.09.2025	64.800	91,23
Anleihe #5	23.06.2026	15.900	86,53
Gesamt		97.300	88,34

Im Dezember 2024 unterzeichnete alstria zwei neue Darlehensverträge, die zum Berichtsstichtag allerdings noch nicht abgerufen waren. Darlehen #10 im Volumen von EUR 94,5 Mio. wurde am 6. Dezember 2024, Darlehen #11 im Volumen von EUR 70,0 Mio. wurde am 12. Dezember 2024 unterzeichnet.

2.6. Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten	31.12.2024			31.12.2023		
	Nominalwert (in TEUR)	Ø Zinssatz (in %)	Ø Laufzeit (in Jahren)	Nominalwert (in TEUR)	Ø Zinssatz (in %)	Ø Laufzeit (in Jahren)
Bankverbindlichkeiten	1.407.000	3,9	3,8	1.332.000	3,8	3,9
Anleihen	980.700	1,2	1,7	1.078.000	1,1	2,7
Schuldscheine	40.000	2,8	1,4	40.000	2,8	2,4
Gesamt	2.427.700	2,8	2,9	2.450.000	2,6	3,3

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

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

- Ein Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva von maximal 60%
- Ein Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva von maximal 45%

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

Zusammengefasster Lagebericht

- Ein Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten von mindestens 150 %

in TEUR	31.12.2024
Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	2.337.651
Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
Summe Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten (I)	2.337.651
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel)	4.268.735
Kaufpreis für erworbenes Immobilienvermögen nach dem Berichtsstichtag oder für dessen Erwerb seit diesem Zeitpunkt eingegangene Verpflichtung	-
Erlös aus Finanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag, der nicht zum Erwerb von Immobilienvermögen oder zur Verringerung von Finanzverbindlichkeiten verwendet wurde	-
Summe (II)	4.268.735
Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 60 %) (I/II)	55 %

in TEUR	31.12.2024
Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.386.106
Besicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
Summe Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten (I)	1.386.106
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel zugeordnet zu besicherten Verbindlichkeiten)	4.341.519
Kaufpreis für erworbenes Immobilienvermögen nach dem Berichtsstichtag oder für dessen Erwerb seit diesem Zeitpunkt eingegangene Verpflichtung	-
Erlös aus Finanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag, der nicht zum Erwerb von Immobilienvermögen oder zur Verringerung von Finanzverbindlichkeiten verwendet wurde	-
Summe (II)	4.341.519
Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 45 %) (I/II)	32 %

in TEUR	31.12.2024
Wert des unbelasteten Immobilienvermögens	1.638.443
Wert aller sonstigen Vermögenswerte	127.073
Unbelastetes Vermögen zum Berichtsstichtag	1.765.516
Unbelastetes Nettovermögen erfasst nach dem Berichtsstichtag	-
Summe Unbelastetes Vermögen	1.765.516
Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	950.632
Unbesicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
Summe Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten	950.632
Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten (min. 150 %)	186 %

▪

Zusammengefasster Lagebericht

Weiterhin ist alstria unter den Anleihe- und Schuldscheinbedingungen verpflichtet, das Verhältnis des Konsolidierten Bereinigten EBITDA zum zahlungswirksamen Zinsergebnis von mindestens 1,80 zu 1,00 einzuhalten. Die Berechnung und Publikation dieser Covenant soll hiernach an jedem Berichtsstichtag nach Begebung der Anleihe bzw. des Schuldscheins erfolgen, beginnend mit dem fünften Berichtsstichtag und jedem folgenden Berichtsstichtag.

in TEUR	Kumuliert 2024
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	179.687
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-52.751
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	2.062
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	28.503
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	-
Konsolidiertes bereinigtes EBITDA	157.500
Zahlungswirksames Zinsergebnis	-65.895
Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)	2,4

¹⁾ Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Covenants unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt. Der Bruch einer Covenant würde zu einem Liquiditätsabfluss führen.

2.8. Kurzfristige Verpflichtungen

Die kurzfristigen Verpflichtungen lagen am 31. Dezember 2024 bei TEUR 515.008 (31. Dezember 2023: TEUR 319.190). Davon stellten TEUR 445.958 kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten (31. Dezember 2023: TEUR 261.777) und TEUR 21 Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter dar (31. Dezember 2023: TEUR 21). Ferner beinhalten die kurzfristigen Verpflichtungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 3.410 (31. Dezember 2023: TEUR 4.717). Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 57.015 (31. Dezember 2023: TEUR 44.744) enthalten die Verbindlichkeit über TEUR 23.239, welche die Entschädigung der Streubesitzaktionäre für den Verlust des REIT-Status repräsentiert, als auch Rückstellungen für ausstehende Rechnungen im Umfang von TEUR 17.483 (31. Dezember 2023: TEUR 26.638) sowie erhaltene Mietkautionen in Höhe von TEUR 6.196 (31. Dezember 2023: TEUR 8.007).

3. GESAMTEINSCHÄTZUNG DES GESCHÄFTSJAHRES DURCH DEN VORSTAND

Trotz der schwachen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und eines anhaltend schwierigen Marktumfelds für Büroimmobilien entwickelte sich die Ertragslage der alstria im Geschäftsjahr 2024 über Plan. Umsatz und Ergebnis reflektierten die hohe Qualität des Immobilienportfolios und die effiziente Unternehmensstruktur. Beeinträchtigt wurde die Finanz- und Vermögenslage durch die Bildung einer latenten Steuerverbindlichkeit infolge der Aufgabe des REIT-Status. Die Liquiditätssituation stellte sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 jederzeit als komfortabel dar.

III. PROGNOSEBERICHT

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

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

1. ERWARTETE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dürften sich 2025 nicht wesentlich verbessern. Der aktuellen Einschätzung der Bundesregierung* zufolge ist im Jahr 2025 nur mit einem geringfügigen Wachstum von 0,3% zu rechnen. Die Inflation dürfte im Jahr 2025 durchschnittlich 2,1% betragen. Abwärtsrisiken für die Prognose der deutschen Konjunktur bestehen in einer sich verfestigenden Industrieschwäche sowie in einer nochmals erhöhten Unsicherheit, die die Erholung der Investitionen und des privaten Konsums weiter verzögern könnte. Eine positivere Entwicklung könnte sich dagegen einstellen, wenn sich die Konsumzurückhaltung der privaten Haushalte auflöst und sich die Sparquote schneller als erwartet normalisiert.

2. ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE: AUSBLICK AUF 2025

Es ist zu erwarten, dass die nach wie vor schwache konjunkturelle Entwicklung sich auch 2025 bremsend auf den gewerblichen Immobilienmarkt auswirken wird. Der Vermietungsmarkt dürfte sich auf dem Niveau des Jahres 2024 bewegen. Der Transaktionsmarkt wird auch 2025 herausfordernd bleiben. Es ist zu erwarten, dass sich ein liquider Transaktionsmarkt frühestens im zweiten Halbjahr 2025 einstellen wird.

3. AUSBLICK FÜR DEN ALSTRIA-KONZERN

Für das Jahr 2025 rechnet alstria mit einem leichten Rückgang der Umsatzerlöse auf rund EUR 192 Mio. Ursächlich hierfür sind geringere Mieteinnahmen aufgrund auslaufender Mietverträge

* Quelle: BMWK, Jahreswirtschaftsbericht 2025

Zusammengefasster Lagebericht

und geplanter Immobilienverkäufe. Ein deutlicher Rückgang auf EUR 52 Mio. wird hingegen für den FFO erwartet. Diese Entwicklung reflektiert neben dem erwarteten Umsatzrückgang insbesondere die höheren Finanzierungskosten infolge der teureren Refinanzierung von auslaufenden Anleihen. Nachdem alstria zum 31. Dezember 2024 den REIT-Status verloren hat, arbeitet das Unternehmen an einer organisatorischen Neustrukturierung, die im Laufe des Jahres 2025 umgesetzt werden soll.

IV. BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER ALSTRIA AG

1. ANALYSE DER ERTRAGSLAGE

Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Daten der geprüften Gewinn- und Verlustrechnung der alstria AG für die Geschäftsjahre 2023 und 2024:

in TEUR	2024	Gesamt- leistung in %	2023	Gesamt- leistung in %	Veränderung
Gesamtleistung	169.646	100,0	163.129	100,0	6.517
Sonstige betriebliche Erträge	35.230	20,8	27.583	16,9	7.647
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-34.861	-20,5	-32.358	-19,8	-2.503
Personalaufwand	-21.281	-12,5	-22.212	-13,6	931
Abschreibungen	-50.144	-29,6	-61.571	-37,7	11.427
Sonstige betrieblichen Aufwendungen	-50.628	-29,8	-42.110	-25,8	-8.518
Nettofinanzergebnis	-47.636	-28,1	-229.751	-140,8	182.115
Jahresfehlbetrag/-überschuss	326	0,2	-197.290	-120,9	197.616

1.1. Geschäftsentwicklung der alstria AG

Das Jahresergebnis verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 197.616. Es ergibt sich für das Geschäftsjahr 2024 ein Jahresüberschuss von TEUR 326 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von TEUR 197.290). Da die Gesellschaft als REIT bis zum 31. Dezember 2024 steuerbefreit war, entstand für den Veranlagungszeitraum 2024 kein Steueraufwand.

Die Verbesserung des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg des Nettofinanzergebnis (TEUR +182.115), dem Rückgang der Abschreibungen (+11.427), dem Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR +7.647) sowie dem Anstieg der Gesamtleistung (TEUR + 6.517).

Demgegenüber stiegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 8.518, zudem erhöhten sich die Aufwendungen für bezogene Leistungen um TEUR 2.503.

1.2. Gesamtleistung

Die Gesamtleistung stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund der Zunahme der Mieteinnahmen sowie einem Anstieg der Erträge aus immobiliennahen Dienstleistungen, die an Tochterunternehmen weiterbelastet wurden. So beliefen sich die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2024 auf TEUR 167.520.

Zusammen mit den Bestandsveränderungen von TEUR 2.126 ergab sich eine Gesamtleistung von TEUR 169.646 (Vorjahr: TEUR 163.129).

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

1.3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 7.647 auf TEUR 35.230. Der Anstieg resultiert vornehmlich aus Erträgen aus der Wertaufholung des Buchwertansatzes einer Tochtergesellschaft (TEUR 24.285), deren Marktwert sich im Geschäftsjahr erholt hat. Ferner ergab sich eine Arrangementfee von TEUR 3.290 für die Vermittlung eines Darlehens einer Konzerngesellschaft an eine Bank. Demgegenüber ergab sich aus der Veräußerung eines Objekts in der Vorperiode ein Buchgewinn von TEUR 13.319, in der Berichtsperiode wurden hingegen keine Veräußerungen getätigt. Zudem verminderten sich die Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten um TEUR 7.421, da die Vorperiode außerordentliche Erträge aus der Weiterbelastung von Mietsonderwünschen in Höhe von TEUR 8.214 enthielt.

1.4. Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen erhöhten sich im Wesentlichen inflationsbedingt um TEUR 2.503 auf TEUR 34.861.

1.5. Abschreibungen

Die Abschreibungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 11.427 auf TEUR 50.144. Der Rückgang gegenüber der Vorperiode resultiert im Wesentlichen aus der außerplanmäßigen Abschreibung von 4 Objekten im Vorjahr in Höhe TEUR 14.110, die außerplanmäßigen Abwertungen der Berichtsperiode von lediglich TEUR 1.790 gegenüberstehen.

1.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um TEUR 8.518. Hierbei stehen REIT-Entschädigungszahlungen von TEUR 23.964, die zum Stichtag als Verpflichtung gebucht wurden, den Kosten für Mietsonderwünsche von TEUR 8.214, die in der Vorperiode für einen Mieter aufgewendet wurden, sich in der Berichtsperiode jedoch nicht wiederholten, sowie einem Rückgang der nicht weiterbelasteten Betriebskosten um TEUR 5.897 gegenüber. Letztere verminderten sich insbesondere durch geringere Kosten der Wiedervermietung.

1.7. Finanzergebnis

in TEUR	2024	2023	Veränderung (in %)
Zinsaufwendungen aus Anleihen	-11.466	-14.383	-20
Transaktionskosten	-5.081	-4.598	11
Zinsaufwand aus Schuldscheindarlehen	-1.100	-1.396	-21
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-64.312	-47.167	36
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	11.316	8.174	38
Andere Zinsaufwendungen	-115	-208	-45
Zinsaufwand	-70.758	-59.578	19
Beteiligungserträge	0	18	-
Zinserträge aus Ausleihungen	8.806	6.813 ¹	29
Übrige Zinserträge	15.256	13.686 ²	11
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-939	-190.691	-100
Nettofinanzergebnis	-47.635	-229.752	-79

¹Enthält Zinserträge aus einem Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 3.322, das im Vorjahresbericht unter „Übrige Zinserträge“ ausgewiesen wurde.

²Enthielt im Vorjahresbericht Erträge von TEUR 3.322, die zu Zwecken der Vergleichbarkeit in die Zinserträge aus Ausleihungen umgliedert wurden.

Das Nettofinanzergebnis stieg gegenüber der Vorperiode um TEUR 182.115 auf TEUR -47.636. Dies resultiert vornehmlich aus dem Rückgang der Abschreibungen von Finanzanlagen, die in der Vorperiode Abschreibungen in Höhe von TEUR -190.691 aufgrund voraussichtlich dauerhaft gesunkener Marktwerte enthielten. In der Berichtsperiode hingegen mussten lediglich außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 939 vorgenommen werden. Darüber hinaus stieg der gesamte Zinsaufwand gegenüber dem Geschäftsjahr 2023 um TEUR 11.180 auf TEUR 70.758. Dies basiert vornehmlich auf dem Anstieg der Zinsaufwendungen aus Darlehen (TEUR -17.145) aufgrund des Anstiegs der Zinsraten. Dem steht der Rückgang der Zinsaufwendungen aus Anleihen aufgrund des Rückkaufs von Bondanteilen (TEUR -2.917) sowie ein verbessertes Zinsergebnis aus Derivaten (TEUR +3.142) gegenüber. Schließlich stiegen die Zinserträge aus Ausleihungen (TEUR +1.993) sowie die übrigen Zinserträge (TEUR +1.570). Der Anstieg der Zinserträge aus Ausleihungen basiert auf der Erhöhung der Ausleihungswaluta um TEUR 30.000. Der Anstieg der übrigen Zinserträge resultiert hingegen aus günstigen Kursen der Bond Tranchen, im Zeitpunkt des Rückkaufs von Anteilen an Unternehmensanleihen, die durch die Gesellschaft selbst emittiert wurden.

2. ANALYSE DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Zum Bilanzstichtag hielt die alstria AG insgesamt 82 Immobilien (Vorjahr: 82). Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienvermögens der alstria AG im Geschäftsjahr 2024:

in EUR Mio.	
Grundstücke und Gebäude zum 31.12.2023	1.720,09
Investitionen	17,17
Umbuchungen aus Anlagen im Bau	82,91
Abgänge	0,00
Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen	2,35
Außerplanmäßige Abschreibungen	-1,79
Planmäßige Abschreibungen	-50,66
Grundstücke und Gebäude zum 31.12.2024	1.770,07

2.1. Grundstücke

Die Position Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um EUR 50,0 Mio. In der Berichtsperiode wurden EUR 17,2 Mio. in bestehende Objekte investiert sowie Anlagen im Bau in Höhe von EUR 82,9 Mio. fertig gestellt.

Ein Objekt wurde auf Grund dauerhafter Wertminderungen um insgesamt EUR 1,8 Mio. außerplanmäßig abgeschrieben.

2.2. Geleistete Anzahlungen

Die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 38.001 auf TEUR 85.477. Im Berichtsjahr wurden TEUR 41.853 in Modernisierungsprojekte investiert. Weitere TEUR 82.907 wurden nach dem Abschluss der Projekte in die Position Grundstücke, Grundstücksgleiche Rechte und Bauten umgegliedert.

2.3. Finanzanlagevermögen

Das Finanzanlagevermögen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 40.889 auf TEUR 519.569. Der Anstieg basiert vornehmlich auf der Ausgabe von Darlehen an Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 50.000.

Dem steht eine Minderung des Beteiligungsansatzes einer Tochtergesellschaft durch eine Entnahme von Eigenkapital gegenüber (TEUR 33.066). Der Effekt wurde durch eine gleichzeitige Wertaufholung des Beteiligungsansatzes (TEUR 24.285) aufgrund des Anstiegs des Marktwertes nur zum Teil ausgeglichen und beträgt nun insgesamt TEUR -9.111.

2.4. Flüssige Mittel

Die **flüssigen Mittel** haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 35.980 auf TEUR 69.410 vermindert.

Mittelabflüsse ergaben sich vornehmlich aus dem Rückkauf von Anteilen an den Unternehmensanleihen (TEUR 86.000), den Auszahlungen an Tochtergesellschaften im Rahmen der

Erhöhung von Ausleihungen (TEUR 50.000). Darüber hinaus wurden Investitionen in das Anlagevermögen von TEUR 59.091 getätigt.

Mittelzuflüsse ergeben sich im Wesentlichen aus der Aufnahme von Darlehen (TEUR 95.000), aus dem Jahresergebnis, das bereinigt um nicht zahlungswirksame Bewertungsgewinne aus Finanzanlagen, die zum Stichtag noch nicht ausgezahlten REIT-Entschädigungszahlungen für Minderheitenaktionäre, den Rückgang der Rückstellungen, dem Rückgang der Verbindlichkeiten, den Anstieg der Vorräte sowie die Abschreibungen insgesamt TEUR 37.159 beträgt. Ferner ergaben sich aus der Ausschüttung von Tochtergesellschaften Mittelzuflüsse von TEUR 33.067.

2.5. Eigenkapital

Die Passivseite der Bilanz weist ein Eigenkapital von TEUR 134.153 auf. Zum Bilanzstichtag ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 5,4%. Dies entspricht der Quote des Vorjahres. Der leichte Anstieg des Eigenkapitals gegenüber dem Vorjahr von TEUR 326 basiert auf dem Jahresüberschuss in gleicher Höhe.

2.6. Rückstellungen

Die Rückstellungen gingen im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 8.302 auf TEUR 25.651 zurück. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Reduktion von Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von TEUR -4.538, sowie dem Verbrauch einer im Vorjahr gebildeten Rückstellung für eine Market-Flex Prämie (TEUR -3.800). Die zum vorhergehenden Bilanzstichtag ausgewiesene 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.

2.7. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten verminderten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 19.788. Anteile dreier von der alstria emittierter Unternehmensanleihen in Höhe von zusammen TEUR 97.300 wurden von der Gesellschaft selbst erworben. Schließlich führte die Gesellschaft ein Darlehen von TEUR 150.000 um TEUR 25.000 zurück.

Demgegenüber nahm die Gesellschaft ein weiteres, besichertes Darlehen in Höhe von TEUR 120.000 auf. Durch die Aufgabe des REIT-Status zum 31. Dezember 2024 verpflichtete sich die Gesellschaft zur Zahlung eines Ersatzes für den Verlust der Steuerbefreiung an die Minderheitenaktionäre von TEUR 23.239. Die Verbindlichkeit wird in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

3. SONSTIGE ANGABEN ZUR ALSTRIA AG

3.1. Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2024 beschäftigte die alstria AG 186 Mitarbeiter (31. Dezember 2023: 181 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 186 (Vorjahr: 175). Diese Angaben berücksichtigen nicht den Vorstand.

3.2. Prognosebericht

Die Gesellschaft wird auf Konzernebene gesteuert, die Planung basiert daher ebenfalls auf Kennzahlen des Konzerns. Das Jahresergebnis beträgt EUR 0,3 Mio. Nach Bereinigung der nicht prognostizierbaren Ergebnisanteile wie Abschreibungen von Finanzanlagen (EUR +1,8 Mio.), Wertaufholung von Finanzanlagen (EUR -24,3 Mio.), außerplanmäßiger Abschreibungen auf Sachanlagen (EUR +1,8 Mio.), Zuschreibungen auf Sachanlagen (EUR 2,4 Mio.), sowie einmaligen Vorfällen, wie der Entschädigungszahlung an Streubesitzaktionäre für den Verlust des REIT-Status (EUR +24,0 Mio.) ergibt sich ein geplantes Jahresergebnis von EUR 1,2 Mio. Im Vergleich zum Vorjahresergebnis ist die Entwicklung im Wesentlichen stabil. Für das kommende Geschäftsjahr wird eine ähnliche Entwicklung erwartet.

Am 11. Februar 2025 traf die außerordentliche Hauptversammlung den Beschluss die Aktien aller anderen Aktionäre auf die BPG Holdings Bermuda Limited oder eine ihrer Tochtergesellschaften gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung zu übertragen. Nach Übernahme aller alstria-Aktien durch die Tochtergesellschaften der Brookfield Corporation ist ein Delisting der Gesellschaft mit einer Beendigung der Aktiennotierung im weiteren Jahresverlauf 2025 vorgesehen.

V. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

1. RISIKOBERICHT

1.1. Risikomanagement

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

Alle Risiken werden mindestens vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht.

Im Rahmen von alstrias operativer Geschäftstätigkeit sowie der strategischen Steuerung werden Chancen und Risiken abgewogen und es wird darauf geachtet, dass sie insgesamt in einem ausgewogenen Verhältnis zueinanderstehen. Unser Ziel ist, Chancen und Risiken möglichst frühzeitig zu identifizieren, zu evaluieren und geeignete Maßnahmen zur Risikominimierung zu ergreifen. Potenzielle Schäden oder gar die Gefährdung des Fortbestands des Unternehmens sollen dadurch verhindert werden. Der Risikoidentifikationsprozess ermöglicht auf einer regelmäßigen Basis das frühzeitige Erkennen von Risiken. Maßnahmen zur Verringerung von Risiken werden definiert, damit die notwendigen Schritte zur Vermeidung des Eintritts erkannter Risiken umgesetzt werden können, z.B. Versicherungen, Diversifizierung, Kontrolle und Umgehung von Risiken.

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

1.1.1. Struktur des Risikomanagements

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

Zusammengefasster Lagebericht

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

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

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

alstrias Risikofelder und Kategorien

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

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

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

1.1.2. Risikobewertung

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

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

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

Zusammengefasster Lagebericht

Klassifizierung nach Grad der Auswirkung

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

Klassifizierung nach Eintrittswahrscheinlichkeit

Eintrittswahrscheinlichkeit	Beschreibung
1 bis 15 %	sehr unwahrscheinlich
16 bis 30 %	unwahrscheinlich
31 bis 50 %	möglich
51 bis 70 %	wahrscheinlich
71 bis 99 %	sehr wahrscheinlich

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

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

Risikoeinstufung

Eintrittswahrscheinlichkeit					
sehr wahrscheinlich	L	M	H	H	H
wahrscheinlich	L	M	M	H	H
Möglich	L	L	M	M	H
Unwahrscheinlich	L	L	L	M	M
sehr unwahrscheinlich	L	L	L	L	M
Grad der Auswirkung	unwesentlich	gering	moderat	erheblich	sehr hoch

L = geringes Risiko.

M = mittleres Risiko.

H = hohes Risiko.

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

1.2. Internes Kontrollsystem*

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

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

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

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

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

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

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

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

2022 ausführlich mit der Angemessenheit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems auseinandergesetzt und keine Hinweise darauf identifiziert, dass RMS und IKS in seiner Gesamtheit nicht angemessen und wirksam sind.

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

1.3. Compliance Management System*

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

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

Das interne Regelwerk, insbesondere der alstria-Verhaltenscodex und das Compliance-Management-Handbuch, definieren die grundlegenden Prinzipien und Verhaltensstandards, die von allen Mitarbeitern im Unternehmen und im Verhältnis zu Kunden, externen Partnern und der Öffentlichkeit eingehalten werden müssen. Sie umfassen die rechtlichen Risikofelder Korruption, Datenschutz, Geldwäsche, Antidiskriminierung, Menschenrechte sowie ethische Grundsätze von alstria, die über Gesetze und Vorschriften hinausgehen.

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

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

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

1.4. Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

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

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

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

Der Vorstand und der Aufsichtsrat, insbesondere der Prüfungsausschuss, sind in das interne Überwachungssystem durch prozessunabhängige Prüfungsmaßnahmen eingebunden. Die Durchführung der Internen Revision in Bezug auf das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem erfolgt durch eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft der übergeordneten Brookfield-Muttergesellschaft. Grundlage für diese Prüfungen sind die strengen Regularien des Sarbanes-Oxley-Acts, deren Umsetzung durch alstria gewährleistet wird.

Seit dem Geschäftsjahr 2023 werden die wesentlichen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns einschließlich der rechnungslegungsbezogenen Kontrollen zudem in ein Kontrollkonzept nach dem Sarbanes-Oxley Act of 2002 (SOX) einbezogen. Die Anforderung des SOX galten bis zur Entkonsolidierung am 4. Oktober 2024. Unabhängig davon werden die Kontrollen weiterhin durchgeführt.

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

Darüber hinaus werden die rechnungslegungsbezogenen Kontrollen durch das Controlling der alstria durchgeführt. Alle Posten und wesentlichen Konten der Gewinn- und Verlustrechnungen und der Bilanzen der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie der Konzerngewinn- und Verlustrechnung und der Konzernbilanz werden in regelmäßigen Abständen auf Richtigkeit und

Plausibilität überprüft. In Abhängigkeit davon, wie die rechnungslegungsbezogenen Daten durch das Rechnungswesen erstellt werden, erfolgen die Kontrollen monatlich oder quartalsweise.

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

1.5. Beschreibung und Bewertung der Risiken

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

Zusammengefasster Lagebericht

Die Darstellung einzelner Risiken bezieht sich hierbei auf den Planungshorizont 2025 bis 2027.

Unternehmensrisiken

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

1.5.1. Strategische Risiken

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

Marktumfeldrisiken

Marktumfeldrisiken ergeben sich für den Konzern aus dem konjunkturellen Umfeld und der Entwicklung des Immobilienmarktes. Eine Konjunkturabkühlung in Deutschland könnte durch eine rückläufige Beschäftigtenzahl die Nachfrage nach Büroflächen mindern, was zu einem Anstieg der Leerstandsrisiken und einer Verringerung der Mieterträge führen könnte. Zusätzlich könnten strukturelle Veränderungen, wie die zunehmende Etablierung hybrider Arbeitsmodelle, die Nachfrage nach Büroflächen weiter dämpfen.

Die Wirtschaft in der EU wird sich voraussichtlich nur leicht erholen, wobei das BIP im Kalenderjahr 2025 um 1,4 % steigen dürfte, gegenüber 0,9 % im Kalenderjahr 2024. Die Region wird von steigenden Realeinkommen, sinkender Arbeitslosigkeit und niedrigeren Finanzierungskosten profitieren. All dies dürfte dazu beitragen, die Binnennachfrage zu stärken. Deutschland bleibt jedoch ein Schwachpunkt in der gesamten EU-Wirtschaft, da nach zwei aufeinanderfolgenden Jahren mit einer leichten Rezession (BIP-Rückgang um 0,1 % bzw. 0,2 % in 2024) für das Kalenderjahr 2025 nur ein Wachstum von 0,3 % erwartet wird. Während die Prognosen für andere EU-Länder vielversprechender sind, wird die verhaltene Erholung Deutschlands das regionale Gesamtwachstum belasten.*

Die globale Wirtschaftslage hat weiterhin einen indirekten Einfluss auf die Geschäftsentwicklung von alstria, obwohl der Fokus auf dem deutschen Mietmarkt liegt. Während sinkende Leitzinsen ab 2025 zu einer Belebung der Investitionen in gewerbliche Immobilien führen könnten, bleibt die Kerninflation ein zentrales Risiko, da eine Verzögerung bei Zinssenkungen die erwartete Erholung verlangsamen könnte.

Geopolitische Spannungen bleiben ein erheblicher Unsicherheitsfaktor. Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine, der Konflikt im Nahen Osten sowie eskalierende Spannungen in Asien (z. B. um Taiwan) bergen Risiken für die globale Energieversorgung, Lieferketten und den Welthandel. Blockaden wichtiger Schifffahrtswege, wie im Roten Meer, und mögliche Unterbrechungen der Öl- und Erdgasversorgung könnten erhebliche wirtschaftliche Schäden verursachen. Diese geopolitischen Entwicklungen könnten zudem die Refinanzierungskosten erhöhen und das Vertrauen in den Immobilienmarkt schwächen.

Die Entkopplung zwischen den USA und China sowie zunehmender Protektionismus könnten das Vertrauen in internationale Märkte und Investitionstätigkeiten beeinträchtigen. Ein erhebliches Risiko

* Die hier vorgestellten Prognosen für die Kalenderjahre 2025 und 2024 für das BIP beruhen auf dem Herbstgutachten der Europäischen Kommission vom 15. November 2024 (https://germany.representation.ec.europa.eu/news/herbstprognose-2024-allmahliche-erholung-unter-widrigen-bedingungen-2024-11-15-0_en) bzw. aus dem BMWK- Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2025.

besteht weiterhin in den Engpässen der globalen Lieferketten, die die Kosten für Immobilienprojekte in die Höhe treiben könnten.

Zusätzlich bleibt die global vernetzte Wirtschaft anfällig für externe Schocks wie Pandemien, Cyberangriffe und Naturkatastrophen, die durch den Klimawandel verstärkt werden könnten. Die Wahrscheinlichkeit hybrider Kriegsführung und deren potenzielle Auswirkungen auf die Märkte stellen ein weiteres, nicht zu unterschätzendes Risiko dar.

Nach den wirtschaftlichen Verwerfungen infolge der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges sowie den aktuellen geopolitischen Spannungen bleibt die Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung erheblich. Aufgrund dieser Faktoren bleibt das Risikoniveau der Marktumfeldrisiken weiterhin hoch (H).

Risiken aus der Änderung des regulatorischen Umfelds

Risiken in Bezug auf das rechtliche Umfeld betreffen Änderungen der Rechtslage, die einen Einfluss auf die wesentlichen regulatorischen Anforderungen sowie die Unternehmensverfassung der alstria-Gesellschaften haben. Strengere EU- und nationale Vorschriften zur Corporate Governance, Steuerkonformität und Nachhaltigkeitsberichterstattung, wie die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und erweiterte ESG-Offenlegungspflichten, könnten zu höheren administrativen Kosten und Compliance-Aufwänden führen.

Der eingetretene Wegfall des REIT-Status der alstria AG zum 31. Dezember 2024 reduzierte das Risiko einer regulatorischen Neubewertung in diesem Bereich erheblich. Allerdings könnten mit dem Übergang auf ein reguläres steuerliches und regulatorisches Unternehmensmodell erhöhte administrative Anforderungen und Anpassungskosten verbunden sein. Diese umfassen unter anderem Änderungen in der Steuer- und Finanzberichterstattung sowie potenzielle Auswirkungen auf die Kapitalstruktur und die Finanzierung.

Zusätzlich könnten sich Änderungen im Steuerrecht, insbesondere im Kontext internationaler Rahmenwerke wie der globalen Mindeststeuerinitiative der OECD, auf die Steuerplanung und Finanzstrategien des Konzerns auswirken. Strengere Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung könnten ebenfalls zusätzliche Ressourcen erfordern.

Das Risikomanagement erachtet alstria aufgrund der bestehenden Compliance- und Governance-Systeme als gut auf diese Veränderungen vorbereitet. Insgesamt werden die Risiken in Bezug auf das regulatorische Umfeld, unverändert zum Vorjahr, weiterhin als gering (L) eingestuft.

Risiken aus ineffizienten Organisationsstrukturen

Das Organisationsrisiko beschreibt die Gefahr, dass die Unternehmensorganisation, die Prozesse und das Regelwerk nicht effektiv auf die Unternehmensstrategie und die Unternehmensziele abgestimmt sind oder dass keine Verbindung zwischen Strategie und operativem Geschäft besteht. Im Rahmen der strategischen Ausrichtung der Unternehmensorganisation bestehen Risiken einer ineffizienten

Organisationsstruktur, einer unzureichenden Anpassung an sich schnell verändernde Marktanforderungen sowie einer Abhängigkeit von IT-Systemen und -Infrastrukturen.

Besonders die Abhängigkeit von IT-Systemen birgt Risiken, wie z. B. durch Cyberangriffe, Ausfälle oder mangelhafte Integration neuer Technologien. Gleichzeitig bleibt die Anpassungsfähigkeit der Organisation an hybride Arbeitsmodelle ein entscheidender Faktor für die erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensstrategie. Die bisherige Umstellung auf dezentrale, digitale Arbeitsstrukturen wurde erfolgreich umgesetzt, ohne dass nennenswerte Reibungsverluste aufgetreten sind.

Die Unternehmensorganisation und die IT-Infrastruktur sind weiterhin darauf ausgerichtet, die strategischen und operativen Ziele des Konzerns zu unterstützen. Angesichts der stabilen organisatorischen Rahmenbedingungen und der bestehenden Resilienz gegen potenzielle Risiken wird das Risiko der strategischen Unternehmensorganisation weiterhin als gering (L) eingestuft.

1.5.2. Betriebliche Risiken

Das betriebliche Risikomanagement der alstria umfasst sowohl immobilienpezifische als auch allgemeine geschäftliche Risiken. Dazu zählen unter anderem die Leerstandsrate, die Kreditwürdigkeit der Mieter sowie das Risiko sinkender Marktmieten. Zudem werden Risiken, die sich aus dem möglichen Verlust von Schlüsselpersonen ergeben könnten - wie beispielsweise Know-how-Verlust und der Wegfall wesentlicher Kompetenzen - in diesem Bereich berücksichtigt.

alstria nutzt verschiedene Frühwarnindikatoren zur Überwachung dieser Risiken. Maßnahmen wie die Erstellung von Mietprognosen, Leerstandsanalysen, die Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsklauseln sowie regelmäßige Überprüfungen der Versicherungsabdeckung dienen der frühzeitigen Erkennung potenzieller Gefahren.

Risiken aus Immobilientransaktionen

alstria ist Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Immobilien ausgesetzt. Diese umfassen insbesondere die teilweise oder vollständige Nichtaufdeckung von Mängeln und Verpflichtungen, die trotz eines umfassenden Due-Diligence-Prozesses verborgen bleiben können.

Im Rahmen von Immobilienverkäufen gibt alstria üblicherweise Garantien zu tatsächlichen oder rechtlichen Gegebenheiten der veräußerten Objekte gegenüber Käufern ab. Dabei kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass unbekanntes Verpflichtungen auftreten, die durch vertragliche Zusicherungen abgedeckt sind. Dies könnte zu Forderungen seitens der Käufer führen.

Auch beim Erwerb von Immobilien besteht die Möglichkeit, dass verdeckte Mängel oder ungünstige vertragliche Vereinbarungen übersehen werden, die später unerwartete Kosten verursachen und die Rentabilität beeinträchtigen könnten.

Um diesen Risiken zu begegnen, führt alstria sorgfältige technische, rechtliche und steuerliche Prüfungen durch. Hierbei werden interne und externe Experten wie Architekten, Bauingenieure, Rechtsanwälte und Steuerberater hinzugezogen, um alle relevanten Sachverhalte umfassend zu analysieren.

Die Sanierung und Neupositionierung von Büroimmobilien bleibt ein zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie. Für die dafür geplanten Entwicklungsprojekte sind erhebliche Investitionen vorgesehen, die maßgeblich durch Immobilienverkäufe finanziert werden sollen. Der bereits im Jahr 2023 stark eingeschränkte Markt für gewerbliche Immobilientransaktionen in Deutschland verbesserte sich auch im Geschäftsjahr 2024 nicht. Im gesamten Berichtszeitraum 2024 wurden keine Immobilientransaktionen getätigt.

Die anhaltende Marktstagnation erschwert die geplante Veräußerung von Immobilien, was die Umsetzung geplanter Entwicklungsprojekte gefährden könnte. Dies könnte wiederum negative Auswirkungen auf die Vermietbarkeit der betreffenden Objekte haben und zu Mietausfällen führen.

Aufgrund der unverändert schwierigen Marktsituation wird die Bewertung der Risiken aus Immobilientransaktionen weiterhin, wie auch im Vorjahr, als hoch (H) eingestuft.

Risiken aus Bauprojekten

alstria realisiert weiterhin Umbau- und Modernisierungsprojekte in erheblichem Umfang. Den mit derartigen Projekten verbundenen Risiken, wie dem Risiko der nicht rechtzeitigen Fertigstellung, Budgetüberschreitungen sowie Baumängeln, wird durch die Anwendung eines umfassenden Projektcontrollings und Budgetprozessmanagements begegnet.

Die zuvor hohe Auslastung in der Baubranche zeigt erste Anzeichen einer Entspannung, da Dienstleister wieder stärker daran interessiert sind, ihre Bauleistungen aktiv zu vermarkten. Dieser Trend lässt darauf schließen, dass die Baupreise allmählich sinken könnten und die Wahrscheinlichkeit von Kostenüberschreitungen abnimmt.

Die Verfügbarkeit von Handwerkern und Bauunternehmen bleibt dennoch herausfordernd, insbesondere vor dem Hintergrund der im Abschnitt Marktumfeldrisiken beschriebenen geopolitischen Spannungen. Auch wenn die Lieferkettenproblematik und die Inflation weiterhin die Planung und Durchführung von Bauprojekten beeinflussen, sind die Auswirkungen im Vergleich zum Vorjahr etwas zurückgegangen.

Das Volumen der von alstria für die kommenden drei Geschäftsjahre geplanten Bauprojekte bleibt hoch, liegt jedoch im Einklang mit der strategischen Ausrichtung des Unternehmens. Die sich abzeichnende Entspannung im deutschen Immobilienmarkt, insbesondere bei Projektentwicklungen, trägt zu einer geringeren Belastung der Branche bei.

Vor diesem Hintergrund wird das Risiko aus Umbau- und Modernisierungsprojekten zum 31. Dezember 2024 nicht mehr als hoch (H), sondern als mittel (M) eingestuft.

Leerstandsrisiko

Im Falle von Mietvertragskündigungen, nicht verlängerten Mietverträgen oder bestehendem Leerstand besteht weiterhin das Risiko, dass Mietflächen nicht wie geplant wieder vermietet werden können. Dies könnte dazu führen, dass die Umsatzerlöse geringer ausfallen als erwartet. In der Planung wird davon ausgegangen, dass Mietflächen innerhalb eines definierten Zeitraums nach Beendigung eines Mietverhältnisses wieder vermietet werden können.

Der Markt für Büroflächen bleibt jedoch weiterhin von Unsicherheiten geprägt. Das Volumen von Neuabschlüssen im Markt für Bürovermietungen ist nach wie vor gedämpft. Flexible Arbeitsmodelle wie Homeoffice und Remote-Arbeit haben sich inzwischen weitgehend etabliert, und die langfristigen Auswirkungen auf die Büroflächennachfrage sind noch nicht vollständig absehbar. Dies gilt insbesondere, da Unternehmen ihre Flächenanforderungen zunehmend an hybride Arbeitskonzepte anpassen.

Darüber hinaus beeinflusst die veränderte gesamtwirtschaftliche Lage den Büromarkt, insbesondere den Mietmarkt, nachgelagert. Es besteht eine Verzögerung zwischen makroökonomischen Veränderungen und deren Auswirkungen auf die Vermietungsergebnisse von alstria. Mietflächen könnten schwieriger neu vermietet werden, wenn die wirtschaftliche Situation angespannt bleibt oder die Nachfrage durch den weiterhin bestehenden Anteil an Homeoffice-Zeiten gedämpft wird.

Auch wenn auf bestehende Mietverhältnisse nur begrenzter Einfluss besteht, bleibt das Volumen der Vermietungen niedriger als in den Jahren vor der COVID-19-Pandemie. Aufgrund der verlängerten Planungs- und Entscheidungsphasen bei Unternehmen für die Anmietung von Büroflächen ist weiterhin mit einem Nachlaufeffekt zu rechnen.

Infolgedessen bleibt das Leerstandsrisiko erhöht und wird, wie zum Ende der vorherigen Berichtsperiode, weiterhin als mittleres Risiko (M) eingestuft.

Mietausfallrisiko

Ein betriebliches Risiko, das sich beispielsweise infolge einer Konjunkturertrübung oder im Einzelfall verwirklichen könnte, ist ein potenzieller Mietzahlungsausfall durch einen oder mehrere Hauptmieter. Während die wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie mittlerweile weitgehend überwunden sind, bleibt die Situation für einige Marktteilnehmer aufgrund des anhaltend rezessiven Marktumfelds, der hohen Inflation und der gestiegenen Zinsen angespannt. Dadurch besteht weiterhin das Risiko, dass auch Mieter von alstria Schwierigkeiten bekommen könnten, ihren Mietzahlungsverpflichtungen nachzukommen.

alstria's Hauptmieter sind überwiegend öffentliche Institutionen oder Unternehmen mit hohem Rating, was das Risiko eines Mietausfalls grundsätzlich mindert. Tatsächliche Zahlungsausfälle waren in den vergangenen Jahren, einschließlich der Pandemie und bis Ende 2024, weiterhin begrenzt. Die geopolitischen Unsicherheiten, insbesondere der Ukraine-Krieg, sowie die wirtschaftlichen

Herausforderungen haben sich bislang nicht in einem signifikant erhöhten Forderungsausfall niedergeschlagen.

Die langfristigen Auswirkungen der aktuellen makroökonomischen Rahmenbedingungen auf das zukünftige Zahlungsverhalten der Mieter können jedoch noch nicht abschließend beurteilt werden. Aufgrund der stabilen bisherigen Entwicklung, kombiniert mit der Ungewissheit über potenzielle mittelfristige Veränderungen, bleibt das Risiko eines Mietzahlungsausfalls weiterhin auf dem Niveau des Vorjahres als mittleres Risiko (M) eingestuft.

Instandhaltungsrisiko

Für die Bedarfsplanung an Instandhaltungsmaßnahmen werden Annahmen über den Zustand und den beabsichtigten Standard der Immobilien getroffen. Nicht entdeckte Mängel oder unerwartete Reparaturanforderungen, beispielsweise durch externe Schäden, unvorhergesehene Abnutzung oder neue gesetzliche Vorgaben zum Gebäudezustand oder auch Brandschutzertüchtigung, könnten zu einem höheren Instandhaltungsaufwand führen als ursprünglich geplant. Ebenso kann eine unzutreffende Einschätzung des langfristigen Instandhaltungsbedarfs zu Budgetüberschreitungen führen.

Das anhaltend hohe Instandhaltungsbudget von alstria reduziert das Risiko, dass notwendige Reparaturen oder Modernisierungen nicht rechtzeitig durchgeführt werden können. Allerdings könnten weitere gesetzliche Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf Nachhaltigkeitsstandards und Energieeffizienz, mittelfristig zu zusätzlichen Kosten führen. Auch die Inflation und gestiegene Materialkosten bleiben weiterhin ein Einflussfaktor auf die Instandhaltungsplanung.

Insgesamt wird das Instandhaltungsrisiko aufgrund der genannten Faktoren weiterhin als mittleres Risiko (M) eingestuft, unverändert zum Vorjahr.

Personalrisiken

Die Fähigkeiten und die Motivation der alstria-Mitarbeiter sind ein entscheidender Faktor für den Erfolg der Gesellschaft. Der Verlust von Fähigkeits- und Wissensressourcen durch Fluktuation sowie die nicht rechtzeitige Gewinnung von ausreichend qualifizierten Fachkräften bergen weiterhin Risiken. Der allgemeine Fachkräftemangel in Deutschland und der zunehmende Wettbewerb um Talente, insbesondere in spezialisierten Bereichen wie Immobilienmanagement, Bauwesen, IT-Fachkräfte, Buchhaltung und Steuerexpertise, könnten die Besetzung offener Positionen erschweren. Ein weiteres potenzielles Risiko ist die steigende Nachfrage nach hybriden Arbeitsmodellen und flexiblen Arbeitszeitregelungen. Eine unzureichende Anpassung an diese Erwartungen könnte die Attraktivität als Arbeitgeber beeinträchtigen.

Die Unsicherheiten nach der Übernahme durch Brookfield im Jahr 2022 haben sich weitestgehend gelegt. Dennoch ist eine gewisse Unsicherheit durch den geplanten Squeeze-Out und die aktuell schwierige Marktlage nicht auszuschließen. Mitarbeitermotivation bleibt daher ein zentraler Fokus für alstria.

Um die Mitarbeitermotivation zu fördern und ein attraktives Arbeitsumfeld zu schaffen, bietet alstria wettbewerbsfähige Zusatzangebote. Dazu zählen Obstkörbe, Zuschüsse zu Fitnessstudios, ein Jobrad-Programm, Kicker- und Fitnessräume sowie weitere Benefits, die auf die Bedürfnisse der Mitarbeiter abgestimmt sind. Darüber hinaus fördert alstria aktiv eine Kultur der echten Zusammenarbeit und des Miteinanders, geprägt von Wertschätzung, Respekt, Teamgeist und gesundem Ehrgeiz.

alstria begegnet den Herausforderungen durch eine gezielte Kompetenzentwicklung für bestehende Mitarbeiter, Hochschulmarketing, Traineeprogramme, die Ausbildung von Fachkräften und ein gewinnorientiertes Vergütungssystem. Auch hybride Arbeitsmodelle und Maßnahmen zur Förderung von Diversität und Inklusion sind zentrale Bestandteile der Strategie. Regelmäßige Mitarbeiterbefragungen zur Motivation sowie zur Führungs- und Unternehmenskultur werden anonym durch unabhängige Experten durchgeführt, um potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen.

Insgesamt schätzt alstria die beschriebenen Risiken weiterhin als gering (L) ein, unverändert zum Vorjahresstichtag.

IT-Risiken

Der Großteil der Geschäftsabläufe wird durch IT-Systeme unterstützt, wodurch ein reibungsloser Betrieb dieser Systeme von zentraler Bedeutung für alstria ist. Ein Verlust des Datenbestands oder ein längerer Ausfall der genutzten Systeme könnte erhebliche Störungen des Geschäftsbetriebs verursachen. alstria hat jedoch umfassende Maßnahmen etabliert, um IT-Risiken zu minimieren und die Systemintegrität zu gewährleisten.

Dazu gehören die regelmäßige Überprüfung und Weiterentwicklung der eingesetzten Informationstechnologien, der Einsatz moderner Hard- und Softwarelösungen sowie umfangreiche Absicherungen gegen Angriffe. Aufgrund der wachsenden Bedrohung durch Cyberkriminalität, insbesondere durch Phishing- und Ransomware-Angriffe, wurden zusätzliche Maßnahmen zur Abwehr von Cyberattacken implementiert. Dazu zählen der Einsatz von Echtzeit-Monitoring-Systemen, erweiterte Firewall-Lösungen und mehrstufige Authentifizierungsverfahren.

Bauliche Sicherheitsvorkehrungen schützen das Rechenzentrum, und sämtliche Daten werden täglich in einem separaten Datendepot gesichert. Für die Wiederherstellung von Daten oder die Behebung von Störungen stehen etablierte Datenwiederherstellungs- und Kontinuitätspläne bereit, die regelmäßig getestet und bei Bedarf angepasst werden (Business Continuity Management). Mitarbeiter erhalten durch detaillierte Zugriffsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente.

Der Übergang vom Büro- zum dezentralen digitalen Arbeiten wurde durch spezifische Anpassungen der IT-Sicherheitsmaßnahmen begleitet. Diese wurden soweit möglich auf die Anforderungen der Distanzarbeit übertragen und durch externe IT-Berater überprüft, um die Wirksamkeit der IT-Sicherheitsvorkehrungen auch im Homeoffice sicherzustellen.

Trotz der zunehmenden Komplexität der Bedrohungslage bleiben die IT-Risiken aufgrund der getroffenen Maßnahmen weiterhin als wenig wahrscheinlich eingestuft, wenngleich die Möglichkeit einer Realisierung besteht. Das potenzielle Schadensausmaß wird, angesichts der implementierten Datenwiederherstellungs- und Kontinuitätspläne, nach wie vor als gering bewertet. Insgesamt entspricht dies einer Bewertung des IT-Risikos als niedriges Risiko (L), was konsistent mit der Einschätzung des Vorjahres ist.

1.5.3. Compliance-Risiken

Beendigung der REIT-Risiken

Mit der Beendigung des REIT-Status der alstria office REIT-AG zum 31. Dezember 2024 sind die mit dem REIT-Gesetz verbundenen Risiken gegenstandslos geworden. Damit entfällt diese Risikokategorie vollständig.

Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen

alstria ist auf die Beachtung von Compliance-Standards durch alle Mitarbeiter und das Management angewiesen. Auf der Grundlage dokumentierter Regelungen und Richtlinien sowie des einschlägigen Rechts beruht die Geschäftstätigkeit von alstria darauf, dass diese Gesetze, Richtlinien und Prozessvorgaben von ihren Mitarbeitern und dem Vorstand eingehalten werden. Wenn es dem Management von alstria nicht gelingt, Unternehmensrichtlinien zu dokumentieren und durchzusetzen, oder wenn Mitarbeiter strafbare, unrechtmäßige oder unethische Handlungen (einschließlich Korruption) begehen, kann dies wesentliche nachteilige Auswirkungen auf alstrias Geschäftstätigkeit, die Finanzierungsbedingungen und das Betriebsergebnis haben. Diese Folgen könnten auch eintreten, wenn eine Reputationsschädigung im Immobilienmarkt zukünftige Geschäftsmöglichkeiten negativ beeinflusst.

alstria begegnet diesen Risiken durch eine umfassende Compliance-Organisation, die als geeignet eingestuft wird und dokumentierte Richtlinien und Prozessvorgaben sowie Schulungen zu Compliance-Themen für alle Mitarbeiter umfasst. Bereits vor dem Hinweisgeberschutzgesetz (HinSchG) verfügte alstria über ein internes und externes Meldesystem, das Mitarbeitern und Dritten eine anonyme und sichere Meldung von möglichen Verstößen ermöglicht. Die Einführung des HinSchG im Jahr 2023 hat die bestehende Praxis weiter gestärkt und formalisiert.

Die zentralen Verhaltensgrundsätze umfassen unter anderem die Bereiche:

- Antikorruption,
- Vermeidung von Interessenskonflikten,
- Umgang mit vertraulichen Informationen und Insiderwissen,
- Antidiskriminierung, Gleichstellung und Diversity-Anliegen und
- Einhaltung der ESG-Standards.

Die bereits bestehenden Datenschutzmaßnahmen und neuen Richtlinien tragen den Anforderungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) Rechnung. Zudem wurden Maßnahmen zur Erfüllung neuer Anforderungen wie dem geplanten EU Cyber Resilience Act eingeführt.

Der Eintritt von Nachteilen aus der Realisierung von Compliance-Risiken wird weiterhin als wenig wahrscheinlich eingeschätzt. Das Risiko insgesamt wird, unverändert zum Vorjahr, als niedrig (L) bewertet.

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten

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

Nach der rechtskräftigen Klärung der Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Umwandlung der DO Deutsche Office AG in die Kommanditgesellschaft alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG im Jahr 2016 sind derzeit weder die alstria office REIT-AG noch ihre Tochtergesellschaften an laufenden oder absehbaren Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt, die erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Konzerns haben könnten.

Dies gilt auch für mögliche Ansprüche aus den in den vergangenen Jahren getätigten Immobilienverkäufen oder Entwicklungsprojekten. Für eventuelle finanzielle Belastungen aus laufenden oder absehbaren Verfahren wurden bei der jeweiligen Konzerngesellschaft in angemessener Höhe Rückstellungen gebildet.

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

Klima- und Umweltrisiken

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

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

- Regelmäßige Aktualisierung der physikalischen Klimarisikobewertungen, um festzustellen, welche Gebäude entsprechend modernisiert werden müssen.
- Versicherungen, die das Portfolio vor Verlusten aufgrund von Ereignissen wie Feuer, Sturm und anderen unvorhergesehenen Ereignissen schützen. das Geschäftsjahr 2024 betragen die Kosten dieser Versicherung EUR 3,8 Mio. EUR und deckten Vermögenswerte im Wert von EUR 6.317,6 Mio. Für das Geschäftsjahr 2023 betragen die Kosten dieser Versicherung EUR 3,4 Mio. EUR und deckten Vermögenswerte im Wert von EUR 5.864,9 Mio.

Transitorische Risiken: politische und regulatorische Risiken: Nach dem Pariser Abkommen erlegen neue Vorschriften, zum Beispiel die EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, strenge Auflagen für die Energieeffizienz des EU-Gebäudebestands auf, die bis 2050 erfüllt werden müssen. Die Nichteinhaltung neuer Klimavorschriften kann die Attraktivität von alstrias Immobilien verringern, was möglicherweise Mietpotenzial beeinträchtigt und letztendlich die Mieteinnahmen und damit den Wert des Unternehmens verringern würde. alstria steuert diese Risiken folgendermaßen:

- Laufende Verbrauchsüberwachung und Einhaltung geltender Gesetze und Normen.
- Teilnahme an Branchengremien zur frühzeitigen Erkennung und Mitwirkung an zu erwartenden Gesetzesänderungen.
- Integration physischer, regulatorischer und nachfragebezogener Auswirkungen in alle zentralen Entscheidungs- und Planungsprozesse (inkl. OPEX und CAPEX) entlang des Geschäftszyklus (Kauf, Verwaltung, Sanierung und Verkauf), um den CO₂-Fußabdruck des zu reduzieren Gebäudeportfolio des Unternehmens.
- Dekarbonisierung des Umsatzes/Geschäftsmodells des Unternehmens durch technologische Innovationen, z. B. intelligente Gebäudetechnologie, die auch weniger CO₂-intensive Büroangebote in der Sharing Economy ermöglicht (z. B. alstrias Coworking Business BEEHIVE).
- Priorisierung der Entwicklung bestehender Immobilien als Kern des alstria-Geschäftsmodells anstelle von Neuentwicklungen. Aus der Sicht von Alstria tragen Neuentwicklungen unabhängig von ihrer betrieblichen Effizienz aufgrund des für ihre Errichtung benötigten Kohlenstoffs (d. h. des eingebetteten Kohlenstoffs) negativ zum Klimawandel bei.

Markt- und Reputationsrisiken: Das wachsende Bewusstsein für den Klimawandel, gepaart mit der Erhöhung von Umweltsteuern wie CO₂-Steuern, beeinflusst zunehmend die Präferenzen der Mieter für energieeffiziente Büroflächen. Wenn wir dieser aufkommenden Nachfrage nicht gerecht werden, könnte dies dazu führen, dass unsere Vermögenswerte an Attraktivität verlieren und sich dadurch ihr Mietwert verringert. Der Kontrollprozess von alstria umfasst:

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

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

Diesen Risiken begegnet alstria wie folgt:

- Jährliche Erstellung und Analyse eines CO₂-Bilanzierungsberichts, einschließlich einer Bilanz und einer Gewinn- und Verlustrechnung, um die Auswirkungen des Gebäudeportfolios von alstria auf den Klimawandel detailliert darzustellen. In diesem Bericht werden die unbezahlten Umweltauswirkungen der Geschäftstätigkeit des Unternehmens quantifiziert, wobei für die Berechnungen die EU-ETS-Kohlenstoffpreise herangezogen werden.
- Erleichterung der Investitionen der Aktionäre in bestimmte alstria-Projekte durch die grüne Dividende. Auch wenn diese Investitionen die Risiko-Rendite-Kennzahlen von Alstria möglicherweise nicht direkt verbessern, zielen sie darauf ab, die Widerstandsfähigkeit des Aktionärsportfolios zu stärken, indem systemische Klimarisiken im Immobiliensektor und darüber hinaus gemindert werden.

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

Risiko der Nichteinhaltung der Menschenrechte

Es besteht weiterhin das Risiko, dass durch die Geschäftstätigkeit von alstria Aktivitäten ausgelöst werden oder sich Auswirkungen ergeben, die eine Verletzung der Menschenrechte zur Folge haben könnten. Dies könnte beispielsweise durch unwürdige Arbeitsbedingungen auf Baustellen oder bei der Herstellung von für die Geschäftstätigkeit erforderlichen Produkten oder Dienstleistungen geschehen.

alstria bekennt sich voll und ganz zu ihrer Verantwortung in Bezug auf die Achtung der Menschenrechte. Effiziente Führungsleitlinien und die Compliance-Organisation, die insbesondere auf die Einhaltung von Gesetzen, Antidiskriminierung und Diversity ausgerichtet ist, tragen dazu bei, dass das Verhalten der rechtlichen Vertreter und Mitarbeiter von alstria stets den rechtlichen Vorgaben

entspricht und gleichzeitig hohen ethischen Standards genügt. Dieser Anspruch wird auch auf die Vertragsgestaltung mit Auftragnehmern und Kunden ausgeweitet, mit dem Ziel, die Risiken der Nichteinhaltung von Menschenrechten entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu minimieren.

Die gesamte Unternehmensgruppe orientiert sich insbesondere an den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, die auf der Anerkennung der Verpflichtung von Staaten und Unternehmen zur Achtung von Menschenrechten basieren. In erster Linie sind Staaten für den Schutz der Menschenrechte ihrer Bürger verantwortlich und setzen dies durch nationale Regelungen und Gesetze um. Sollten nationale Gesetze international anerkannte Menschenrechtsgrundsätze nicht ausreichend schützen, wird gemäß den UN-Leitprinzipien erwartet, dass Unternehmen ihre Handlungen an den höheren internationalen Standards ausrichten.

In Deutschland sind Menschenrechte vergleichsweise stark geschützt. alstria ist ein deutsches Immobilienunternehmen, das sich ausschließlich auf deutsche Büroimmobilien konzentriert und im Rahmen der deutschen Gesetze agiert. Dementsprechend werden auch die Regeln und Bestimmungen zu Menschenrechten eingehalten.

Das Risiko der Nichteinhaltung von Menschenrechten bleibt aufgrund der getroffenen Maßnahmen und der regulatorischen Rahmenbedingungen in Deutschland unverändert gering (L), wie im Vorjahr eingestuft.

1.5.4. Finanzielle Risiken

Refinanzierungsrisiko

Die vom Konzern hauptsächlich genutzten Finanzinstrumente sind grundschuldbesicherte Bankdarlehen und festverzinsliche Anleihen. Diese dienen in erster Linie der Finanzierung von alstrias Geschäftsaktivitäten. Die wesentlichen Risiken, die mit den Finanzinstrumenten des Konzerns verbunden sind, umfassen Cashflow-, Zins- und Liquiditätsrisiken.

Zum Ende der Berichtsperiode belief sich der Net LTV von alstria auf 56,5 %, verglichen mit 58,4 % im Vorjahr. Das Rating von Standard & Poor's bleibt unverändert bei BB für das langfristige Emittentenrating und BB+ für die unbesicherten Schuldtitel des Unternehmens. Dies bestätigt die Stabilität der Bonität von alstria trotz der anhaltend schwierigen Marktbedingungen.

alstria verfügt über ein diversifiziertes Laufzeitenprofil für Anleihen und Bankdarlehen, um die Refinanzierung sämtlicher Verbindlichkeiten zu einem einzigen Zeitpunkt zu vermeiden (vgl. Laufzeitenprofil der Darlehen auf Seite 17). Während alstria im Jahr 2022 die Veränderungen der Kapitalstruktur, die durch den Kontrollwechsel im Januar 2022 ausgelöst wurden, erfolgreich umgesetzt hat, stehen innerhalb des dreijährigen Risikobetrachtungszeitraums geplante Refinanzierungen in Höhe von ca. EUR 1,6 Milliarden an.

Obwohl alstria bewiesen hat, dass Finanzierungen in der aktuellen Lage möglich sind, bleiben das herausfordernde Marktumfeld und die gestiegenen Zinsen wesentliche Einflussfaktoren auf die

Refinanzierungsfähigkeit des Unternehmens. Das Refinanzierungsrisiko wird daher weiterhin als hoch (H) eingestuft, unverändert zum Vorjahr.

Risiken aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen (Verletzung von Covenants)

alstria verpflichtet sich bei der Ausgabe von Unternehmensanleihen, der Aufnahme von Darlehen sowie der Ausgabe von Schuldscheindarlehen, bestimmte Darlehensvereinbarungen (Covenants) einzuhalten. Dazu gehören unter anderem die Einhaltung eines definierten Loan-to-Value-Ratios (LTV) sowie Mindestertragsanforderungen aus den beliebigen Immobilien. Im Falle einer Verletzung solcher Vereinbarungen können erhebliche Konsequenzen entstehen, wie beispielsweise erhöhte Kreditmargen oder im schlimmsten Fall die außerordentliche Kündigung eines Darlehens durch den Darlehensgeber.

Die Auswirkungen einer Verletzung von Darlehensvereinbarungen könnten erheblich sein, da dies eine Einschränkung der liquiden Mittel des Konzerns zur Folge hätte (sogenannter Cash Trap). Bei stabilisierten Bewertungen des Immobilienportfolios des Konzerns ist der LTV weiterhin auf einem erhöhten Niveau, was das Risiko einer Verletzung solcher Vereinbarungen wahrscheinlich bleiben lässt (siehe Abschnitt II.2.7 „Einhaltung und Berechnung der finanziellen Verpflichtungserklärungen (Covenants)“).

Insgesamt wird das Risiko aus der Verletzung von Darlehensvereinbarungen zum 31. Dezember 2024 weiterhin als hoch (H) eingestuft, unverändert zum Vorjahresstichtag.

Bewertungsrisiken

Der Fair Value der Immobilien spiegelt den Marktwert wider, der durch unabhängige Wertgutachter ermittelt wurde. Dieser Wert kann sich in der Zukunft ändern. Grundsätzlich hängt der Marktwert der Immobilien von verschiedenen Faktoren ab, darunter exogene Einflüsse wie sinkende Mietniveaus, geringere Nachfrage oder steigende Leerstandsdaten, auf die alstria keinen direkten Einfluss hat. Qualitative Faktoren, wie zukünftige Mietzahlungen, der Zustand und die Lage der Immobilie, spielen ebenfalls eine entscheidende Rolle. Das abschließende Urteil der beauftragten Gutachter unterliegt bis zu einem gewissen Grad deren Ermessen und kann von der Einschätzung anderer Gutachter abweichen.

Sollten sich die bei der Bewertung berücksichtigten Faktoren oder Annahmen aufgrund neuerer Entwicklungen oder anderer Gründe ändern, könnten Folgebewertungen zu einer Minderung des Marktwertes führen, was zu erheblichen Bewertungsverlusten für das Unternehmen führen würde.

Während sich die Zinsen in den Jahren 2022 und 2023 dynamisch erhöhten, hat sich dieser Trend im Berichtszeitraum umgekehrt. Die Zentralbanken begannen mit Zinssenkungen, wodurch sich die Finanzierungskosten für Immobilienkäufe stabilisierten. Dies wirkte sich stabilisierend auf den Immobilienmarkt aus und ermöglichte eine leichte Aufwertung des Portfolios. Der positive Effekt der an den Verbraucherpreisindex gekoppelten Mieten, die bei einem großen Teil von alstrias Mietern Anwendung finden, unterstützt ebenfalls die Stabilisierung der Werte.

Die Nachfrage nach Büroimmobilien bleibt jedoch verhalten, was sich in einem weiterhin sehr begrenzten Transaktionsmarkt widerspiegelt. Trotz der beobachteten positiven Entwicklungen bleibt die Unsicherheit über die langfristigen Auswirkungen makroökonomischer Faktoren wie Zinsänderungen oder Inflationsentwicklungen auf die Bewertungen bestehen.

Zur Risikominimierung setzt alstria auf regionale Diversifikation, eine konsequente Ausrichtung auf die Bedürfnisse der Mieter sowie auf eine detaillierte Marktbeobachtung und -analyse (z. B. durch Maklerberichte). Der Marktwert sämtlicher Immobilien wird mindestens einmal jährlich von unabhängigen, international anerkannten Gutachtern bewertet.

Aufgrund der nach wie vor bestehenden Unsicherheiten, insbesondere im Hinblick auf die langfristige Stabilität des Immobilienmarktes, wird das Risiko unerwarteter Abwertungen weiterhin als hoch (H) eingestuft, unverändert zum Vorjahr.

Zinsrisiko

Zinsrisiken ergeben sich aus Veränderungen der Marktzinssätze. Solche Veränderungen beeinflussen die Höhe der Zinskosten im Geschäftsjahr sowie im dreijährigen Prognosezeitraum, der dem Risikomanagement zugrunde liegt. Die Entwicklung der Nominalzinssätze ist weiterhin eng mit der Inflationsentwicklung verknüpft.

Die Absicherungspolitik von alstria umfasst die Nutzung klassischer Zinsswaps und Zinscaps, um die Kreditlinien des Unternehmens gegen Zinsänderungen abzusichern und gleichzeitig genügend Flexibilität zu gewährleisten, um Immobilienverkäufe nicht einzuschränken. Der 3-Monats-EURIBOR bildet die Zinsbasis für die finanziellen Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung und wird quartalsweise angepasst. Der Großteil der Fremdfinanzierung besteht jedoch aus festverzinslichen Anleihen sowie Bankdarlehen, deren variable Verzinsung (3-Monats-EURIBOR) vollständig durch Zinsswaps abgesichert ist und daher bis zum Laufzeitende keinem Zinsänderungsrisiko unterliegt.

Während sich die Inflationsrate und die Zinssätze im Berichtszeitraum rückläufig entwickelten und die Europäische Zentralbank Zinssenkungen einleitete, bleibt die Unsicherheit über die langfristige Zinsentwicklung bestehen. Zukünftige Refinanzierungen, wie im vorhergehenden Kapitel beschrieben, könnten mit abweichenden Konditionen abgeschlossen werden. Sollte der Zinssatz zum Zeitpunkt der Refinanzierung höher als erwartet ausfallen, könnte dies erhebliche Auswirkungen auf die Finanzierungskosten des Konzerns haben.

Trotz der positiven Entwicklungen im Berichtszeitraum, wie der Stabilisierung der Zinssätze, bleibt das Risiko, dass neue Darlehen höhere Zinsbelastungen mit sich bringen, weiterhin bestehen. Aufgrund der getroffenen Absicherungsmaßnahmen und der beobachteten Marktentwicklungen wird das Zinsrisiko jedoch unverändert als mittleres Risiko (M) eingestuft.

Steuerrisiken

Mit dem Verlust des REIT-Status der alstria office REIT-AG zum 31. Dezember 2024 unterliegt die Gesellschaft ab 2025 der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Damit entfallen die Steuervorteile, die zuvor mit dem REIT-Status verbunden waren. Steuern werden jedoch als Konsequenz aus erzielten Gewinnen betrachtet und sind daher in diesem Zusammenhang erwartbar und nicht per se ein Risiko.

Steuerrisiken können weiterhin aus Tochtergesellschaften und anderen Steuerarten wie Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer oder Grundsteuer entstehen. Zudem besteht das Risiko, dass Änderungen in Steuergesetzen oder deren abweichende Auslegung zu einer höheren Steuerbelastung führen, auch rückwirkend für alle noch nicht bestandskräftigen Veranlagungszeiträume.

Die im Jahr 2016 durchgeführten Restrukturierungen, insbesondere die Umwandlung von Gesellschaften in Kommanditgesellschaften, führten zu einer Aufdeckung stiller Reserven und stiller Lasten sowie zur Steuertransparenz dieser Gesellschaften. Diese Restrukturierungen und die damit verbundenen steuerlichen Auswirkungen werden weiterhin regelmäßig überprüft.

In Bezug auf die Grundsteuer gelten ab dem 1. Januar 2025 neue Grundsteuerwerte, die auf einem wertabhängigen Modell basieren. Während die Weiterbelastung der Grundsteuer an die Mieter nicht eingeschränkt wurde, bleibt die tatsächliche Belastung durch die Grundsteuer für alstria bis zur vollständigen Umsetzung der Reform nicht abschließend absehbar. Eine Erhöhung der Grundsteuer für alstrias Immobilien kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Ein weiteres Risiko ergibt sich aus der Grunderwerbsteuer, die bei der Übertragung von Anteilen an Gesellschaften mit Immobilienvermögen unter bestimmten Umständen ausgelöst werden kann. Um potenzielle Steuerbelastungen aus der Übernahme durch Alexandrite zu vermeiden, hat die Übernehmerin der Gesellschaft zugesichert, schädliche Anteilsübertragungen zu unterlassen und die Gesellschaft sowie verbundene Unternehmen von etwaigen Grunderwerbsteuerbelastungen freizustellen.

alstria minimiert Steuerrisiken durch ein konsequentes Monitoring, die Zusammenarbeit externen Steuerexperten sowie wirksame steuerliche Prozesse. Auch wenn diese Maßnahmen das Risiko erheblich begrenzen, bleibt das Steuerrisiko aufgrund möglicher Gesetzesänderungen und deren unvorhersehbarer Auswirkungen als mittleres Risiko (M) eingestuft, unverändert zum Vorjahr.

Liquiditätsrisiko

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

In den letzten Jahren hat alstria durch die Platzierung mehrerer Unternehmensanleihen mit diversifizierten Laufzeitenprofilen sowie zuletzt durch grundbuchbesicherte Bankdarlehen erfolgreich dazu beigetragen, das wesentliche Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlung größerer Kreditvolumina in einer Summe („balloon repayment“) zu minimieren. Bis zum Bilanzstichtag wurden alle geplanten Maßnahmen zur Optimierung der Refinanzierungsstrategie umgesetzt. Die bestehenden Unternehmensanleihen werden sukzessive nach dem Ende ihrer Laufzeit durch grundstücksbesicherte Bankdarlehen refinanziert.

Die bestehende Liquidität ermöglichte es alstria, Anteile der ausstehenden Unternehmensanleihen auf dem Markt unter ihrem Nennwert zurückzuerwerben. Diese Maßnahme schont die zukünftige Liquidität durch geringere Tilgungen. Zusätzlich kann die Liquidität durch die gezielte Veräußerung von zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien gestärkt werden, was bei deren Ausbleiben zu Liquiditätsengpässen bei Investitions- und Entwicklungsprojekten führen würde (siehe Risiko aus Immobilientransaktionen).

Zum Bilanzstichtag betragen die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente EUR 80 Mio., was im Vergleich zu den Vorjahren auf einem niedrigeren, aber weiterhin ausreichenden Niveau liegt (31. Dezember 2023: EUR 1116 Mio.). Trotz der Reduzierung der Zahlungsmittelbestände und des höheren Refinanzierungsbedarfs wird die Liquidität durch ein aktives Management der Refinanzierungsstrategie und die Überwachung aller wesentlichen Zahlungsströme sichergestellt.

Insgesamt wird das Liquiditätsrisiko weiterhin als mittleres Risiko (M) eingestuft, unverändert zum Vorjahr.

Kontrahentenrisiko

alstria sichert einen Teil ihres Risikos mithilfe von Instrumenten ab, an denen Dritte beteiligt sind (z. B. Zinsderivate, Gebäudeversicherungen). Die Vertragsparteien von alstria sind international anerkannte Institutionen, die von führenden Ratingagenturen bewertet werden. Um das Ausfallrisiko zu begrenzen, überprüft alstria regelmäßig die Bonität ihrer Kontrahenten anhand dieser Ratings.

Die Zuverlässigkeit von Ratingagenturen wurde durch die Finanzmarktkrise 2007 in Frage gestellt. alstria nutzt daher auch alternative Informationsquellen, um die Einschätzungen der Ratingagenturen zu validieren und Plausibilität herzustellen. Diese mehrschichtige Prüfung trägt dazu bei, potenzielle Risiken frühzeitig zu identifizieren und zu minimieren.

Eine direkte Auswirkung der COVID-19-Krise auf die Bonität wesentlicher Vertragspartner war nicht zu verzeichnen. Ähnlich wie in der Pandemiezeit haben auch in der aktuellen unsicheren wirtschaftlichen Lage fiskal- und geldpolitische Maßnahmen dazu beigetragen, systemrelevante Institutionen wie Banken und Versicherungen sowie besonders betroffene Unternehmen zu stabilisieren.

Für alstria bestehen weiterhin keine wesentlichen Kreditrisiken im Zusammenhang mit ihren Kontrahenten. Aufgrund der robusten Absicherungsmaßnahmen und der stabilen Bonität der Vertragspartner wird das Kontrahentenrisiko unverändert als gering (L) eingestuft, wie im Vorjahr.

1.6. Gesamtbeurteilung der Risiken durch den Vorstand

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

Das Risikoumfeld der alstria wurde in den vergangenen Jahren maßgeblich durch externe Faktoren wie die Inflation, die Zinsentwicklung und den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine beeinflusst. Diese Faktoren hatten insbesondere Auswirkungen auf die Refinanzierungs- und Bewertungsrisiken, während die Auswirkungen der REIT-bezogenen Risiken durch den Verlust des REIT-Status zum 31. Dezember 2024 nicht mehr bestehen. Im Geschäftsjahr 2024 zeigten sich keine grundlegenden neuen Risikofelder.

Die Inflation, die in den Vorjahren auf hohem Niveau lag, ging im Berichtszeitraum spürbar zurück, und die Zentralbanken begannen mit Zinssenkungen. Diese Entwicklungen führten zu einer Stabilisierung der Marktparameter, was insbesondere beim Bewertungsrisiko erste positive Signale setzte. Das Immobilienportfolio von alstria erfuhr eine leichte Aufwertung, was den Druck auf die zukünftige Wertentwicklung des Portfolios etwas reduzierte. Dennoch bleibt die Unsicherheit über die langfristige Stabilität der Bewertungen bestehen, weshalb das Bewertungsrisiko unverändert als wesentlich eingestuft wird.

Der illiquide Transaktionsmarkt für Büroimmobilien stellt weiterhin eine Herausforderung dar, insbesondere da die Veräußerung von Immobilien eine wichtige Finanzierungsquelle für Investitions- und Entwicklungsprojekte ist. Gelingt es nicht, Immobilien zu veräußern, könnten Entwicklungs- und Renovierungsrückstände entstehen, die wiederum negative Auswirkungen auf die Mieterlöse haben könnten. Diese Risiken unterstreichen die Bedeutung einer konsequenten Liquiditäts- und Projektplanung.

Die Refinanzierungsstrategie von alstria, mit einem ausgeglichenen Laufzeitenprofil und einer sukzessiven Umstellung auf grundbuchbesicherte Darlehen, trägt dazu bei, potenzielle Risiken auslaufender Verbindlichkeiten zu minimieren. Gleichzeitig stellt die Eigenkapitalquote von 35 % nach den Abwertungen einen stabilen Puffer dar, um etwaigen weiteren Herausforderungen im Immobilienmarkt begegnen zu können.

Im Ergebnis waren für 2024, im Vergleich zum Vorjahr, geringe prozentuale Veränderungen der in der Risikomatrix als hoch (H) oder mittel (M) eingestuften Risiken zu verzeichnen. In Bezug auf die Gesamtzahl aller identifizierten Risiken lag der Anteil der Risiken der Kategorie „hohes Risiko“ zum Jahresende bei 13,7% (31. Dezember 2023: 17,3%) und für die Risiken des Bereichs „mittleres Risiko“ bei 32,4% (31. Dezember 2023: 30,9%). Aufgrund des hohen Anteils an Behörden, Unternehmen der

öffentlichen Hand und Unternehmen mit hoher Bonität, der erfolgten Umsetzung des Abwertungsdrucks im Markt bei der Bewertung des eigenen Immobilienportfolios sowie des ausgeglichenen Laufzeitenprofils der Darlehen schätzt der Vorstand die Risikosituation gegenwärtig als beherrschbar ein.

Neben der Einschätzung der potenziellen Auswirkung aus der Verwirklichung von Risiken auf die Nettovermögenslage des Konzerns werden für ausgewählte Schlüsselrisiken auch die potenziell erforderlichen liquiden Zahlungsmittel ermittelt, die für den Beurteilungszeitraum von drei Jahren ausreichen, um die sich aus den bewerteten Risiken ergebenden Verpflichtungen bedienen zu können. Der Betrag dafür belief sich zum Bilanzstichtag noch auf EUR 90,8 Mio. gegenüber EUR 150,2 Mio. zum 31. Dezember 2023. Der starke Rückgang beruht im Wesentlichen darauf, dass die REIT-bezogenen Risiken nicht mehr bestehen.

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

2. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

2.1. Chancenmanagement

Das Chancenmanagement der alstria findet auf Konzernebene statt und verfolgt das Ziel, Chancen frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und geeignete Maßnahmen einzuleiten und erfolgreich umzusetzen.

Wachstums- und Ertragschancen ergeben sich weiterhin aus dem bestehenden Immobilienportfolio und potenziellen Akquisitionen. Abhängig davon, in welchem Stadium des Lebenszyklus sich eine Immobilie befindet, können Wertsteigerungen durch Neupositionierung, Sanierung, Neuvermietung oder Veräußerung erzielt werden.

Die Veränderungen durch den Wegfall des REIT-Status zum 31. Dezember 2024 haben keine direkten Auswirkungen auf die bestehenden Chancen von alstria. Die Anpassung des Geschäftsmodells an steuerliche Verpflichtungen nach dem Verlust des REIT-Status bietet vielmehr Stabilität und Transparenz, die die Grundlage für das zukünftige Wachstum bilden.

Die Bewertung der Chancen erfolgt im Rahmen der jährlichen Budgetplanung und wird laufend überprüft. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Analyse des Marktumfelds, der Immobilien im Portfolio und regulatorischer Entwicklungen. Dies umfasst die Bewertung von Kriterien wie Mieterbedürfnissen, Objektkategorien und ESG-bezogenen Veränderungen.

alstrias Vorstand wird regelmäßig über den Fortschritt wachstumsfördernder Initiativen informiert. Monatliche Berichte vergleichen die geplanten Kosten und Einnahmen mit den tatsächlichen Ergebnissen, während Finanz- und Liquiditätsprognosen fortlaufend aktualisiert werden.

2.1.1. Chancen in Bezug auf Immobilienakquisitionen

Die Akquisitionsstrategie bleibt unverändert und konzentriert sich auf Immobilien mit Kapitalwertsteigerungspotenzial. Der Fokus auf gut gelegene Immobilien, die langfristig durch Neupositionierung oder Sanierung aufgewertet werden können, bleibt ein zentrales Element der Wachstumsstrategie.

2.1.2. Chancen in Bezug auf die Mieterbeziehungen

Ein aktives Asset- und Property-Management bleibt der Schlüssel zur Pflege nachhaltiger Mieterbeziehungen. Die Möglichkeit, flexibel auf die Bedürfnisse von Mietern einzugehen, unterstützt alstria's Fähigkeit, langfristige Cashflows zu sichern.

2.1.3. Chancen aus Immobilienentwicklung

Die Fokussierung auf nachhaltige Sanierung und Neupositionierung bestehender Immobilien ermöglicht es alstria, Wertsteigerungspotenziale zu realisieren und gleichzeitig Marktanforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz zu erfüllen.

2.1.4. Chancen aus nachhaltigem Wirtschaften

Nachhaltigkeit bleibt ein zentrales Element der Geschäftsstrategie. Die Sanierung von Immobilien als Wertschöpfungsprozess bietet eine Möglichkeit, Marktanforderungen an ESG-Kriterien zu erfüllen und gleichzeitig die Nachfrage von Investoren zu erhöhen.

2.1.5. Chancen aus der Finanzierung

Der Zugang zu Kapital bleibt ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Durch die Positionierung in ESG-Themen und nachhaltigem Wirtschaften hat alstria weiterhin die Möglichkeit, wettbewerbsfähige Finanzierungskonditionen zu sichern und die langfristige Umsetzung des Geschäftsplans zu gewährleisten.

2.2. Gesamtaussage zum Chancenbericht

Die Kernkompetenzen von alstria - insbesondere die Fokussierung auf nachhaltige Maßnahmen und ein ausgewogenes Immobilienportfolio - bieten weiterhin erhebliche Chancen. Die Gesellschaft verfügt über qualitativ hochwertige Immobilien mit bonitätsstarken Mietern und Potenzial für wertsteigernde Entwicklungsprojekte. Der Fokus auf die Sanierung bestehender Immobilien ermöglicht Flexibilität auf dem Markt und adressiert steigende regulatorische Anforderungen und Nachhaltigkeitsaspekte.

alstria sieht sich gut aufgestellt, ihre Strategie für nachhaltige Immobilienentwicklung, Vermietung und integriertes Objektmanagement fortzusetzen und zukünftige Marktopportunitäten zu nutzen.

VI. NACHHALTIGKEITSBERICHT*

In Erwartung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), die voraussichtlich ab dem Geschäftsjahr 2025 für die alstria office REIT-AG verpflichtend wird, wurden die ESG-Informationen für 2023 ausschließlich in tabellarischer Form dargestellt. Dieses Vorgehen ermöglicht die Anpassung an die sich entwickelnden Anforderungen der CSRD bei gleichzeitiger Kontinuität von alstrias ESG-Berichterstattung seit 2010. Die die Nachhaltigkeitsangaben in den EPRA-Kennzahlentabellen 2023 wurden von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Übereinstimmung mit ISAE 3000 (rev.) mit einem Vermerk über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Bezug auf die Nachhaltigkeitsangaben in den EPRA-Kennzahlentabellen 2023 versehen.

Weitere Informationen finden Sie im Abschnitt E „Nachhaltigkeitserklärung“ des alstria Geschäftsberichts 2024.

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

VII. ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN

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

1. ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 betrug das Grundkapital der alstria EUR 178.561.572,00 und war eingeteilt in 178.561.572 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes (AktG), insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

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

Die Ausübung der Stimmrechte und die Übertragung der Aktien richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und der Satzung der alstria. Die Satzung beschränkt weder die Ausübung der Stimmrechte noch die Übertragung von Aktien. Von Gesetzes wegen ist das Stimmrecht zum Beispiel in den Fällen der §§ 71b und 136 AktG ausgeschlossen. Die vom Mehrheitsaktionär Brookfield gehaltenen Aktien wurden im Rahmen einer Finanzierungsvereinbarung verpfändet und unterliegen somit den üblichen Übertragungsbeschränkungen. Sonstige Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen derzeit nicht vor oder sind, soweit sich diese aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben könnten, dem Vorstand nicht bekannt.

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

Der Gesellschaft wurde gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass die Brookfield Corporation, Toronto, Kanada zum 15. Januar 2025 95,39% der Stimmrechte an der Gesellschaft hielt. Dabei wurde mitgeteilt, dass jeweils 9,27 % der Stimmrechte an der Gesellschaft direkt von der Alexandrite Lake Lux Holdings I S.à r.l., Alexandrite Lake Lux Holdings II S.à r.l., Alexandrite Lake Lux Holdings III S.à r.l., Alexandrite Lake Lux Holdings IV S.à r.l., Alexandrite Lake Lux Holdings V S.à r.l., Alexandrite Lake Lux Holdings VI S.à r.l., Alexandrite Lake Lux Holdings VII S.à r.l., Alexandrite Lake Lux Holdings VIII S.à r.l. und der Alexandrite Lake Lux Holdings IX S.à r.l. sowie 10,01% von der Lapis Luxembourg Holdings S.à r.l. und weniger als jeweils 3% von der Lapis Luxembourg Holdings II S.à r.l. und der BPG Holdings Bermuda Limited gehalten werden. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 waren alstria keine weiteren Aktionäre bekannt, deren Anteil 10% des Grundkapitals überschritten hätte.

4. AKTIEN MIT SONDERRECHTEN

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

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

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

6. ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON VORSTANDSMITGLIEDERN UND SATZUNGSÄNDERUNGEN

Die Bestellung und die Abberufung von Mitgliedern des Vorstands sind in den §§ 84 und 85 AktG geregelt. Der Vorstand der alstria besteht gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft aus einer oder mehreren Personen. Die Zahl der Vorstandsmitglieder wird gemäß § 7 Abs. 2 der Satzung vom Aufsichtsrat bestimmt. Gemäß § 84 AktG werden Vorstandsmitglieder durch den Aufsichtsrat für höchstens fünf Jahre bestellt. Die wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig.

Eine Änderung der Satzung bedarf gemäß § 179 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat hat zudem gemäß § 12 Abs. 2 der Satzung die Befugnis, nur die Fassung betreffende Satzungsänderungen ohne Beschluss der Hauptversammlung vorzunehmen. Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat durch die Hauptversammlungsbeschlüsse vom 6. Juni 2024 ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der Ausnutzung der Kapitalia der Gesellschaft sowie nach Ablauf der jeweiligen Ermächtigungsfrist anzupassen.

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

Satzungsänderungen wurden im Berichtsjahr zuletzt durch Beschluss der Hauptversammlung am 6. Juni 2024 vorgenommen:

Das Genehmigte Kapital I 2020 sowie die Bedingten Kapitalia I und III 2020 wurde aufgehoben. Gleichzeitig wurden ein neues Genehmigtes Kapital 2024 in § 5 Abs. 3 der Satzung und ein neues Bedingtes Kapital 2024 in § 5 Abs. 4 der Satzung geschaffen. Die früheren § 5 Abs. 4a bis 8 der Satzung sind entfallen.

Zudem wurde der Nachweistichttag in § 14 Abs.3 Satz 1 der Satzung sowie in §§ 14 Abs.1 Satz 2 und 15 Abs.1 der Satzung die Wahl der Leitung und der Ort der Hauptversammlung angepasst.

7. BEFUGNISSE DES VORSTANDS BEZÜGLICH AUSGABE UND RÜCKKAUF VON AKTIEN

7.1. Genehmigtes Kapital

Die Satzung ermächtigt den Vorstand, das Grundkapital bis zum 5. Juni 2029 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 89.280.786,00 zu erhöhen. Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus § 5 Abs. 3 der Satzung der alstria.

7.2. Bedingtes Kapital 2024

alstria verfügt über ein Bedingtes Kapital (gemäß §§ 192 ff. AktG), das in § 5 Abs. 4 der Satzung der alstria geregelt ist.

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 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

7.3. Rückkauf eigener Aktien

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

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

- Sie können gegen Barleistung veräußert werden, sofern der Veräußerungspreis den Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet. Der Vorstand darf von dieser Ermächtigung nur in der Weise Gebrauch machen, dass die Summe der - jeweils unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre - (i) nach dieser Ermächtigung veräußerten Aktien, (ii) unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals ausgegebenen Aktien (§ 5 Abs. 3, 4 und 4a der Satzung) und (iii) die bei Begebung von Schuldverschreibungen mit Wandel- oder Optionsrechten bzw. Wandlungspflichten gewährten Wandel- und Optionsrechte auf Aktien nicht 10 % des Grundkapitals im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Veräußerung der Aktien übersteigt.
- Sie dürfen gegen Sachleistung veräußert werden, insbesondere auch im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder anderen Wirtschaftsgütern. Eine Veräußerung in diesem Sinne stellt auch

die Einräumung von Wandel- oder Bezugsrechten sowie von Kaufoptionen und die Überlassung von Aktien im Rahmen einer Wertpapierleihe dar.

- Sie dürfen verwendet werden, um die Rechte von Gläubigern von durch die Gesellschaft oder ihre Tochtergesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Wandel- oder Optionsrechten bzw. Wandlungspflichten zu erfüllen.
- Sie dürfen Personen, die in einem Arbeitsverhältnis zu der Gesellschaft oder einem mit ihr als Tochterunternehmen verbundenen Unternehmen stehen, zum Erwerb angeboten und auf diese übertragen werden.
- Sie dürfen zur Sachausschüttung an die Aktionäre verwendet werden, auch als sogenannte Scrip Dividend, d.h. ein Wahlrecht des Aktionärs, statt Bardividende Aktien der Gesellschaft zu erhalten.
- Sie können eingezogen werden.

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

Finanzierungsvereinbarungen der alstria AG und ihrer Konzerngesellschaften enthalten die für solche Verträge üblichen Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Insbesondere enthalten diese Vereinbarungen die Berechtigung der Kreditgeber, Inanspruchnahmen fällig zu stellen bzw. die Verpflichtung der alstria, Inanspruchnahmen zurückzuführen, wenn eine Person oder Gesellschaft bzw. eine Gruppe von Personen direkt oder indirekt mindestens bzw. mehr als 50 % der Stimmrechte, der Kapitalanteile oder sonst eine beherrschende Stellung an alstria erwirbt. Bei einigen Finanzierungen ist diese Verpflichtung zur vorzeitigen Rückzahlung zusätzlich davon abhängig, ob der Kontrollwechsel innerhalb von 120 Tagen zu einer Absenkung des Ratings für die Gesellschaft oder für die Anleihe führt. Das Gesamtvolumen der noch ausstehenden Verpflichtungen unter den Vereinbarungen mit entsprechenden Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beträgt zum Stichtag zirka EUR 2.237,7 Mio. Darüber hinaus enthalten zwei Darlehensverträge der alstria über insgesamt EUR 190 Mio. die Verpflichtung zur Rückzahlung der Inanspruchnahme, falls nach einem Rechtsformwechsel bzw. Delisting der alstria AG eine andere Person oder Gruppe von Personen (mit Ausnahme von Brookfield Corporation oder einer von dieser beherrschten Gesellschaft) mehr als 25% der Stimmrechte hält.

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

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

Der Anstellungsvertrag mit dem Vorstandsvorsitzenden sieht für den Fall eines Kontrollwechsels, durch den sich die Stellung des Vorstandmitglieds wesentlich ändert (z.B. durch wesentliche Einschränkung seiner Zuständigkeiten) ein Kündigungsrecht für den Vorstandsvorsitzenden vor. Ein Kontrollwechsel liegt dabei vor, wenn ein Dritter mindestens 30% der Stimmrechte an der Gesellschaft

gemäß § 29,30 WpÜG erwirbt oder alstria als abhängige Gesellschaft einen Unternehmensvertrag im Sinne der §§ 291 ff. AktG abschließt oder auf ein anderes Unternehmen gemäß §§ 2 ff. UmwG verschmolzen wird. Bei Ausübung dieses Kündigungsrechts hat das Mitglied des Vorstands einen Abfindungsanspruch in Höhe von maximal zwei Jahresvollvergütungen. In die Berechnung der Jahresvergütung wird zusätzlich zur Grundvergütung auch der Short Term Incentive und der Long Term Incentive einbezogen, wobei jeweils auf die Gesamtvergütung für das vorangegangene volle Geschäftsjahr abgestellt wird. Das Gleiche gilt für den Fall des Widerrufs der Bestellung des Vorstandsmitglieds im zeitlichen Zusammenhang mit einem Kontrollwechsel.

Mit Arbeitnehmern besteht keine Vereinbarung über Entschädigungsleistungen für den Fall eines Übernahmeangebots.

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

VIII. SONSTIGE ANGABEN

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

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

2. MITARBEITER

Zum 31. Dezember 2024 beschäftigte alstria 195 Mitarbeiter (31. Dezember 2022: 189 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 195 (Vorjahr: 185). Diese Angaben berücksichtigen nicht die Mitglieder des Vorstands.

3. KONZERN- UND ABHÄNGIGKEITSBERICHT

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

Aufgrund der Möglichkeit der Brookfield Corporation die Stimmrechtsmehrheit bei alstria zum 31. Dezember 2024 ausüben zu können und der Tatsache, dass kein Beherrschungsvertrag zwischen einem herrschenden Unternehmen und alstria besteht, hat das Unternehmen als abhängige Aktiengesellschaft gemäß § 312 AktG einen separaten Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt. Dieser Bericht beinhaltet die folgende Erklärung des Vorstands der alstria:

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

4. DIVIDENDE

Der Vorstand beabsichtigt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat, in Ermangelung eines Bilanzgewinns der alstria office REIT-AG, der Hauptversammlung vorzuschlagen, auf die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 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.

Hamburg, 24. Februar 2025
alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine
Vorstand

DETAILINDEX KONZERNABSCHLUSS

B.	KONZERNABSCHLUSS	66
I.	KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	66
II.	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	67
III.	KONZERNBILANZ	68
IV.	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	70
V.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	72
VI.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	73
1.	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	73
2.	GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG	74
3.	SAISONALE ODER WIRTSCHAFTLICHE EINFLÜSSE AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	104
4.	SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	104
5.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	105
6.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA	114
7.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA	126
8.	SONSTIGE ANGABEN	135
9.	BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	137
10.	ERGEBNIS JE AKTIE	138
11.	DIVIDENDENZAHLUNG UND VORGESCHLAGENE DIVIDENDE	139
12.	MITARBEITER	139
13.	LANGFRISTIGE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE	140
14.	MANAGEMENT VON FINANZRISIKEN	142
15.	WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	153
16.	INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGEN ZU BESTIMMTEN ANZEIGEPFLICHTEN	153
17.	ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW. MAR (MARKTMISSBRAUCHS- VERORDNUNG)	154
18.	ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG (AKTIENGESETZ)	155
19.	PRÜFUNGSHONORAR	156
20.	VORSTAND	156
21.	AUFSICHTSRAT	156

B. KONZERNABSCHLUSS

I. KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

in TEUR	Anhang	2024	2023
Umsatzerlöse	5.1	198.441	192.026
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	5.1	40.735	38.167
Grundstücksbetriebsaufwand	5.2	-67.322	-66.257
Nettomieteinnahmen		171.854	163.936
Verwaltungsaufwand	5.3	-8.341	-9.241
Personalaufwand	5.4	-9.955	-10.884
Sonstige betriebliche Erträge	5.5	7.968	20.983
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.6	-32.528	-848
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	6.1	52.751	-769.541
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.7	0	81
Nettobetriebsergebnis		181.749	-605.514
Nettofinanzergebnis	5.8	-60.831	-47.378
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	2.3.3	0	17
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativem Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	5.8; 6.5	-2.062	-721
Ergebnis vor Ertragsteuern		118.856	-653.596
Ertragsteuern	5.9	-223.401	222
Konzernjahresergebnis		-104.545	-653.374
Zuordnung			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		-104.545	-653.374
Ergebnis je Aktie in EUR			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	10	-0,59	-3,66
Verwässertes Ergebnis je Aktie	10	-0,59	-3,66

II. KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

in TEUR	Anhang	2024	2023
Konzernjahresergebnis		-104.545	-653.374
Sonstiges Ergebnis des Berichtszeitraums (Posten, die in den Jahresüberschuss umgegliedert werden können):			
Marktbewertung von Cashflow-Hedges	6.5	-8.362	-39.071
Ertragsteuern in Bezug auf Posten, die möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können.	5.9	2.230	0
Sonstiges Ergebnis		-6.132	-39.071
Gesamtergebnis der Periode		-110.677	-692.445
Zuordnung Gesamtergebnis			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		-110.677	-692.445

III. KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2024

AKTIVA			
in TEUR	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1	4.127.431	3.971.253
Sachanlagen	6.2	20.719	21.395
Immaterielle Vermögenswerte	6.3	342	635
Aktive latente Steuern	5.9	7.321	0
Finanzanlagen	6.4	94.432	95.350
Derivative Finanzinstrumente	6.5	4.961	6.587
Gesamtes langfristiges Vermögen		4.255.206	4.095.220
Kurzfristiges Vermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.6	4.836	10.814
Forderungen aus Steuern		90	113
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.6	6.026	5.735
Derivative Finanzinstrumente	6.5	2.576	9.354
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.7	80.233	116.282
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>		<i>7.448</i>	<i>8.031</i>
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		93.761	142.298
Gesamte Aktiva		4.348.967	4.237.518

Konzernabschluss

in TEUR	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
PASSIVA			
Eigenkapital	7.1		
Gezeichnetes Kapital		178.562	178.562
Kapitalrücklage		245.961	245.961
Rücklage für Cashflow-Hedging	6.5	-12.540	-6.408
Gewinnrücklagen		1.091.401	1.195.947
Neubewertungsrücklage		3.485	3.485
Gesamtes Eigenkapital		1.506.869	1.617.547
Langfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	7.2	101.038	98.297
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	7.3	1.971.926	2.177.607
Passive latente Steuern	5.9	230.387	0
Sonstige Rückstellungen	7.4	1.673	1.672
Sonstige Verbindlichkeiten	7.5	13.932	13.203
Derivative Finanzinstrumente	6.5	8.134	10.001
Gesamte langfristige Verpflichtungen		2.327.090	2.300.780
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	7.2	21	21
Kurzfristige Darlehen	7.3	445.958	261.777
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.5	3.410	4.717
Derivative Finanzinstrumente	6.5	5.190	2.747
Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.6	440	2.177
Sonstige Rückstellungen	7.4	2.974	3.008
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.5	57.015	44.744
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		515.008	319.191
Gesamte Verpflichtungen		2.842.098	2.619.971
Gesamte Passiva		4.348.967	4.237.518

IV. KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das zum 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr

in TEUR	Anhang	2024	2023
1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			
Konzernergebnis		-104.545	-653.374
Zinserträge	5.8	-19.196	-19.552
Zinsaufwendungen	5.8	80.027	66.929
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.9	223.400	-222
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		-41.063	751.439
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	8.3	-552	6.210
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.7	0	-81
Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	6.3	1.558	1.557
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		5.518	-3.584
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		15.027	-7.497
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		160.174	141.825
Erhaltene Zinsen		8.276	13.386
Gezahlte Zinsen		-75.110	-66.349
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.073	222
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		92.267	89.084
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-103.427	-137.357
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	29.750
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	-22
Kapitalauskehrungen aus Gemeinschaftsunternehmen		0	118
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-588	-1.559
Auszahlungen aus Investitionen in Finanzanlagen	6.4	-0	-463
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-104.015	-109.533

Konzernabschluss

in TEUR	Anhang	2024	2023
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung	7.1	0	271
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen nicht beherrschender Gesellschafter		0	0
Ausschüttungen auf Kommanditanteile nicht beherrschender Gesellschafter		-3.747	-3.851
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		120.000	430.937
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-7.362	-6.677
Auszahlungen für den Tilgungsanteil von Leasingverpflichtungen		-690	-728
Auszahlung der Dividende	11	0	-262.469
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-130.950	-377.620
Auszahlungen für den Erwerb von derivativen Finanzinstrumenten	6.5	-1.552	-8.105
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-24.301	-228.242
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1. bis 3.)		-36.049	-248.691
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		116.282	364.973
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode	6.7	80.233	116.282
<i>davon verfügbungsbeschränkt:</i>		<i>7.448</i>	<i>8.031</i>

Konzernabschluss

V. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

in TEUR	An- hang	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Gewinn- rücklagen	Neube- wertungs- rücklage	Gesamtes Eigen- kapital
Stand zum 31. Dezember 2023		178.562	245.961	-6.408	1.195.947	3.485	1.617.547
Veränderungen im Geschäftsjahr 2024							
Konzernergebnis		0	0	0	-104.545	0	-104.545
Sonstiges Ergebnis		0	0	-6.132	0	0	-6.132
Gesamtergebnis		0	0	-6.132	-104.545	0	-110.677
Stand zum 31. Dezember 2024	7.1	178.562	245.961	-12.540	1.091.401	3.485	1.506.869

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

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

VI. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die alstria office REIT-AG (die Gesellschaft) ist eine börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft im Sinne des deutschen REIT-Gesetzes. Die Hauptaktivitäten der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen (zusammen alstria oder der Konzern) sind der Erwerb, die Verwaltung, die Nutzung und die Veräußerung von eigenem Grundbesitz sowie die Beteiligung an Unternehmen, die eigenen Grundbesitz erwerben, verwalten, nutzen oder veräußern.

Nach der erfolgreichen Übernahme des Unternehmens durch Alexandrite Lake Lux Holding S.à 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.

Mit Ablauf des 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. Die Auswirkungen des REIT-Statusverlustes, einschließlich der zukünftigen Steuerverbindlichkeiten und der Anpassungen an die Bilanz, werden in diesem Konzernabschluss berücksichtigt.

alstria hat den Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den ergänzend nach

§ 315 e Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Der Konzernabschluss wurde zum 24. Februar 2025 durch den Vorstand aufgestellt.

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

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

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres. Der Konzernabschluss umfasst die Berichtsperiode vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und wird unter dem Grundsatz der Unternehmensfortführung aufgestellt.

2. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG

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

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

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

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

2.1. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Ausweispflichten

2.1.1. Auswirkungen neuer beziehungsweise geänderter IFRS

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

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt
20.11.2023	Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-leaseback-Transaktion.
19.12.2023	Änderungen an IAS 1	Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig.
19.12.2023	Änderungen an IAS 1	Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen
15.05.2024	Änderungen an IAS 7/IFRS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen (Änderungen an IAS 7 und IFRS 7). Qualitative und quantitative Informationen über Finanzierungsvereinbarungen mit Lieferanten.

Aus den vorstehenden Änderungen an Standards und dem Rahmenkonzept ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Lediglich in Bezug auf die Darstellung der Fristigkeit von Darlehen könnten sich aus den Änderungen an IAS 1 für Darlehen mit Verlängerungsoption Änderungen ergeben. Wenn die Voraussetzungen für die Ausübung der Verlängerung am Bilanzstichtag vorliegen, verschiebt sich das Laufzeitende auf das nach Ausübung dieser Option mögliche Laufzeitende. Infolge der Änderung an IAS 1 zu Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen werden die Kreditbedingungen (Covenants) in Abschnitt 14.2 Kapitalstrukturmanagement beschrieben.

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

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Änderungen der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten, um Fragen zu behandeln, die während der Überprüfung nach der Einführung der Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften von IFRS 9 Finanzinstrumente identifiziert wurden.	01.01.2026
Noch nicht übernommen	IFRS 18	Neuer Standard. Darstellung und Angaben im Jahresabschluss. IFRS 18 enthält für alle Unternehmen, die die IFRS anwenden, Anforderungen an die Darstellung und Offenlegung von Informationen in Abschlüssen. IFRS 18 ersetzt IAS1 Darstellung des Abschlusses.	01.01.2027
Noch nicht übernommen	IFRS 19	Neuer Standard. Tochtergesellschaften ohne Offenlegungspflicht. IFRS 19 legt reduzierte Angabevorschriften fest, die ein in Frage kommendes Unternehmen anstelle der Angabevorschriften in den anderen IFRS-Rechnungslegungsstandards anwenden darf.	01.01.2027
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 21	Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse: Mangelnde Austauschbarkeit.	01.01.2025

Der IASB veröffentlichte im April 2024 den IFRS 18, Darstellung und Angaben im Abschluss. IFRS 18 verlangt zusätzliche, definierte Zwischensummen in der Gewinn- und Verlustrechnung, Angaben zu von der Unternehmensleitung festgelegten Leistungskennzahlen, fügt neue Grundsätze für die Zusammenfassung und Aufteilung von Informationen hinzu und nimmt begrenzte Änderungen an IAS 7, Kapitalflussrechnung, vor. IFRS 18 ersetzt IAS 1, Darstellung des Abschlusses. Die Erstanwendung hat retrospektiv zu erfolgen. Das Unternehmen prüft derzeit, welche Auswirkungen die Erstanwendung von IFRS 18 auf den Konzernabschluss der Gesellschaft hat.

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

Der Konzern wendete keinen neuen Standard, keine Interpretation oder Änderung an einem Standard vorzeitig im Geschäftsjahr 2024 an.

2.2. Konsolidierungsgrundsätze

2.2.1. Tochtergesellschaften

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

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

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

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

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

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

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

Änderung der Beteiligungsquote des Konzerns an bestehenden Tochterunternehmen

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

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

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

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

Erwerb von Tochterunternehmen

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

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

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

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

mit ihren beizulegenden Zeitwerten oder den Wertmaßstäben bewertet, die sich aus anderen Standards ergeben.

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

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

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

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

2.2.2. Vollkonsolidierte Tochtergesellschaften

Im Geschäftsjahr umfasste die Gruppe der konsolidierten Unternehmen einschließlich der alstria office REIT-AG 37 (Vorjahr: 41) Gesellschaften. Zum Bilanzstichtag bestanden noch 36 (Vorjahresbilanzstichtag: 37) Gesellschaften. Weiterhin wurden ein Gemeinschaftsunternehmen und ein Beteiligungsunternehmen nach der Equity-Methode einbezogen, wobei diese Gesellschaften im Geschäftsjahr liquidiert bzw. veräußert wurden.

Konzernabschluss

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

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten v. Nr.	Geschäftstätigkeit
1	alstria office REIT-AG	Hamburg	Muttergesellschaft		Immobilienmanagement; Holding
2	Beehive solutions GmbH	Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft Komplementär
3	alstria Portfolio 4 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
4	alstria office Portfolio 3 GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
5	alstria office Portfolio 4 GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
6	alstria office Portfolio 5 GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
7	alstria Portfolio 1 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
8	alstria Portfolio 3 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
9	alstria Prime Portfolio 2 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
10	alstria Prime Portfolio GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
11	alstria solutions GmbH	Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft
12	alstria Portfolio 5 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
13	beehive GmbH & Co. KG ^{1),2)}	Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft
14	First Pine GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
15	alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	1	Zwischenholding
16	alstria office PP Holding I GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	15	Zwischenholding
17	alstria office Kampstraße GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	16	Bestandshaltung
18	alstria office Berliner Straße GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	16	Bestandshaltung
19	alstria office Hanns-Klemm-Straße GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	16	Bestandshaltung
20	alstria office Maarweg GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	16	Bestandshaltung
21	alstria office Heerdter Lohweg GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	16	Bestandshaltung
22	alstria office Solmsstraße GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	16	Bestandshaltung
23	alstria office PP Holding II GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	15	Zwischenholding
24	alstria office Wilhelminenstraße GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	23	Bestandshaltung
25	alstria office Hauptstraße GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	23	Bestandshaltung
26	alstria office Mergenthaler Allee GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	23	Bestandshaltung
27	alstria office Am Hauptbahnhof GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	23	Bestandshaltung
28	alstria office Kastor GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	23	Bestandshaltung
29	alstria office Heidenkampsweg GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	23	Bestandshaltung
30	alstria office An den Dominikanern GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	23	Bestandshaltung
31	alstria office Carl-Schurz-Straße GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	23	Bestandshaltung
32	alstria office Pempelfurtstraße GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	23	Bestandshaltung
33	alstria office Frauenstraße GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	23	Bestandshaltung
34	alstria office Olof-Palme-Straße GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	23	Bestandshaltung

Konzernabschluss

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten v. Nr.	Geschäftstätigkeit
35	alstria office Region Nord GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	23	Bestandshaltung
36	alstria office Region Süd GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	23	Bestandshaltung
37	alstria office Region Mitte GmbH & Co. KG ²⁾	Hamburg	89,0	23	Bestandshaltung

¹⁾ Beendet durch Anwachsung bzw. Verschmelzung auf ihren Gesellschafter im Geschäftsjahr 2024.

²⁾ Gesellschaft hat die Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften gemäß § 264 b HGB in Anspruch genommen.

In den Konsolidierungskreis sind neben der alstria office REIT-AG Unternehmen einbezogen, bei denen der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaften zusteht. Der Konsolidierungskreis umfasst zum Bilanzstichtag die Gesellschaft sowie 13 inländische Tochter- und 22 inländische Enkelunternehmen. Eine Gesellschaft (Nr. 13 der Tabelle) ist infolge der Anwachsung auf ihren Kommanditisten untergegangen.

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

Weitere Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 haben sich nicht ergeben. Bei allen Gesellschaften des Konzerns handelt es sich um grundstücks- bzw. immobilienverwaltende Gesellschaften, Gesellschaften mit Holdingfunktion oder Komplementärgesellschaften.

2.2.3. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen

Zum Bilanzstichtag der Berichtsperiode und der Vorperiode hielt der Konzern keine Anteile an Gemeinschaftsunternehmen oder assoziierten Unternehmen. Entsprechend bestehen keine nicht erfassten Verluste oder Einschränkungen, die die Fähigkeit solcher Unternehmen betreffen könnten, Finanzmittel an den Konzern zu transferieren.

2.3. Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

2.3.1. Ermessensentscheidungen

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

Operating-Leasing-Verhältnisse – der Konzern als Leasinggeber

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

2.3.2. Schätzungen und Annahmen

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

- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (vgl. Abschnitt 6.1),
- positive und negative Zeitwerte von Derivaten (vgl. Abschnitte 5.8 und 6.5)
- Nettoneubewertung der Wertberichtigungen (Expected Credit Loss) (vgl. Abschnitte 5.5 und 6.6)
- der Ermittlung der fortgeführten Anschaffungskosten gemäß Gesellschaftsvertrag der Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter (vgl. Abschnitt 7.2),
- der bestmöglichen Schätzung von sonstigen Rückstellungen (vgl. Abschnitt 7.4) und
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der den Vorstandsmitgliedern und Mitarbeitern gewährten langfristigen Vergütungsbestandteile (vgl. Abschnitt 13.1) und
- ACES (sogenannte alstria Collective Employee Scheme-Anteile; vgl. Abschnitt 13.2).

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

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien ohne geleistete Anzahlungen	4.127.431	3.971.253
Positive Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten	7.537	15.941
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen (Expected Credit Loss)	432	636
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	101.058	98.318
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	2.974	3.008
<i>davon für ACES und langfristige Vergütungsbestandteile Vorstand</i>	2.510	2.543
Sonstige langfristige Rückstellungen	1.673	1.672
<i>davon für ACES und langfristige Vergütungsbestandteile Vorstand</i>	1.673	1.672
Negative Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten	13.324	12.748

2.4. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

2.4.1. Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

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

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

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

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

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

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

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

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

Eingangsparameter auf Stufe 3 erfordern umfangreichere Angabepflichten.

2.4.2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und weder in der Produktion noch für Verwaltungszwecke eingesetzt werden. Dies umfasst auch Immobilien, die sich in der Herstellung befinden und den zuvor genannten Zwecken dienen sollen. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Transaktionskosten angesetzt. Zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten zählen nach IAS 40.17 ebenfalls spätere Kosten für den Ausbau, die teilweise Ersetzung oder die Instandhaltung einer Immobilie, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilie beitragen.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.3. Bewertungsverfahren für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Bemessungshierarchie trifft keine Aussage zu dem anzuwendenden Bewertungsverfahren.

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

Bei der Schätzung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien ist die unterstellte höchste und bestmögliche Verwendung der Immobilien ihre gegenwärtige Verwendung.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu beizulegenden Zeitwerten zum 31. Dezember 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.

Beide Gutachter führten die Bewertung nach demselben Verfahren durch und legten dabei Annahmen zugrunde, die im Wesentlichen zum gleichen Bewertungsergebnis führen.

Beschreibung des DCF-Verfahrens

Beim „Discounted-Cashflow“-Verfahren handelt es sich um ein zweistufiges finanzmathematisches Modell zur Ermittlung des Barwerts des künftigen Ertrags der Immobilie, der als ihr Gegenwartswert angesehen wird. In diesem Zusammenhang wird eine detaillierte Prognoserechnung der Einnahmen und Ausgaben für eine Halteperiode von zehn Jahren erstellt. Dieses Verfahren entspricht den Erfordernissen des internationalen Bewertungsstandards „Red Book“ der Royal Institution of Chartered Surveyors. Außerdem ist die durch die Gutachter angewandte Methode zur Bestimmung des Marktwertes angemessen und geeignet, um eine Bewertung entsprechend den Vorschriften des International Valuation Standards (IVS, „White Book“) vorzunehmen.

Zur Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte wird das Discounted-Cashflow-Verfahren unter Berücksichtigung der folgenden Punkte angewendet. Parameter, die aufgrund geänderter Rahmenbedingungen gegenüber dem Vorjahr abweichen, sind in Klammern angegeben.

- Vertragsmiete für die Mietvertragslaufzeit des bestehenden Vertrags. Bei unbefristeten Mietverträgen wird eine Mietvertragslaufzeit von drei Jahren (31. Dezember 2023: ein Jahr bis zur Hälfte der bisherigen Mietlaufzeit) angenommen,
- Neuvermietung zu Marktmieten,
- notwendige Investitionen zur Wiedervermietung,
- Maklerkosten in Höhe von 2 bis 3 Monatsmieten,
- eine durchschnittliche Mietdauer von 10 Jahren (31. Dezember 2023: 7,5 bis 10 Jahren) für jede potenzielle Neuvermietung,
- mietfreie Zeiten von 3 bis 6 Monatsmieten (31. Dezember 2023: 4 bis 10 Monatsmieten),
- eine Leerstandszeit zwischen 6 und 68 Monaten (31. Dezember 2023: 2 bis 72 Monaten) für zum Bewertungsstichtag bestehenden Leerstand sowie nach Auslaufen des Mietvertrags,
- Leerstandskosten in Höhe von EUR 1,00/m² bis EUR 3,00/m² (31. Dezember 2023: EUR 0,50/m² bis EUR 2,00/m²),
- Verwaltungskosten in Höhe von 0,5 bis 2 % der Marktmiete (31. Dezember 2023: 1 bis 3 %),
- nicht umlagefähige Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 6,50/m² bis EUR 12,00/m² in Abhängigkeit vom Gebäudestandard (31. Dezember 2023: EUR 8,50/m² bis EUR 12,00/m²),
- Inflationsannahmen,
- Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze, die das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben und
- Transaktionsnebenkosten bestehend aus Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklerkosten.

Weichen die zukünftigen Entwicklungen bei diesen Immobilien von den geschätzten ab, können daraus möglicherweise auch in größerem Umfang Aufwendungen aufgrund von Änderungen im beizulegenden Zeitwert entstehen. Dies kann sich negativ auf die künftige Ertragslage auswirken. Angaben zum

Einfluss der wichtigsten Eingangsparameter auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns finden sich in Abschnitt 6.1.

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

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

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

2.4.4. Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte

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

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

2.4.5. Leasingverhältnisse

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

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

(i) Als Leasingnehmer

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

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

Anschließend wird das Nutzungsrecht vom Bereitstellungsdatum bis zum Ende des Leasingzeitraums linear abgeschrieben, es sei denn, das Eigentum an dem zugrundeliegenden Vermögenswert geht zum Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses auf den Konzern über oder in den Kosten des Nutzungsrechtes ist berücksichtigt, dass der Konzern eine Kaufoption wahrnehmen wird. In diesem Fall wird das Nutzungsrecht über die Nutzungsdauer des zugrunde liegenden Vermögenswertes abgeschrieben, welche nach den Vorschriften für Sachanlagen ermittelt wird. Zusätzlich wird das Nutzungsrecht fortlaufend um Wertminderungen, sofern notwendig, berichtigt und um bestimmte Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit angepasst.

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

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

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen umfassen:

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

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

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

Kurzfristige Immobilien-Leasingverhältnisse und Immobilien-Leasingverträge von geringem Wert

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

(ii) Als Leasinggeber

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

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

2.4.6. Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt grundsätzlich erst dann, wenn es durch Übertragung eines zugesagten Guts oder einer zugesagten Dienstleistung (d. h. eines Vermögenswertes) auf einen Kunden zur Erfüllung einer Leistungsverpflichtung kommt. Als übertragen

gilt ein Vermögenswert dann, wenn der Kunde die Verfügungsgewalt über diesen Vermögenswert erlangt.

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

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

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

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

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

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

Zinsaufwendungen und -erträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

2.4.7. Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe des laufenden Steueraufwands und der latenten Steuern dar.

Laufende oder latente Steuern werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, dass sie im Zusammenhang mit Posten stehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall wird die laufende und latente Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst. Wenn laufende oder latente Steuern aus der erstmaligen Bilanzierung eines Unternehmenszusammenschlusses resultieren, werden die Steuereffekte bei der Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses einbezogen.

Laufende Ertragsteuern

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Jahr ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in späteren Jahren oder niemals steuerbar bzw. steuerlich abzugsfähig sind. Die Verbindlichkeit des Konzerns für die laufenden Steuern wird auf Grundlage der geltenden bzw. in Kürze geltenden Steuersätze berechnet.

Die Muttergesellschaft alstria office REIT-AG war im Berichtsjahr 2024 aufgrund ihres REIT-Status von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Aufgrund des Nichtvorliegens von Voraussetzungen zur Einhaltung des REIT-Status, insbesondere im Hinblick auf die Mindeststrebungsquote nach § 11 REIT-Gesetz, endete dieser Status jedoch mit Ablauf des 31. Dezember 2024. Ab diesem Zeitpunkt unterliegt der Konzern der regulären Steuerpflicht für Körperschaft- und Gewerbesteuern.

Latente Steuern

Diese berücksichtigen die erwartete Steuerpflicht ab dem Geschäftsjahr 2025 und beruhen auf temporären Differenzen zwischen den steuerlichen und bilanziellen Wertansätzen in der IFRS-Bilanz von Vermögenswerten und Schulden.

Latente Steuern werden für die Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerlichen Wertansätzen im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Einkommens erfasst. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können. Solche latenten Steueransprüche und latenten Steuerschulden werden nicht angesetzt, wenn sich die temporären Differenzen aus der erstmaligen Erfassung (außer bei Unternehmenszusammenschlüssen) von anderen Vermögenswerten und Schulden ergeben, welche aus Vorfällen resultieren, die weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss berühren. Darüber hinaus wird eine latente Steuerschuld nicht angesetzt, wenn sich die temporäre Differenz aus einem Geschäfts- oder Firmenwert ergibt.

Für zu versteuernde temporäre Differenzen, die aus Anteilen an Tochterunternehmen oder assoziierten Unternehmen sowie Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen entstehen, werden latente Steuerschulden gebildet, es sei denn, dass der Konzern die Umkehrung der temporären Differenzen steuern kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zeit nicht umkehren wird.

Latente Steueransprüche, die sich aus temporären Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen oder assoziierten Unternehmen sowie Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen ergeben, werden nur in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass ausreichend steuerbares Einkommen zur Verfügung steht, mit dem die Ansprüche aus den temporären Differenzen genutzt

werden können. Zudem muss davon ausgegangen werden können, dass sich diese temporären Differenzen in absehbarer Zukunft umkehren werden.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird jedes Jahr am Abschlussstichtag geprüft und im Wert gemindert, falls es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass genügend zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung steht, um den Anspruch vollständig oder teilweise zu realisieren. Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze und der Steuergesetze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Schuld oder der Realisierung des Vermögenswertes voraussichtlich Geltung haben werden. Die Bewertung von latenten Steueransprüchen und Steuerschulden spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Art und Weise ergeben, wie der Konzern zum Abschlussstichtag erwartet, die Schuld zu erfüllen bzw. den Vermögenswert zu realisieren.

Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Für den Ansatz und die Bewertung latenter Steuerschulden und Steueransprüche im Zusammenhang mit zum beizulegenden Zeitwert bewerteten, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird angenommen, dass die durch die fortgeführten Buchwerte verkörperten wirtschaftlichen Vorteile vollständig durch Veräußerung realisiert werden. Diese Regelvermutung ist widerlegt, wenn die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abzuschreiben sind und im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Ziel es ist, im Wesentlichen alle mit den Immobilien zusammenhängenden wirtschaftlichen Vorteile im Zeitverlauf zu verbrauchen, anstatt diese durch Veräußerung zu realisieren. Die Geschäftsführung hat den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien überprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass keine der Immobilien mit dem Ziel gehalten wird, die wirtschaftlichen Vorteile durch eine laufende Nutzung zu realisieren. Aus diesem Grund hat die Geschäftsführung festgestellt, dass die Regelvermutung des IAS 12 nicht widerlegt wird. Insoweit sind keine latenten Steuern anzusetzen, die auf die Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entfallen, weil die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts bei der Veräußerung dieser Immobilien nicht der Besteuerung unterliegen.

Saldierung

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden saldiert, wenn ein einklagbares Recht zur Aufrechnung laufender Steuererstattungsansprüche gegen laufende Steuerschulden besteht, wenn sich diese auf Ertragsteuern beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden und der Konzern beabsichtigt, seine laufenden Steueransprüche und -schulden netto zu begleichen.

2.4.8. Ergebnis je Aktie

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

2.4.9. Wertminderungen von Vermögenswerten gemäß IAS 36

Vermögenswerte werden immer dann auf Wertminderungen überprüft, wenn auslösende Ereignisse oder Veränderungen der Umstände darauf hinweisen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar sein könnte.

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

2.4.10. Sachanlagen

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

Die planmäßige Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer (drei bis 23 Jahre). Bei eigengenutzten Immobilien beträgt die erwartete Nutzungsdauer 33 bzw. 50 Jahre. Die Gebäude werden planmäßig über diese Nutzungsdauern abgeschrieben, während das Grundstück nicht planmäßig abgeschrieben wird.

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

2.4.11. Immaterielle Vermögenswerte

Der Konzern schreibt immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer ab. Die voraussichtliche Nutzungsdauer für Patente, Lizenzen und ähnliche Rechte beträgt in der Regel 3 bis 8 Jahre. Zurzeit werden keine immateriellen Vermögenswerte mit unbestimmten Nutzungsdauern gehalten.

2.4.12. Finanzinstrumente

Ansatz und erstmalige Bewertung

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

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

Klassifizierung und Folgebewertung

Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

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

Finanzielle Vermögenswerte – Einschätzung des Geschäftsmodells

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

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

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

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

Finanzielle Vermögenswerte – Folgebewertung und Gewinn und Verluste

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

Finanzielle Verbindlichkeiten – Klassifizierung, Folgebewertung und Gewinne und Verluste

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

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

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

Ausbuchung

Finanzielle Vermögenswerte

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

Verrechnung

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

Derivative Finanzinstrumente

Abgeschlossene Derivate

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

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

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

Eingebettete Derivate

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

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

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

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

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

Bilanzielle Abbildung von Sicherungsbeziehungen

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

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

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

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

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

Cashflow Hedges (Absicherung von Zahlungsströmen)

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

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

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

Weitere Sicherungsinstrumente

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

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

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

2.4.13. Wertminderung

Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte

Finanzinstrumente und Vertragsvermögenswerte

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

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

Wertberichtigungen auf **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** werden in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet, es sei denn es handelt sich um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen alstria's Hauptmieter. Dabei wendet der Konzern die vereinfachte Vorgehensweise gemäß IFRS 9.5.5.15 an. Bei der Festlegung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswertes seit der erstmaligen Erfassung signifikant angestiegen ist, und bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten berücksichtigt der Konzern angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen des Konzerns und fundierten Einschätzungen, inklusive zukunftsgerichteter Informationen, beruhen.

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

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

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

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

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

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

Bemessung erwarteter Kreditverluste

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

Finanzielle Vermögenswerte mit beeinträchtigter Bonität

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

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

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

Darstellung der Wertminderung für erwartete Kreditverluste in der Bilanz

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

Abschreibung

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

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

2.4.14. Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter

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

2.4.15. Rückstellungen

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

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

2.4.16. Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

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

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

3. SAISONALE ODER WIRTSCHAFTLICHE EINFLÜSSE AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

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

4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

Umsatzerlöse werden durch eine größere Anzahl an Mietern generiert. Von den Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 239.176 (2023: TEUR 230.193) entfallen TEUR 30.032 (2023: TEUR 26.794) und damit mehr als 10% der Umsatzerlöse auf den größten Kunden des Konzerns. Kein anderer Kunde hat im Geschäftsjahr 2024 oder 2023 10% oder mehr zum Konzernumsatz beigetragen.

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5.1. Umsatzerlöse

in TEUR	2024	2023
Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	198.441	192.026
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	40.735	38.167
Umsatzerlöse	239.176	230.193

Die Umsatzerlöse beinhalten überwiegend Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. In den Mieterträgen sind Effekte von -TEUR 97 (2023: TEUR 3.411) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten. Die verringerten Mieterlöse wurden über die verbleibende Laufzeit des jeweiligen Mietvertrags verteilt. Weiterhin enthalten die Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Erträge aus der Verwaltung der vermieteten Immobilien in Höhe von TEUR 3.622 (2023: TEUR 3.427).

Bei den Mieterträgen für Raummieten entfällt ein Betrag in Höhe von TEUR 5.699 (Vorjahr: TEUR 5.080) auf Mietverträge mit variablem Erlösanteil. Es handelt sich hierbei um Mietverträge, bei denen die Mietzahlungen an das operative Ergebnis der Mieter geknüpft sind.

5.2. Grundstücksbetriebsaufwand

in TEUR	2024	2023
Auf Mieter umlegbare Betriebskosten	39.738	36.600
Personalaufwand Immobilienmanagement	8.767	8.705
Instandsetzung und Modernisierung	6.475	8.312
Laufende Instandhaltung	5.302	4.728
Aufgrund von Leerstand nicht umlegbare Betriebskosten	3.887	4.472
Rechts- und Beratungskosten	929	1.253
Immobilienbezogene Verwaltungskosten	748	839
Objektverwaltung	232	379
Mietaufwand	159	151
Stromkosten	133	368
Sonstige Aufwendungen	952	450
Gesamt	67.322	66.257

5.3. Verwaltungsaufwand

in TEUR	2024	2023
Anwalts- und Beratungskosten	2.517	3.095
Abschreibungen	1.558	1.557
Aufwendungen für IT-Leistungen	1.029	745
Prüfungshonorar (Prüfung und prüfungsnahen Dienstleistungen)	713	684
Kommunikation und Veranstaltungen	711	939
Versicherungsaufwendungen	529	478
Leasingraten und Mieten	490	564
Reisekosten	448	427
Nebenkosten Büroflächen	400	373
Schulungen und Workshops	173	207
Personalbeschaffungskosten	121	298
Büroausstattung	103	159
Beiträge	97	181
Vergütung des Aufsichtsrats	70	110
Sonstige	301	502
Umgegliedert in Grundstücksbetriebsaufwand	-748	-839
Umgegliedert in den Bewertungsaufwand	-171	-239
Gesamt	8.341	9.241

Die Umgliederungen in Grundstücksbetriebsaufwand und in den Bewertungsaufwand betreffen die kostenstellengerechte Zuordnung von Verwaltungskosten.

Die Leasingraten und Mieten im Geschäftsjahr 2024 in Höhe von TEUR 490 betreffen kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse von geringem Wert.

5.4. Personalaufwand

in TEUR	2024	2023 ¹⁾
Löhne und Gehälter	6.064	6.094
Sozialversicherungsbeiträge	1.151	986
Boni	1.022	1.541
Aufwand für langfristige Vergütung	1.307	1.856
<i>davon für langfristige Vergütungsbestandteile des Vorstands</i>	393	325
<i>davon für langfristigen Vergütungsbestandteile der Mitarbeiter</i>	914	1.531
Beträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	48	88
Sonstige	363	319
Gesamt	9.955	10.884

Der Personalaufwand verringerte sich um TEUR 929 oder 8,5 %. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf geringere Boni und geringere variable langfristige Vergütungsbestandteile zurückzuführen.

Insgesamt beläuft sich der Aufwand für Vergütungen an Arbeitnehmer und den Vorstand im Geschäftsjahr auf TEUR 21.567 (2023: TEUR 22.049).

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

Beiträge des Arbeitgebers zur gesetzlichen Rentenversicherung, die in den Löhnen und Gehältern enthalten sind, belaufen sich für das Geschäftsjahr 2024 auf TEUR 1.173 (2023: 1.053).

Im Jahr 2024 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 195 Mitarbeiter (2023: 185).

5.5. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2024	2023
Arrangement Fee	3.290	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.668	289
Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen	937	497
Wertaufholung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	485	83
Erhaltene Entschädigungszahlungen	274	343
Erlöse Waldbewirtschaftung	163	16
Erstattung Krankenkasse	65	51
Bewertung der Kommanditeinlagen nichtbeherrschender Gesellschafter	0	18.811
Zuschuss KfW Darlehen für grüne Investitionen	0	0
Garantieleistung Bauträger	0	0
Übrige	1.086	893
Gesamt	7.968	20.983

Die Arrangement Fee wurde für die Vermittlung eines Darlehens einer Konzerngesellschaft an eine Bank erzielt. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellung betreffen mit TEUR 750 eine potenzielle 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. In Höhe von TEUR 441 handelte es sich um die Auflösung einer Rückstellung einer sogenannten Market-Flex-Prämie, die in der Höhe nicht fällig geworden war (vgl. Abschnitt 7.5).

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

Die Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen beziehen sich auf Abstandszahlungen für die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen sowie die Weiterbelastungen für die Übernahme von Renovierungsmaßnahmen durch alstria, zu deren Durchführung sich die Mieter bei Abschluss des Mietvertrages verpflichtet hatten. Außerdem sind in dieser Position Ausgleichszahlungen eines Mieters, für die von diesem verursachten Verschiebung des Mietbeginns enthalten.

5.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen:

in TEUR	2024	2023
Entschädigungszahlung Streubesitzaktionäre für den Verlust des REIT-Status	23.239	0
Bewertung der Kommanditeinlagen nichtbeherrschender Gesellschafter	6.555	0
Bewertung Finanzanlagen	918	0
Rechts- und Beratungskosten	910	49
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	432	636
Umsatzsteuernachzahlungen für Vorjahre	371	118
Übrige	103	44
Gesamt	32.528	848

Infolge des Verlustes des REIT-Status (vgl. Abschnitt 1) 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 Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) bestimmt wurde.

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

5.7. Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

In TEUR	2024	2023
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, die auf den Käufer übertragen wurden	0	29.750
Buchwert der veräußerten Immobilien	0	-29.648
Kosten der Veräußerung	0	-21
Nettoergebnis aus der Veräußerung der auf den Käufer übertragenen Immobilien	0	81
Vereinbarte Kaufpreise der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	0
Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien zum Zeitpunkt der Umgliederung	0	0
Kosten der Veräußerung für die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	0
Bewertungsergebnis aus den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	81

In den Geschäftsjahren 2023 und 2024 wurden keine Objekte zu einem Verkaufspreis unter ihrem Buchwert veräußert.

5.8. Nettofinanzergebnis

Aufgliederung des Finanzergebnisses:

in TEUR	2024	2023
Zinserträge	4.514	9.850
Zinsähnliche Erträge	14.682	9.702
Erlöse aus Finanzinstrumenten und sonstige Zinserträge	19.196	19.552
Zinsaufwand Bankdarlehen	-77.672	-57.138
Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen	-13.764	-16.677
Zinsaufwand Schuldscheindarlehen	-1.116	-1.419
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	13.889	9.385
Andere Zinsaufwendungen	-386	-76
Finanzaufwand	-79.049	-65.925
Bereitstellungszinsen	-752	-700
Vermittlungsentgelte derivative Finanzinstrumente	-72	0
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten IFRS 16	-103	-105
Übrige sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-51	-200
Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-978	-1.005
Nettofinanzergebnis	-60.831	-47.378

Der Rückgang der Zinserträge resultiert im Wesentlichen aus einem geringeren Anlageniveau im Vergleich zum Vorjahr. Negative Zinserträge waren in Höhe von TEUR 0 und im Vorjahr in Höhe von TEUR 3 enthalten. Unter den Zinsähnlichen Erträgen sind in Höhe von TEUR 11.350 (2023: TEUR 6.380) Erträge aufgrund des Rückkaufs eigener Unternehmensanleihen unter ihrem Ausgabewert enthalten. alstria erwarb eigene Unternehmensanleihen mit einem Nominalwert von TEUR 97.300 für TEUR 85.950.

Der Anstieg des Zinsaufwands der Bankdarlehen beruht auf der Neuaufnahme von Bankdarlehen und der Refinanzierung einer Unternehmensanleihe durch Bankdarlehen im Vorjahr bei angestiegenem Zinsniveau (verglichen mit den Zinsniveaus zu dem die refinanzierten Fremdkapitalia jeweils eingegangen worden waren) (vgl. Abschnitt 7.3).

Das positive Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten spiegelt die Entwicklung des Zinsniveaus im Geschäftsjahresverlauf des Jahres 2024 wider, welches zu Ausgleichzahlungen der zur Absicherung der variablen Darlehensverzinsungen eingegangenen Zinsswaps und -caps führte. Weitere Informationen und Erläuterungen zu den Derivaten finden sich in Abschnitt 6.5.

Insgesamt steigt der Finanzaufwand von TEUR 65.925 um TEUR 13.124 auf TEUR 79.049, da bei nahezu gleichem Volumen der Finanzierungen, die refinanzierten Darlehen höhere Verzinsungen aufweisen.

Die Zinsaufwendungen, die sich aus der Verteilung der Darlehensnebenkosten gemäß der Effektivzinsmethode ergeben, betragen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert behandelt werden, TEUR 6.087 (2023: TEUR 5.916).

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

5.9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

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

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

Die Muttergesellschaft alstria office REIT-AG war auch noch im Berichtsjahr 2024 aufgrund ihres REIT-Status von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Infolge der Nichteinhaltung von Voraussetzungen zur Einhaltung des REIT-Status, insbesondere im Hinblick auf die Mindeststreubesitzquote nach § 11 REIT-Gesetz, endete dieser Status jedoch mit Ablauf des 31. Dezember 2024. Ab diesem Zeitpunkt unterliegt der Konzern der regulären Steuerpflicht für Körperschaft- und Gewerbesteuern. Obwohl für das Berichtsjahr 2024 keine laufenden Ertragsteuern bei der alstria AG angefallen sind, wurden latente Steueransprüche und -schulden angesetzt. Diese berücksichtigen die erwartete Steuerpflicht ab dem Geschäftsjahr 2025 und beruhen auf temporären Differenzen zwischen den steuerlichen und bilanziellen Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden (vgl. Abschnitt 2.4.7).

Konzernabschluss

in TEUR	2024	2023
Laufende Steuern:		
Steueraufwand der laufenden Periode	-61	-71
In der laufenden Periode erfasste Anpassungen für laufende Steuern der Vorjahre	1.957	293
Laufende Steuern	1.895	222
Latente Steuern:		
Entstehung und Umkehrung von temporären Differenzen	-225.296	n/a
Auswirkungen von Änderungen der Steuersätze und -gesetze	0	n/a
Wertminderungen latenter Steueransprüche	0	n/a
Latente Steuern:	-225.296	n/a

Die laufenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen ausschließlich steuerpflichtige Gewinne konsolidierter Tochtergesellschaften und der alstria office REIT-AG. Der laufende Steueraufwand setzt sich im Wesentlichen aus Körperschaftsteuern inkl. Solidaritätszuschlag in Höhe von TEUR 891 (Vorjahr: TEUR 253) sowie aus Gewerbesteuern in Höhe von TEUR 1.004 (Vorjahr: Erstattung von TEUR 31) zusammen.

Ausschlaggebend für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die Einschätzung der Unternehmensleitung zur Realisierung der aktiven latenten Steuern. Dies ist abhängig von der Entstehung künftiger steuerpflichtiger Gewinne während der Perioden, in denen sich steuerliche Bewertungsunterschiede umkehren und steuerliche Verlustvorträge geltend gemacht werden können. alstria geht davon aus, dass aufgrund der Planung für die zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien das zukünftige steuerpflichtige Einkommen ausreichen wird, um die angesetzten aktiven latenten Steuern wahrscheinlich realisieren zu können. Die heutige Einschätzung bezüglich der Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern kann sich ändern und höhere oder niedrigere Wertberichtigungen erforderlich machen.

Mangels Verlustvorträgen ergaben sich hierauf keine Steuerlatenzen.

Die latenten Steuern werden auf der Basis der Steuersätze bewertet, die zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. voraussichtlich gelten werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurden wie im Vorjahr der Körperschaftsteuersatz von 15%, der Solidaritätszuschlag von 5,5% auf den Körperschaftsteuersatz sowie gesellschaftsspezifische Gewerbesteuersätze (i.d.R. 16,45%) zugrunde gelegt. Die Immobilien des Konzerns werden grundsätzlich in vermögensverwaltenden und entprägten Personengesellschaften gehalten, die nicht der Gewerbesteuer unterliegen. Davon ausgenommen sind Gesellschaften in denen Entwicklungsprojekte an Immobilien durchgeführt werden, mit der Absicht die Objekte im Anschluss zu veräußern. Nur für diese Gesellschaften wurde der Gewerbesteuersatz für die Berechnung der latenten Steuern mit einbezogen. Der latente Steueraufwand bzw. -ertrag stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Konzernabschluss

in TEUR	2024	2023
Steuerlicher Verlustvortrag	0	n/a
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-225.296	n/a
Derivate	0	n/a
Gesamt	-225.296	n/a

Die latenten Steueransprüche und -schulden sind folgenden Sachverhalten zuzuordnen:

in TEUR	31.12.2024		31.12.2023	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Steuerlicher Verlustvortrag	0	0	n/a	n/a
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.092	230.387	n/a	n/a
Derivate	2.229	0	n/a	n/a
Gesamt	7.321	230.387	n/a	n/a

Die latenten Steuern auf die im sonstigen Ergebnis berücksichtigten Posten betragen TEUR 2.230 (Vorjahr: TEUR 0). Davon entfallen auf die Bewegungen der Cashflow-Hedges des Konzerns TEUR 2.230 (Vorjahr: TEUR 0). Es wurden aktive und passive latente Steuern in Höhe von TEUR 9.956 (Vorjahr: TEUR 0) saldiert.

Der Unterschied zwischen erwartetem Steueraufwand und tatsächlichem Steueraufwand lässt sich wie folgt überleiten:

in TEUR	2024	2023
Periodenergebnis vor Steuern	118.856	-653.596
Geltender gesetzlicher Steuersatz (in %)	32,275	32,275
	38.361	0
Erhöhung oder Senkung des Steueraufwands		
REIT-Steuerbefreiung	-38.361	0
Latente Steuern	-225.296	0
Laufendes Ertragsteuerergebnis konsolidierter Tochtergesellschaften	1.895	222
Gesamt	-223.401	222

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.

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.

Der Konzern hat die vom IASB im Mai 2023 erlassene vorübergehende Ausnahme von den Rechnungslegungsvorschriften für latente Steuern in IAS 12 angewendet. Dementsprechend erfasst der Konzern keine Informationen über latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Ertragssteuern der zweiten Säule und gibt diese auch nicht bekannt.

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA

6.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

in TEUR	2024	2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 01.01.	3.971.253	4.606.848
Investitionen (unterjährigen werterhöhenden Maßnahmen)	103.150	137.338
Zugänge	277	0
Erwerbsnebenkosten	0	0
Aktivierung eines Nutzungsrechts gemäß IFRS 16	0	0
Abgänge	0	-3.292
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	0	0
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	0	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	52.751	-769.541
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.	4.127.431	3.971.253

Im Geschäftsjahr 2024 führte alstria keine Immobilientransaktionen durch.

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

Bei den unterjährigen werterhöhenden Maßnahmen in Höhe von TEUR 103.150 handelt es sich um nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten, die im Zusammenhang mit Erweiterungen und Umbaumaßnahmen anfielen.

In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen enthalten, deren Ausweis unter Hinzurechnung der passivierten Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.338 (31. Dezember 2023: TEUR 4.276) erfolgt.

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

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

Unter dem Nettoergebnis, das in der Position „Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert“ in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten ist, beziehen sich TEUR 144.495 (2023: TEUR 770.201) auf unrealisierte Wertminderungen.

Die Summe der Aufwertungen belief sich auf TEUR 197.246 (2023: TEUR 660). Da im Geschäftsjahr keine Immobilien veräußert wurden, war das Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien davon auch nicht betroffen.

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

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

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

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

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

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

in TEUR, soweit nicht anders angegeben

Portfolio	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2024	Bewertungsmethode	Nichtbeobachtbare Eingangsparameter	Bandbreite Min./Max.		Gewichteter Durchschnitt
Büroimmobilien Deutschland	4.127.431	DCF	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	9,00	32,00	17,93
Anzahl Objekte:			Diskontierungszinssatz	4,75%	9,00%	6,76%
106			Exit Cap Rate	3,15%	7,75%	5,70%
0 ≤ WAULT ≤ 5 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	2.188.731	DCF	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	10,00	32,00	17,45
Anzahl Objekte:			Diskontierungszinssatz	4,75%	9,00%	6,91%
74			Exit Cap Rate	4,00%	7,75%	5,75%
5 < WAULT ≤ 10 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	1.258.000	DCF	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	9,00	28,00	16,84
Anzahl Objekte:			Diskontierungszinssatz	5,15%	9,00%	6,91%
22			Exit Cap Rate	4,50%	7,25%	5,78%
WAULT > 10 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	680.700	DCF	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	12,00	32,00	23,67
Anzahl Objekte:			Diskontierungszinssatz	4,75%	6,10%	5,35%
10			Exit Cap Rate	3,15%	6,35%	5,15%

Sensitivität der Bewertung auf Änderungen von wesentlichen nichtbeobachtbaren Eingangsparametern

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

Ein Anstieg der Diskontierungszinssatzes mindert den beizulegenden Zeitwert.

Ein Anstieg der Exit Cap Rate verringert den beizulegenden Zeitwert.

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

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

Kapitalisierungsraten	31.12.2024	31.12.2023
-1,00 %	4.501	4.340
-0,50 %	4.309	4.151
-0,25 %	4.217	4.059
0,00 %	4.127	3.971
0,25 %	4.039	3.885
0,50 %	3.954	3.801
1,00 %	3.788	3.639

Exit Cap Rate	31.12.2024	31.12.2023
-1,00 %	4.854	4.723
-0,50 %	4.449	4.307
-0,25 %	4.280	4.130
0,00 %	4.127	3.971
0,25 %	3.989	3.828
0,50 %	3.863	3.697
1,00 %	3.644	3.465

Operating-Leasing-Verträge – der Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat für sein Investmentportfolio, bestehend aus den Büro- und Gewerbeimmobilien des Konzerns, Gewerbemietverträge abgeschlossen. Diese unkündbaren Mietverträge weisen verbleibende Mietdauern zwischen einem und 17 Jahren auf. Der Großteil der Mietverträge beinhaltet eine Anpassungsklausel, die eine jährliche Erhöhung der Mietpreise auf Basis von Inflationsindexierungen ermöglicht.

Die folgende Tabelle zeigt zukünftige Mindestmietbeträge, wie in den unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen zum 31. Dezember 2024 vereinbart:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Innerhalb 1 Jahres	190.485	191.251
Nach 1 Jahr, aber nicht länger als 5 Jahre	488.330	485.180
Mehr als 5 Jahre	378.763	372.789
Gesamt	1.057.578	1.049.220

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

- TEUR 239.176 (2023: TEUR 230.193) Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, von diesen entfallen TEUR 302 auf Unterleasingverhältnisse von Nutzungsrechten,
- TEUR 55.705 (2023: TEUR 56.243) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung), die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind,

mit denen während der Berichtsperiode Mieteinnahmen erzielt wurden, und

- TEUR 11.617 (2023: TEUR 10.014) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung) aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die in der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen generierten.

Die Bankdarlehen wurden durch als Finanzinvestition gehaltene sowie eigengenutzte Immobilien im Wert von zusammen TEUR 2.505,9 Mio. (31. Dezember 2023: TEUR 1.985.1 Mio.) besichert.

6.2. At equity bilanzierte Beteiligungen

Zum Bilanzstichtag und zum Vorjahresstichtag hielt der Konzern keine Beteiligungen an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen.

6.3. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Bei den immateriellen Vermögenswerten handelt es sich um Lizenzen an sonstigen Rechten sowie Software-Lizenzen mit Buchwerten von TEUR 254 bzw. TEUR 88. Ihre Nutzungsdauern werden auf ein bis zehn Jahre geschätzt.

Die alstria office REIT-AG nutzt Flächen in vier ihrer Büroimmobilien in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, und Frankfurt am Main für eigene Verwaltungszwecke. Daher werden die eigengenutzten Grundstücks- und Gebäudeflächen unter den Sachanlagen gem. IAS 16 bilanziert und planmäßig abgeschrieben.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Sachanlagevermögens.

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilien	Forst	IFRS 16 Nutzungsrecht	Gesamt 2024
Anschaffungs- und Herstellungskosten						
Zum 01.01.2024	1.266	2.194	18.770	2.834	2.507	27.571
Zugänge	0	198	130	1	694	1.023
Abgänge	-148	-304	16	0	-1.145	-1.580
Zum 31.12.2024	1.118	2.088	18.915	2.835	2.056	27.013
Kumulierte Abschreibungen						
Zum 01.01.2024	1.263	1.472	1.996	0	1.445	6.177
Zugänge		182	335	0	1.437	1.954
Abgänge	-145	-180	0	0	-1.512	1.837
Zum 31.12.2024	1.118	1.474	2.331	0	1.370	6.294
Nettobuchwerte zum 31.12.2024	0	614	16.584	2.835	686	20.719

Konzernabschluss

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

Zur Sicherung von Darlehen des Konzerns sind drei der eigegenutzten Immobilien mit einer Grundschuld belastet.

Bei dem Forst handelt es sich um ein Waldgrundstück mit einer Fläche von 2.168 Hektar, das im Geschäftsjahr 2021 zur nachhaltigen Bewirtschaftung und Nutzung erworben wurde. Bei dem Aufwuchs handelt es sich um einen Kiefern-Mischwald. Die Bilanzierung erfolgt gemäß IAS 41. Eine Bewertungsänderung hat sich bis zum Bilanzstichtag nicht ergeben.

6.4. Finanzanlagen

in TEUR	31. Dez. 2023	Rückführungen	Investition in Finanzanlagen	Bewertung	31. Dez. 2024
Langfristige Finanzanlagen	95.350	0	0	-918	94.432

Die langfristigen Finanzanlagen in Höhe von TEUR 94.432 (31. Dezember 2023: TEUR 95.350) betreffen mit einem Betrag in Höhe von TEUR 94.432 (31. Dezember 2023: TEUR 94.432) langfristige Ausleihungen mit einer Laufzeit bis zum Ende des Geschäftsjahres 2032. Zum Vorjahresstichtag entfielen weitere TEUR 269 auf Anteile an einer Aktiengesellschaft, an der alstria weniger als drei Prozent der Anteile hält und auf die alstria keinen maßgeblichen Einfluss ausüben kann. Weitere TEUR 649 wurden in eine Minderheitsbeteiligung an einer Gesellschaft zur Ermöglichung von CO₂-Speichertechniken investiert. Beide Finanzanlagen bestehen weiterhin, es ergab sich jedoch ein Abwertungsbedarf von TEUR 918.

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

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

6.5. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestanden am Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Strike p.a. (%)	Beginn Hedging	Laufzeit	Gegenpartei	31.12.2024		31.12.2023	
					Nominal (EUR k)	Fair value (EUR k)	Nominal (EUR k)	Fair value (EUR k)
Swap	3,1350	30.06.2023	26.04.2030	Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale	70.500	-3.321	70.500	-3.362
Cap	3,5000	30.06.2023	26.04.2030	Societe Generale	70.500	638	70.500	1.191
Swap	4,0330 - 2,5000	01.11.2023	31.08.2028	Hamburg Commercial Bank AG	50.000	-1.429	50.000	-1.912
Swap w/ Floor	3,0000	30.06.2023	30.06.2028	Landesbank Baden-Württemberg	50.000	-1.437	50.000	-1.256
Swap	3,2300	30.06.2023	29.03.2030	Morgan Stanley Europe SE	67.500	-3.469	67.500	-3.561
Cap	3,5000 - 2,5000	01.11.2023	31.08.2028	Morgan Stanley Europe SE	10.000	92	10.000	165
Cap	3,5000 - 2,5000	01.11.2023	31.08.2028	Morgan Stanley Europe SE	40.000	367	40.000	663
Swap	1,7500	30.09.2022	30.09.2027	Societe Generale	500.000	4.627	500.000	10.714
Cap	3,5000	30.06.2023	30.06.2028	Societe Generale	35.000	198	35.000	323
Cap	3,5000	30.06.2023	29.03.2030	Societe Generale	22.500	119	22.500	372
Cap	3,5000	30.06.2023	26.04.2030	Societe Generale	47.000	426	47.000	795
Swap	3,0000	29.12.2023	31.08.2025	Societe Generale	107.000	-435	107.000	-2.367
Swap	3,0000	29.08.2025	29.08.2026	Societe Generale	107.000	-1.184	n/a	n/a
Swap	3,0000	31.08.2026	29.08.2027	Societe Generale	107.000	-971	n/a	n/a
Floor	0,0000	28.06.2024	29.08.2025	Societe Generale	107.000	0	n/a	n/a
Swap	1,9240	30.09.2022	30.09.2028	UniCredit Bank AG	60.000	424	60.000	1.039
Swap	1,9240	30.09.2022	30.09.2028	UniCredit Bank AG	22.450	159	22.450	389
Cap	4,0500	09.02.2024	31.12.2029	Societe Generale	90.000	483	n/a	n/a
Cap	3,5000	28.06.2024	30.06.2026	Societe Generale	100.000	13	n/a	n/a
Swap	2,5000	30.06.2026	30.06.2031	Landesbank Baden-Württemberg	100.000	-1.085	n/a	n/a
Derivative Finanzinstrumente					1.763.450	-5.786	1.152.450	3.193

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

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

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

Die Wertänderung der Derivate findet in unterschiedlichen Bilanzpositionen Berücksichtigung.

Konzernabschluss

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der derivativen Finanzinstrumente seit dem 31. Dezember 2023:

in TEUR	Rücklage für Cashflow- Hedging	Finanzielle Vermögenswerte		Finanzielle Verbindlichkeiten		Gesamt
		langfristig	kurzfristig	langfristig	Kurzfristig	
Derivative Finanzinstrumente zum 1. Januar 2024	-6.408	6.587	9.354	-10.001	-2.747	3.193
Effektive Änderung der Fair-Values von Cashflow-Hedges	-8.698	-1.340	-6.723	1.772	-2.406	-8.698
Ineffektive Änderung von Fair-Values der Cashflow-Hedges	0	-1.612	-167	95	-36	-1.720
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten	0	0	0	0	0	0
Reklassifizierung aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	333	0	0	0	0	0
Umgliederung nach Fristigkeit	0	0	0	0	0	0
Änderung der in den derivativen Finanzinstrumenten enthaltenen Zinsabgrenzung	0	-114	0	0	0	-114
Neuerwerbe	0	1.440	112	0	0	1.552
Beendigungen	0	0	0	0	0	0
Latentes Steuerergebnis	2.229	0	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente zum 31. Dezember 2024	-12.540	4.961	2.576	-8.134	-5.190	-5.787

Der Nominalwert der derivativen Finanzinstrumente, bestehend aus Cashflow-Hedges, die am Bilanzstichtag wirksam waren, beträgt TEUR 1.763.450 (31. Dezember 2023: TEUR 1.152.450).

Da sämtliche Derivate für eine Cashflow-Hedge-Beziehung designiert sind beträgt der Nominalwert der nicht designierten Derivate null Euro (31. Dezember 2023: EUR 0).

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Abwertungen des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von TEUR 8.698 im Eigenkapital in der Rücklage für Cashflow-Hedging erfasst (in 2023 wurden TEUR 39.086 Abwertungen in der Rücklage für Cashflow-Hedging ausgewiesen). Es handelt sich um den effektiven Teil der Änderungen aus den Cashflow-Hedges. Ein Betrag von TEUR 334 (2023: TEUR 15) wurde aus der Rücklage für Cashflow-Hedging in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert, es handelt sich um Beträge, die sich auf beendete Derivate beziehen und über die Restlaufzeit des zugrunde liegenden Darlehens amortisiert werden.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind ineffektive Abwertungen der Cashflow-Hedges in Höhe von TEUR 2.062 berücksichtigt (2023: Abwertung von EUR 721).

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

6.6. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Mietforderungen	2.946	10.001
Nebenkostenforderungen	1.890	813
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.836	10.814
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
Debitorische Kreditoren	988	693
Instandhaltungsrücklagen	396	392
Unterwegs befindliche Zahlungsmittel	222	323
Zinsforderungen	18	148
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	77	195
Finanzielle Vermögenswerte	1.701	1.751
Umsatzsteuerforderungen	2.997	1.975
Geleistete Anzahlungen	698	380
Abgegrenzte Transaktionskosten offene Darlehenslinie	533	600
Anrechenbare Kapitalertragsteuern	98	1.029
Nicht finanzielle Vermögenswerte	4.326	3.984
Gesamte sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.027	5.735

Der Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 10.814 um TEUR 5.978 auf TEUR 4.836 basiert auf einer erhöhten Nettomietforderung für Sonderleistungen gegen einen Mieter zum Ende der Vorperiode.

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

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

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

Konzernabschluss

Auf dieser Grundlage schätzt alstria die folgenden Wertminderungsquoten.

in %	0–30 Tage überfällig	31–90 Tage überfällig	91–180 Tage überfällig	Mehr als 180 Tage überfällig
Ausfallquote zum 31.12.2024	19,95%	34,03%	88,77%	100,00%
Ausfallquote zum 31.12.2023	22,83%	45,58%	90,47%	100,00%

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen die Mieter von alstria werden zum 31. Dezember 2024 wie folgt bewertet.

in TEUR	Bruttobuchwert	Über die Gesamt- laufzeit erwartete Risikovorsorge für Kreditausfälle	Über 12 Monate erwartete Risiko- vorsorge für Kreditausfälle	Nettobuchwerte
0–30 Tage überfällig	1.567	-206		1.361
31–90 Tage überfällig	372	-88		284
91–180 Tage überfällig	205	-170		35
Mehr als 180 Tage überfällig	82	-82		0
Gesamte übrige Mieter	2.226	-546		1.680
Hauptmieter	3.185	-	-30	3.156
Gesamt	5.412	-546	-30	4.836

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

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

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

in TEUR	2024	2023
Stand zum 1. Januar	990	829
Zuführungen	432	636
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	-847	-475
Stand zum 31. Dezember	575	990

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

6.7. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Bankguthaben	80.233	116.282

Die Bankguthaben sind zu variablen Zinssätzen, basierend auf den täglichen Zinssätzen für Bankguthaben, verzinslich. Zum Bilanzstichtag unterlagen TEUR 7.448 der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente einer Verfügungsbeschränkung. Es handelt sich um abgegrenzte Zinsverpflichtungen und andere Beträge, die nicht frei für die Gesellschaft verfügbar sind. Zum Vorjahresstichtag bestanden Verfügungsbeschränkungen für TEUR 8.031 der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

Aufgrund der sehr geringen Kreditausfallwahrscheinlichkeiten der Kreditinstitute für die täglich verfügbaren Bankguthaben wurde auf eine Wertberichtigung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente verzichtet. Die Bonitätsbeurteilung erfolgte auf Basis von am Markt beobachtbaren Parametern.

Des Weiteren enthalten die Zahlungsmittel von Mietern erhaltene Kautionen in Höhe von TEUR 6.196 (31. Dezember 2023: TEUR 6.647). Den unter den Zahlungsmitteln erfassten Mietkautionen stehen Verbindlichkeiten gegenüber, welche unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

6.8. Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien

Zum Bilanzstichtag und zum Vorjahresstichtag hielt der Konzern keine zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien.

Ein Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich folglich für das Geschäftsjahr 2024 nicht mehr ergeben. (vgl. Abschnitt 5.7).

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

7. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA

7.1. Eigenkapital

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

Gezeichnetes Kapital

in Tausend	31.12.2024	31.12.2023
Stammaktien zu je EUR 1	178.562	178.562

Das Grundkapital der alstria office REIT-AG blieb unverändert und ist sowohl zum 31. Dezember 2023 als auch zum 31. Dezember 2024 in 178.561.572 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt.

Infolge der Übernahme durch Brookfield und die nachfolgend durchgeführten Restrukturierungen (vgl. Abschnitt 1), waren dieser bis zum 4. Oktober 2024 95,37 % (31. Dezember 2023 95,37%) der Anteile an der Gesellschaft zuzuordnen.

Kapitalrücklage

Veränderung der Kapitalrücklage über das Geschäftsjahr:

in TEUR	2024	2023
Stand zum 1. Januar	245.961	507.640
Dividendenausschüttung	0	-262.469
Aktienbasierte Vergütungen	0	520
Wandlung von Wandelgenussscheinen	0	270
Stand zum 31. Dezember	245.961	245.961

Neubewertungsrücklage

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

Rücklage für Cashflow-Hedging

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Rücklage für Cashflow-Hedging	-12.540	-6.408

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

Eigene Aktien

Zum 31. Dezember 2024 hielt die Gesellschaft, wie auch zum Vorjahresstichtag, keine eigenen Aktien.

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

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen wiesen zum 31. Dezember 2024 einen Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 1.091.401 (31. Dezember 2023: Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 1.195.947) aus. Die Verringerung der Gewinnrücklage resultiert aus dem Konzernjahresergebnis für das Geschäftsjahr 2024.

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.

Bedingtes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu TEUR 89.281 bedingt erhöht („Bedingtes Kapital 2024“). Das Bedingte Kapital 2024 dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen. Es kann ggf. bis zum 5. Juni 2029 (einschließlich) von der Gesellschaft ausgegeben werden.

7.2. Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter

Im Geschäftsjahr 2017 erwarb die alstria office REIT-AG 2.128.048 Kommanditanteile. Weitere 3.593.463 Kommanditanteile wurden durch die alstria office Prime gegen eine Barabfindung eingezogen. In den Geschäftsjahren 2018 bis 2020 erfolgte der Erwerb weiterer 47.781 Kommanditanteile. In den Geschäftsjahren 2021 bis 2024 wurden keine Kommanditanteile erworben. Im Geschäftsjahr 2022 veräußerte die alstria office REIT-AG 8.840.478 Kommanditanteile zu einem Veräußerungspreis von TEUR 55.518.

In der Berichtsperiode ergab sich aus der Wertänderung der Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter ein Aufwand in Höhe von TEUR 6.487 (2023: Ertrag in Höhe von TEUR 18.811). Der beizulegende Zeitwert der zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter beläuft sich auf TEUR 101.059 (2023: TEUR 98.318), wobei TEUR 101.038 als langfristig und TEUR 21 als kurzfristig einzustufen sind.

7.3. Darlehen und Anleihen

in TEUR	Langfristig	Kurzfristig		Gesamt 31.12.2024	
		Darlehen	Zinsabgrenzung		Kurzfristig gesamt
Darlehen					
Unternehmensanleihen	643.859	334.480	3.656	338.137	981.996
Grundsulddarlehen	1.288.088	106.806	296	107.103	1.395.191
Schuldscheindarlehen	39.979	0	718	718	40.697
Gesamt	1.971.926	441.287	4.671	445.958	2.417.884

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

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

Konzernabschluss

Mit Stand vom 31. Dezember 2024 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen und der Unternehmensanleihen TEUR 2.427.700 (31. Dezember 2023: TEUR 2.450.000). Der abweichende Buchwert von TEUR 2.417.884 (TEUR 1.971.926 langfristiger und TEUR 445.958 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der nach der Effektivzinsmethode zu verteilenden Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr werden unter der Position „kurzfristige Darlehen“ ausgewiesen.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen bei den Finanzverbindlichkeiten:

in TEUR	31.12.2023	Zahlungen der Periode	Umgliederung lang-/ kurzfristig	Sonstige Änderungen	31.12.2024
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	2.177.607	127.700	-335.200	1.819	1.971.926
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	261.777	-150.000	335.200	-1.019	445.958
Gesamt	2.439.384	-22.300	0	800	2.417.884

¹⁾ Änderungen der abgegrenzten Darlehensnebenkosten (Effektivzins).

²⁾ Änderungen der Zinsabgrenzung.

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

Konzernabschluss

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

Verbindlichkeit	Quartal der Ausgabe	Fälligkeit	Gesamt nennbetrag in TEUR	Kupon in %	Inanspruchnahme zum 31.12.2024 in TEUR	Buchwert zum 31.12.2024 in TEUR	Beizuleg. Zeitwert 31.12.2024 in TEUR	Abgegr. Zinsverbindlichkeiten 31.12.2024 in TEUR
Grundsulddarlehen #1	II 2024	30.06.2031	150.000	3M-EURIBOR	125.000	123.101	125.000	24
Grundsulddarlehen #2	II 2016/ II 2023	29.03.2030	90.000	3M-EURIBOR	90.000	89.383	89.461	10
Grundsulddarlehen #3	III 2018/ III 2022	29.09.2028	97.000	3M-EURIBOR	97.000	96.821	95.092	10
Grundsulddarlehen #4	III 2022	30.09.2027	500.000	3M-EURIBOR	480.000	476.550	477.755	117
Grundsulddarlehen #5	III 2022	29.08.2025	107.000	3M-EURIBOR	107.000	106.806	106.889	24
Grundsulddarlehen #6	III 2023	26.04.2030	188.000	3M-EURIBOR	188.000	185.514	187.260	28
Grundsulddarlehen #7	III 2023	30.06.2028	100.000	3M-EURIBOR	100.000	98.669	100.036	42
Grundsulddarlehen #8	IV 2023	31.08.2028	100.000	3M-EURIBOR	100.000	99.447	99.734	13
Grundsulddarlehen #9	I 2024	28.12.2029	120.000	3M-EURIBOR	120.000	118.603	120.290	24
Gesamt besichert			1.452.000		1.407.000	1.394.895	1.401.517	292
Unternehmensanleihe III	IV 2017	15.11.2027	350.000	1,5000	311.400	310.259	279.949	597
Unternehmensanleihe IV	III 2019	26.09.2025	400.000	0,5000	335.200	334.480	320.652	442
Unternehmensanleihe V	II 2020	23.06.2026	350.000	1,5000	334.100	333.600	308.074	2.617
Schuldschein 10y/fix	II 2016	06.05.2026	40.000	2,7500	40.000	39.979	39.625	718
Gesamt unbesichert			1.140.000		1.020.700	1.018.318	948.300	4.374
Gesamt			2.592.000		2.427.700	2.413.213	2.349.817	4.666

Grundsulddarlehen

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

Im Dezember 2024 unterzeichnete alstria zwei neue Darlehensverträge, die zum Berichtsstichtag allerdings noch nicht abgerufen waren. Ein Darlehen mit einem Volumen von EUR 94,5 Mio. wurde am 6. Dezember 2024, ein weiteres Darlehen mit einem Volumen von EUR 70,0 Mio. wurde am 12. Dezember 2024 unterzeichnet.

Unternehmensanleihen

Der Konzern hat zu seiner Fremdkapitalfinanzierung Unternehmensanleihen am Markt platziert. Die vorstehende Tabelle enthält eine Zusammenstellung der im Geschäftsjahr bestehenden Unternehmensanleihen.

In der Berichtsperiode wurden Anteilsrückkäufe an ausstehenden Unternehmensanleihen von der Gesellschaft in folgendem Umfang getätigt:

Anleihe	ISIN	31.12.2024	Nominalwert der
			Anteile
			TEUR
Bond III	XS1717584913	16.600.000	16.600
Bond IV	XS52053346297	64.800.000	64.800
Bond V	XS2191013171	15.900.000	15.900
			97.300.000
			97.300

Schuldscheindarlehen

Am 6. Mai 2016 platzierte alstria ein Schuldscheindarlehen über TEUR 150.000. Das Schuldscheindarlehen hatte einen durchschnittlichen Kupon von 2,07 % p. a., der jährlich nachschüssig zahlbar war, und eine gestaffelte Laufzeit zwischen vier und zehn Jahren. Mittlerweile wurden Darlehensanteile in Höhe von TEUR 110.000 vor Ende ihrer Laufzeit zurückgezahlt, sodass das Schuldscheindarlehen zum Ende der Berichtsperiode mit TEUR 40.000 Nominalwert valutierte. Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 2) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 39.625.

Weitere Angaben zu den Darlehensverbindlichkeiten

Der kurzfristige Anteil der Darlehen betrifft geplante Rückzahlungen (TEUR 442.200), davon abzusetzende Effektivzinsabgrenzungen (TEUR -913) sowie Zinsabgrenzungen für die Darlehen. Letztere belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 4.671 (31. Dezember 2023: TEUR 5.260) und sind im Laufe der nächsten zwölf Monate zu zahlen.

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

Zum 31. Dezember 2024 wurden die Anleihen, die Darlehen und der Schuldschein insgesamt um abgegrenzte Transaktionskosten i. H. v. TEUR 14.487 (31. Dezember 2023: TEUR 16.143) reduziert.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite verringerte sich von 3,3 Jahren zum 31. Dezember 2023 auf 2,9 Jahre zum 31. Dezember 2024. Der durchschnittliche Darlehenszinssatz des Konzerns erhöhte sich von 2,6 % zum vorangegangenen Bilanzstichtag auf 2,8 % zum 31. Dezember 2024.

Sämtliche Buchwerte der Kredite sind in Euro ausgewiesen. Mit Ausnahme der festverzinslichen Unternehmensanleihen und des Schuldscheindarlehens entsprechen die beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Verbindlichkeiten, bis auf die abgegrenzten Transaktionskosten, zum Bilanzstichtag in etwa ihren Buchwerten. Zum 31. Dezember 2024 bestand darüber hinaus eine Kreditlinie in Höhe von TEUR 200.000, die bislang nicht in Anspruch genommen wurde.

Angaben zu den Kreditvereinbarungen (Covenants) und deren Einhaltung finden sich in Abschnitt 14.2 Kapitalstrukturmanagement.

Konzernabschluss

Fälligkeit von Verbindlichkeiten, die Zinsänderungsrisiken unterliegen:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Bis zu 1 Jahr	106.806	256.251
Mehr als 1 Jahr	1.288.088	1.064.299
Gesamt	1.394.895	1.320.550

Kredite, die durch Grundschulden besichert sind:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Finanzielle Verbindlichkeiten, die durch Grundschulden besichert sind	1.407.000	1.332.000
<i>davon durch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besichert</i>	<i>1.394.569</i>	<i>1.321.994</i>
<i>davon durch eigengenutzte Immobilien besichert</i>	<i>12.431</i>	<i>10.006</i>

7.4. Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2024	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2023
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
Sonstige Rückstellungen						
ACES und andere langfristige Vergütungsbestandteile	2.510	1.673	4.183	2.543	1.672	4.215
Sonstige	464	0	464	465	0	465
Gesamt	2.974	1.673	4.647	3.008	1.672	4.680

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

in TEUR	Stand zum 31.12.2023	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand zum 31.12.2024
Entwicklung der sonstigen Rückstellungen					
ACES und andere langfristige Vergütungsbestandteile	4.215	-2.680	-25	2.674	4.183
Übrige	465	-1	0	0	464
Gesamt	4.680	-2.681	-25	2.674	4.647

Zum Bilanzstichtag bestanden Rückstellungen in Höhe von TEUR 4.183 (31. Dezember 2023: TEUR 4.215) für die dem Vorstand und Mitarbeitern gewährte ACES. Das Programm wurde im Geschäftsjahr 2022 neu aufgesetzt.

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

7.5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verpflichtungen

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2024	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2023
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.410	0	3.410	4.717	0	4.717
Sonstige Verbindlichkeiten						
Entschädigungszahlung Streubesitzaktionäre	23.239	0	23.239	0	0	0
Ausstehende Rechnungen	17.483	0	17.483	24.132	0	24.132
Erhaltene Kautionen und Sicherheitseinbehalte	6.196	9.472	15.669	6.647	8.438	15.085
IFRS 16 Leasingverbindlichkeit	641	4.460	5.101	680	4.765	5.444
Gehaltsverbindlichkeiten	2.571	0	2.571	2.467	0	2.467
Kreditorische Debitoren	1.139	0	1.139	486	0	486
Steuerberatungsleistungen	743	0	743	790	0	790
Barwertabfindung	735	0	735	735	0	735
Prüfungskosten	370	0	370	343	0	343
Urlaubsrückstellungen	329	0	329	329	0	329
Aufsichtsratsvergütung	70	0	70	110	0	110
Market-Flex-Prämie	0	0	0	3.800	0	3.800
Verschiedene sonstige Verbindlichkeiten	16	0	16	68	0	68
Finanzielle Verbindlichkeiten	53.532	13.932	67.464	40.587	13.203	53.790
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	1.906	0	1.906	2.299	0	2.299
Erhaltene Mietvorauszahlungen	1.355	0	1.355	1.535	0	1.535
Lohnsteuer und Sozialversicherungsbeiträge	221	0	221	323	0	323
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	3.483	0	3.483	4.157	0	4.157
Gesamte sonstige Verbindlichkeiten	57.015	13.932	70.947	44.744	13.203	57.947

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen in etwa den beizulegenden Zeitwerten.

Bei der Verpflichtung zur Entschädigungszahlung für Streubesitzaktionäre handelt es sich um den gesetzlich vorgesehenen Ausgleich für den Verlust der Steuerbefreiung an die Streubesitzaktionäre infolge der Beendigung des REIT-Status (vgl. Abschnitt 5.6).

Die zum vorhergehenden Bilanzstichtag ausgewiesene **Market-Flex-Prämie** bezog sich auf die Verpflichtung gegenüber einer darlehensgebenden Bank. Für den Anteil des Darlehens, den die Bank nicht an ein Bankenconsortium weitergeben kann, hat sich alstria verpflichtet die Market-Flex-Prämie zu leisten. In der Berichtsperiode wurde sie zu TEUR 3.359 fällig. TEUR 441 konnten erfolgswirksam aufgelöst werden und werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Die **Gehaltsverbindlichkeiten** betreffen die Bonusrückstellungen für das Geschäftsjahr 2024.

Die **IFRS 16 Leasingverbindlichkeit** betrifft die vertraglich vereinbarten Mietlaufzeiten einschließlich der erwarteten Verlängerungsoptionen. Künftige Zahlungsmittelabflüsse, zu denen es beim Leasingnehmer aufgrund von Verlängerungsoptionen kommen könnte, die bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit unberücksichtigt geblieben sind, belaufen sich auf TEUR 7.548.

Mit Beschluss vom 26. September 2019 hat das Landgericht Hamburg die an die aus Anlass der Umwandlung ausscheidenden, abfindungsberechtigten Gesellschafter der ehemaligen DO Deutsche Office AG zu leistende Barabfindung auf EUR 5,58 je Aktie zzgl. Zinsen festgesetzt. Die Entscheidung ist rechtskräftig. Dies führte zum Wiederaufleben der Verbindlichkeit aus der **Barwertabfindung** in Höhe der nach der Gerichtsentscheidung noch ausstehenden Abfindungsverpflichtung in Höhe von TEUR 6.052. Zum Ende der Berichtsperiode, nach Ausgleich eines Teils der Verpflichtung, belief sich die Verpflichtung noch auf TEUR 735 einschließlich Zinsen.

7.6. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Ausweis von Steuerverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2024 ist in Abschnitt 5.9 „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ erläutert. Aufgrund der bis zum 31. Dezember 2024 bestehenden REIT-Steuerbefreiung der alstria office REIT-AG, ergeben sich die Verpflichtungen aus dem laufenden Ertragsteueraufwand nahezu ausschließlich auf Ebene der durch Unternehmenszusammenschluss am 27. Oktober 2015 übernommenen alstria office Prime-Gesellschaften.

Die Steuerverbindlichkeiten resultieren dabei überwiegend aus der Steuerbelastung durch die Aufdeckung stiller Reserven infolge der Einbeziehung der Gesellschaften in die steuerbefreite REIT-Struktur.

Verpflichtungen aus latenten Steuern waren, nach dem Verlust des REIT-Status zum 31. Dezember 2024 in Wesentlichem Umfang zu bilden. Die entsprechenden Erläuterungen finden sich in Abschnitt 5.9.

8. SONSTIGE ANGABEN

8.1. Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats

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

in TEUR	2024	2023
Kurzfristig fällige Leistungen	808	1.019
Langfristige Vergütungsbestandteile	398	542
Leistungen für die Zeit nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	88	88
Gesamt	1.294	1.649

Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten für Vorstandsvergütung von TEUR 250 (31. Dezember 2023: TEUR 250).

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

Aufsichtsrat: Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2024 auf TEUR 70 (2023: TEUR 110).

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

8.2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus bereits erteilten Aufträgen für begonnene oder geplante Investitionsvorhaben sowie aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit Mietern und sonstigen Vertragspartnern bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen von TEUR 64.000 (2023: TEUR 94.391).

Zum 31. Dezember 2024 bestanden Mietverhältnisse über KFZ-Stellplätze sowie Verwaltungsräume mit einer Mindestmietlaufzeit. Zusammen mit den sonstigen Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 5.102. Hiervon haben Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 642 eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr sowie Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 3.357 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren und TEUR 3.950 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

8.3. Konzernkapitalflussrechnung

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

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf TEUR 92.267 und lag damit über dem Niveau der Vergleichsperiode 2023 (TEUR 89.084). Der Anstieg resultiert aus einem im Vergleich zur Vorperiode höheren Saldo aus vereinnahmten Umsatzerlösen und Ausgaben für Betriebskosten und Zinszahlungen. Im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind sonstige nichtzahlungswirksame Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.115 enthalten. Es handelt sich im Wesentlichen um Zuführungen zu den Rückstellungen und sonstigen Verbindlichkeiten. Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 793.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit wird durch den Abfluss von liquiden Mitteln für Investitionen in das Immobilienportfolio in Höhe von TEUR 103.426 beeinflusst, während sich Zahlungsmittelzuflüsse aus Immobilienveräußerungen nicht ergaben.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit umfasst Zahlungsmittelzuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen im Umfang von TEUR 120.000. Zahlungsmittelabflüsse ergaben sich im Wesentlichen aus der Tilgung von Darlehen im Umfang von TEUR 130.950.

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

9. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

9.1. Vorbemerkungen

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

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

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

Nach Ansicht des Managements der alstria office REIT-AG wurden alle Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen, die im Geschäftsjahr 2024 abgeschlossen wurden, nach Maßgabe des Fremdvergleichsgrundsatzes oder zum Vorteil der alstria office REIT-AG durchgeführt.

9.2. Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen

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

9.3. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2024, bestehen gegen Gemeinschaftsunternehmen oder andere als in Abschnitt 9.2 genannte nahestehende Personen keine Forderungen oder Verbindlichkeiten.

In der folgenden Tabelle werden Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen im Geschäftsjahr 2024 dargestellt:

	Erträge (+)/ Aufwendungen (-)	Forderungen/Verbindlichkeiten (-)
in TEUR	2024	31.12.2024
Zinsen Unternehmensanleihe	-2.658	-746
Buchführungs- und Reportingleistungen	100	0
Anmietung Baucontainer	-50	0
Vermietung	51	5

Konzernabschluss

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

in TEUR	Erträge (+)/ Aufwendungen (-)	Forderungen/Verbindlichkeiten (-)
	2023	31.12.2023
Zinsen Unternehmensanleihe	-1.549	-862
Buchführungs- und Reportingleistungen	100	0
Anmietung Baucontainer	-44	0
Vermietung	15	5

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

Die Zinsen beziehen sich auf Unternehmensanleihen, die alstria im Kapitalmarkt platziert hat und die im Geschäftsjahr 2023 von Brookfield-Gesellschaften über den Kapitalmarkt erworben wurden. Zum 31. Dezember 2024 betraf dies die folgenden Wertpapiere:

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

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

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

10. ERGEBNIS JE AKTIE

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

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien der Muttergesellschaft zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der während des Jahres im Umlauf befindlichen Stammaktien (mit Ausnahme der zurückgekauften eigenen Aktien der Gesellschaft) sowie die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien, die

bei der Umwandlung von allen potenziell verwässernden Stammaktien in Stammaktien ausgegeben werden würden, geteilt.

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

Ergebnis je Aktie	2024	2023
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	-104.545	-653.374
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	178.562	178.466
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,59	-3,66

Verwässerungseffekte haben sich während der Berichtsperiode nicht ergeben, da keine Eigenkapitalinstrumente, wie etwa gewährte Aktienoptionen oder die Wandelgenusrechtszertifikate, existierten.

Die alstria office REIT-AG ist zur Kapitalerhöhung durch Ausgabe von neuen Aktien im Wert von bis zu TEUR 89.281 bedingt ermächtigt. Dieses bedingte Kapital könnte das unverwässerte Ergebnis je Aktie in Zukunft potenziell verwässern. Für die dargestellte Periode ist dies jedoch nicht der Fall, da die Voraussetzungen für eine Ausgabe nicht vorlagen. Daher sind diese bedingten Aktien nicht in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie eingeflossen.

11. DIVIDENDENZAHLUNG UND VORGESCHLAGENE DIVIDENDE

	2024	2023
Dividende ¹⁾ in TEUR (zum 31. Dezember nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen)	0	262.469
Dividende je Aktie in EUR (ohne eigene Aktien)	0,00	1,47

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

Auf der Hauptversammlung der alstria office REIT-AG am 6. Juni 2024 wurde kein Vorschlag über die Ausschüttung einer Dividende zur Abstimmung gestellt. Im Geschäftsjahr 2023 wurden TEUR 262.469 (EUR 1,47 je ausstehender Aktie) Dividende gezahlt.

Der Vorstand beabsichtigt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat, in Ermangelung eines Bilanzgewinns der alstria office REIT-AG, der Hauptversammlung vorzuschlagen, auf die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 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.

12. MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 195 Mitarbeiter (1. Januar bis zum 31. Dezember 2023: im Durchschnitt 185 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl der Mitarbeiter zum Ende eines jeden Quartals

Konzernabschluss

ermittelt. Am 31. Dezember 2024 beschäftigte alstria, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 195 Mitarbeiter (31. Dezember 2023: 189 Mitarbeiter).

Anzahl Mitarbeiter	Durchschnitt 2024	31. Dezember 2024	Durchschnitt 2023	31. Dezember 2023
Immobilienverwaltung und -entwicklung	124	124	117	121
Finanzen und Recht	38	37	37	37
Übrige Aufgaben	33	34	31	31
Gesamt	195	195	185	189

13. LANGFRISTIGE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE

13.1. 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 Olivier Elamine	ACES 2023 ¹⁾ Olivier Elamine	ACES 2022 ¹⁾ Olivier Elamine	ACES 2022 ¹⁾ Alexander Dexne	Gesamt
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 betrugen im Geschäftsjahr 2024 TEUR 393 nach TEUR 325 im Geschäftsjahr 2023.

13.2. Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Am 5. September 2007 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Ausgabe von Wandelgenusrechtszertifikaten („Zertifikate“) an die Mitarbeiter der Gesellschaft und an die Mitarbeiter

Konzernabschluss

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

Aufgrund der mangelnden Visibilität der alstria-Aktie infolge der Übernahme durch Brookfields wurde das Wandelgenussrechtsprogramm nicht mehr fortgeführt und durch eine 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.

Infolge der oben beschriebenen Beendigung des Wandelgenussrechtsprogramms wurden ab dem Geschäftsjahr 2022 keine neuen Wandelgenussrechte mehr gewährt. Dafür wurde ein neues langfristiges Vergütungssystem durch den Vorstand generiert.

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

Anzahl ACES	ACES 2024 ¹⁾	ACES 2023 ¹⁾	ACES 2022 ¹⁾	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.

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.

14. MANAGEMENT VON FINANZRISIKEN

14.1. Umgang mit Finanzrisikofaktoren

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

Die infolge der Übernahme der Mehrheit der Anteile durch die Alexandrite im Januar des Geschäftsjahres 2022 (vgl. Abschnitt 1) eingeleitete Erhöhung der Fremdkapitalquote, änderte die grundsätzlichen Refinanzierungsstrategie des Konzerns nicht. Insbesondere waren weder die Unternehmensanleihen noch der Schuldschein vor Ende ihrer regulären Laufzeit zurückzuführen. Für

den Fall des Verlustes des durch die Ratingagentur Standard & Poor´s (S&P) für alstria vergebenen Investment Grade Ratings, hätten die Anleihegläubiger eine Rückführung der Unternehmensanleihen einfordern können. Im Februar 2022 bestätigte S&P die Einstufung Investment Grade, wenngleich das Rating für die Unternehmensanleihen von BBB+ auf BBB- („outlook stable“), die unterste Stufe innerhalb des Investment Grade Ratings, herabgestuft wurde. Auch wenn in der Folge am 9. Mai 2023 eine Änderung von „outlook stable“ auf „outlook negative“ und am 20. Oktober 2023 eine Herabstufung auf BB+ („issuer rating“) erfolgte, wurde das Rating der Anleihen mit BBB- bestätigt. Damit sind die Voraussetzungen für die Anleihegläubiger, eine Rückführung der Unternehmensanleihen vor dem Ende ihrer Laufzeit einzufordern, nicht mehr gegeben. Die in 2024 nachfolgend vorgenommene Einstufung des Unternehmensrating mit BB und der Anleihenratings mit BB+, änderte daran nichts, da diese nicht mehr im Zusammenhang mit der Übernahme standen.

Die Fremdfinanzierungen werden hauptsächlich zur Finanzierung von Geschäftsaktivitäten der alstria verwendet. Der Konzern verfügt zudem über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie Ausleihungen und kurzfristige Bankguthaben, die direkt aus der Geschäftstätigkeit stammen.

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

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

Risiken, die sich infolge einer Konjunkturertrübung ergeben könnten, werden in dem möglichen Zahlungsrückstand bei Mietern gesehen. Aufgrund der Tatsache, dass wesentliche Hauptmieter des Konzerns öffentliche Institutionen sind oder über eine gute Bonitätseinstufung verfügen, ist das Risiko von Zahlungsausfällen derzeit begrenzt.

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

Konzernabschluss

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

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2024 (in TEUR)	LTV ¹⁾ zum 31.12.2024 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2023 (in TEUR)
Darlehen #1	30.06.2031	125.000	58,7	63,0	150.000
Darlehen #2	29.03.2030	90.000	n/a	-	90.000
Darlehen #3	29.09.2028	97.000	54,6	65,0	97.000
Darlehen #4	30.09.2027	480.000	70,5	75,0	500.000
Darlehen #5	29.08.2025	107.000	n/a	-	107.000
Darlehen #6	26.04.2030	188.000	63,7	65,0	188.000
Darlehen #7	30.06.2028	100.000	55,7	70,0	100.000
Darlehen #8	31.08.2028	100.000	62,9	65,0	100.000
Darlehen #9	28.12.2029	120.000	62,9	65,0	-
Gesamte besicherte Darlehen		1.407.000	n/a	-	1.332.000
Anleihe #3	15.11.2027	311.400	-	-	328.000
Anleihe #4	26.09.2025	335.200	-	-	400.000
Anleihe #5	23.06.2026	334.100	-	-	350.000
Schuldschein 10 J./fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Revolvierende Kreditlinie ²⁾	29.04.2027	-	-	-	-
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen		1.020.700	-	-	1.118.000
Gesamt		2.427.700	58,4		2.450.000
Net LTV			56,5		

¹⁾ Berechnung der Darlehen-LTV auf Grundlage der Marktwerte (per 31.12.2024) der als Sicherheit dienenden Objekte in Relation zum in Anspruch genommenen Kreditbetrag.

²⁾ Abschluss einer revolving Kreditlinie über EUR 200 Mio. am 29.04.2023.

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

14.1.1. Zinsänderungsrisiko

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

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	> 4 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2024						
<i>Variabler Zinssatz</i>						
Bankdarlehen ohne Sicherungsbeziehung	0	0	0	29.550	55.000	84.550
Bankdarlehen in einer designierten Sicherungsbeziehung	107.000	0	480.000	267.450	468.000	1.322.450
Gesamt	107.000	0	480.000	297.000	523.000	1.407.000

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	> 4 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2023						
<i>Variabler Zinssatz</i>						
Bankdarlehen	257.000	0	0	500.000	575.000	1.332.000
Gesamt	257.000	0	0	500.000	575.000	1.332.000

Aufgrund ihrer langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen unterliegt die alstria Fluktuationsrisiken bzgl. der Geldmarktsätze. Die Zinsbasis für die finanzielle Verbindlichkeit (Darlehen) ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Es wurden derivative Finanzinstrumente erworben, um den Zinsaufwand abzusichern. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente korrespondiert mit der Laufzeit der Darlehen. Bei den derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich um Zinscaps und Zinsswaps. Bei den Zinscaps werden die Zinsen auf einen vereinbarten Höchstbetrag fixiert. Im Falle der Überschreitung dieser Obergrenze wird die Differenz zwischen tatsächlichem Zinssatz und der Caprate ausgeglichen. Bei den Zinsswaps vereinbart die Gesellschaft mit ihren Vertragspartnern, in festgelegten Zeitabständen, die Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen auszutauschen. Dies wird auf Basis eines vereinbarten Nennbetrags berechnet.

Die Übersicht in Abschnitt 6.5 gibt den Stand der derivativen Finanzinstrumente der alstria office REIT-AG zum 31. Dezember 2024 wieder.

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

Die folgende Übersicht zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses und entsprechend auch des Konzerneigenkapitals auf eine mögliche Veränderung der Zinssätze aufgrund der Auswirkung auf Darlehen mit variablen Zinssätzen. Alle weiteren Modellparameter bleiben konstant. Die Effekte aus den derivativen Finanzinstrumenten wurden nicht in die Berechnung mit einbezogen.

Zinsaufwand p. a.

in TEUR	2024	2023
+ 100 bps	14.570	13.820
- 50 bps	-7.285	-6.910

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

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

Auswirkungen aus Zinsänderungen des 3-Monats-EURIBOR:

in TEUR	2024	2023
+ 100 Basispunkte	30.896	38.324
- 50 Basispunkte	-21.313	-18.963

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

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

14.1.2. Kreditrisiko

Mit Ausnahme der Kreditrisiken, die sich aus Forderungssalden aus Lieferungen und Leistungen ergeben, erfolgt die Berücksichtigung und die Optimierung der Kreditrisiken auf Konzernebene.

Der für das operative Immobilienmanagement verantwortliche Bereich ist für die Analyse und Vermeidung von Kreditrisiken im Zusammenhang mit jeder einzelnen Neuvermietung zuständig, bevor ein Angebot über Zahlungs- und Vermietungsmodalitäten unterbreitet wird. Kreditrisiken resultieren aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten, Finanzanlagen, derivativen Finanzinstrumenten, Einlagen bei Banken und Finanzinstituten sowie Außenständen gegenüber Kunden einschließlich ausstehender Forderungen und sonstiger Vergütungsansprüche. Banken und Finanzinstitute werden nur als Gegenpartei akzeptiert, wenn ihre Bonität durch unabhängige Ratingagenturen als „Investment Grade“ eingestuft wird. In den Fällen, in denen für potenzielle Mieter Bonitätseinstufungen durch unabhängige Ratingagenturen durchgeführt wurden, werden diese berücksichtigt. Wenn kein Rating besteht, wird die Kreditwürdigkeit des Mieters unter Berücksichtigung der finanziellen Position, der Erfahrungswerte aus der Vergangenheit und anderer Faktoren geschätzt. Die Gewährung von Kreditlinien an Mieter ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Mietforderungen gegen Mieter werden per Banküberweisung beglichen und sind regelmäßig zu Beginn der Vermietungsperiode fällig, für die die jeweilige Mietzahlung vereinbart wurde. Vor Beginn eines Mietverhältnisses ist von jedem Mieter eine Kautions zu hinterlegen oder anderweitig Sicherheit zu leisten.

14.1.3. Liquiditätsrisiko

Mithilfe eines konzernweiten Liquiditätsplanungssystems überwacht die Gesellschaft ständig das Risiko potenzieller Liquiditätsengpässe. Dieses System nutzt erwartete Cashflows aus der Geschäftstätigkeit und die Laufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten als Grundlage seiner Analyse. Die langfristige Finanzierungsstrategie des Konzerns stellt die mittel- und langfristigen Liquiditätsanforderungen sicher. Eine derartige Prognose berücksichtigt die Finanzierungspläne des Konzerns, die Einhaltung von erforderlichen Kapitaldeckungsgraden, die Einhaltung von internen Bilanzzielen und, soweit einschlägig, externe Regelungen bzw. rechtliche Anforderungen, z. B. die REIT-Eigenkapitalquote.

Zum Bilanzstichtag hatten die nominalen finanziellen Verbindlichkeiten folgende Fälligkeiten entsprechend ihrer Vertragslaufzeit.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die sich daraus ergebenden künftigen undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten auf:

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	4–5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2024							
Darlehen	107.000	0	480.000	297.000	120.000	403.000	1.407.000
Unternehmensanleihe	335.200	334.100	311.400	0	0	0	980.700
Zinsen	64.806	55.415	48.571	28.183	21.187	11.275	229.438
Schuldscheindarlehen	0	40.000	0	0	0	0	40.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.410	0	0	0	0	0	3.410
Sonstige Verbindlichkeiten	57.015	2.405	2.160	2.085	2.032	5.251	70.947
	567.431	431.919	842.131	327.268	143.219	419.526	2.731.495

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	4–5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2023							
Darlehen	257.000	0	0	500.000	297.000	278.000	1.332.000
Unternehmensanleihe	0	400.000	350.000	328.000	0	0	1.078.000
Zinsen	61.955	51.892	45.981	38.629	18.158	11.289	227.904
Schuldscheindarlehen	0	0	40.000	0	0	0	40.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.717	0	0	0	0	0	4.717
Sonstige Verbindlichkeiten	44.744	2.355	2.159	1.904	1.885	4.899	57.946
	368.416	454.247	438.140	868.533	317.043	294.188	2.740.567

Nähere Angaben zu den Darlehens- und Anleiheverbindlichkeiten finden sich in Abschnitt 7.3. Das Laufzeitenprofil der Kredite ist in Abschnitt II.2.5 des Zusammengefassten Lageberichts abgebildet. Zur Absicherung der Bankdarlehen wurden Forderungen aus Vermietungen und Kaufverträgen für Immobilien sowie Forderungen aus Versicherungen und derivativen Finanzinstrumenten an die Darlehensgeber übertragen, Pfandrechte auf Bankkonten bestellt und Grundstücke belastet. Die

Verpflichtungen aus Darlehen mit variablem Zinssatz wurden in voller Höhe besichert. Grundstücke wurden mit einer Belastung in der Höhe eines Buchwertes von TEUR 2.505.900 (31. Dezember 2023: TEUR 1.985.100) als Sicherheit gestellt.

14.2. Kapitalstrukturmanagement

Die Kapitalmanagementaktivitäten des Konzerns zielen darauf ab, eine effiziente Kapitalstruktur zu gewährleisten, die die Geschäftstätigkeiten unterstützt und den Wert für die Aktionäre maximiert.

Nach dem Verlust des REIT-Status zum 31. Dezember 2024 aufgrund der Nicht-Einhaltung der gesetzlichen Streubesitzquote konzentriert sich das Kapitalmanagement des Konzerns nun auf die Optimierung der Finanzierung und die Eigenkapitalstruktur. Der Konzern passt seine Kapitalstruktur aktiv an wirtschaftliche Veränderungen an, einschließlich der Möglichkeit von Kapitalrückzahlungen an die Aktionäre oder der Ausgabe neuer Eigenkapitalinstrumente.

Im Rahmen seiner Kapitalmanagementstrategie überwacht der Konzern die Kapitalstruktur mithilfe von Kennzahlen wie dem Loan-to-Value (LTV) und der Eigenkapitalquote. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Sicherstellung einer angemessenen finanziellen Stabilität und der Einhaltung vertraglicher Finanzierungsauflagen (Covenants) gemäß IFRS 9.

Die Unternehmensanleihen und das Schuldscheindarlehen (vgl. Abschnitt 7.3 Darlehen und Anleihen) sind an die Einhaltung bestimmter Kennzahlen gebunden, die vierteljährlich am 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember eines jeden Jahres überprüft werden. Dabei handelt es sich um folgende Covenants:

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

Finanzierungsvereinbarungen der alstria AG und ihrer Konzerngesellschaften enthalten die für solche Verträge üblichen Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Insbesondere enthalten diese Vereinbarungen die Berechtigung der Kreditgeber, Inanspruchnahmen fällig zu stellen bzw. die Verpflichtung der alstria, Inanspruchnahmen zurückzuführen, wenn eine Person oder Gesellschaft bzw. eine Gruppe von Personen direkt oder indirekt mindestens bzw. mehr als 50% der Stimmrechte, der Kapitalanteile oder sonst eine beherrschende Stellung an alstria erwirbt. Bei einigen Finanzierungen ist diese Verpflichtung zur vorzeitigen Rückzahlung zusätzlich davon abhängig, ob der Kontrollwechsel innerhalb von 120 Tagen zu einer Absenkung des Ratings für die Gesellschaft oder für die Anleihe führt. Das Gesamtvolumen der noch ausstehenden Verpflichtungen unter den Vereinbarungen mit entsprechenden Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beträgt zum Stichtag zirka EUR 2.237,7 Mio. Darüber hinaus enthalten zwei Darlehensverträge der alstria über insgesamt EUR 190 Mio. die Verpflichtung zur Rückzahlung der Inanspruchnahme, falls nach einem

Konzernabschluss

Rechtsformwechsel bzw. Delisting der alstria AG eine andere Person oder Gruppe von Personen (mit Ausnahme von Brookfield Corporation oder einer von dieser beherrschten Gesellschaft) mehr als 25% der Stimmrechte hält.

Sämtliche Kreditvereinbarungen wurden und werden von alstria eingehalten.

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

Der LTV-Indikator, definiert als Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Vermögenswerten, wird regelmäßig überwacht, um sicherzustellen, dass die Verschuldungsquote mit der strategischen Zielsetzung des Unternehmens im Einklang steht.

Bis zum Ende der vorhergehenden Berichtsperiode zielten die Aktivitäten des Kapitalmanagements darauf ab, die Einstufung des Unternehmens als REIT aufrechtzuerhalten. Daher konzentrierte sich die Kapitalstruktur des Unternehmens auch auf die relevanten Leistungsindikatoren für die Einstufung als REIT.

Folgende Kennzahlen wurden zudem zur Überwachung der Kapitalstruktur genutzt:

Kennzahlen gemäß deutschem REIT-Gesetz

in %	2024	2023	REIT-Kriterium
Eigenkapitalquote gemäß deutschem REIT-Gesetz	38,77	42,99	>45
Unbewegliches Vermögen	95,37	94,18	>75
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100,00	100,00	>75
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9,32	13,09	<50 ¹⁾

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

14.3. Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten

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

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2024	Buchwertan- satz	Nicht finanzielle Vermögens- werte	Finanzielle Vermögenswerte				
			Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Beizulegender Zeitwert – erfolgsirksam	Derivate	Gesamt	Beizule- gender Zeitwert
Aktive latente Steuern	7.321	7.321	0	0	0	0	0
Finanzanlagen	94.432	0	94.432	918	0	95.350	95.350
Derivate	4.961	0	0	-2.062	7.023	4.961	4.961
Gesamt langfristig	106.714	7.321	94.432	-1.144	7.023	100.311	100.311
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.836	0	4.836	0	0	4.836	4.836
Forderungen aus Steuern	90	90	0	0	0	0	0
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.026	3.984	2.042	0	0	2.042	2.042
Derivate	2.576	0	0	0	2.576	2.576	2.576
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	80.233	0	80.233	0	0	80.233	80.233
Gesamt kurzfristig	93.761	4.074	87.111	0	2.576	89.687	89.687
Gesamt	200.475	11.395	181.543	-1.144	9.599	189.998	189.998

Konzernabschluss

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2024	Buchwertansatz	Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Verbindlichkeiten			Beizulegender Zeitwert
			Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Derivate	Gesamt	
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	101.038	0	101.038	0	101.038	101.038
Langfristige Verbindlichkeiten	1.971.926	0	1.971.926	0	1.971.926	1.962.359
Passive latente Steuern	230.387	230.387	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	13.932	0	13.932	0	13.932	13.932
Derivate	8.134		0	8.134	8.134	8.134
Gesamt langfristig	2.325.417	230.387	2.086.896	8.134	2.095.030	2.085.463
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	21	0	21	0	21	21
Kurzfristige Verbindlichkeiten	445.958	0	445.958	0	445.958	387.458
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.410	0	3.410	0	3.410	3.410
Derivate	5.190	0	0	5.190	5.190	5.190
Ertragsteuerverbindlichkeiten	440	440	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	57.015	3.483	53.532	0	53.532	53.532
Gesamt kurzfristig	512.033	3.923	502.920	5.190	508.110	449.610
Gesamt	2.837.451	234.311	2.589.816	13.324	2.603.140	2.535.073

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2023	Buchwertansatz	Nicht finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Vermögenswerte				
			Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Beizulegender Zeitwert – erfolgswirksam	Derivate	Gesamt	Beizulegender Zeitwert
Finanzanlagen	95.350	0	94.432	918	0	95.350	95.350
Derivate	6.587	0	0	-721	7.309	6.587	6.587
Gesamt langfristig	101.937	0	94.432	197	7.309	101.937	101.937
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.814	0	10.814	0	0	10.814	10.814
Forderungen aus Steuern	113	113	0	0	0	0	0
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	5.735	3.984	1.751	0	0	1.751	1.751
Derivate	9.354	0	0	0	9.354	9.354	9.354
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	116.282	0	116.282	0	0	116.282	116.282
Gesamt kurzfristig	142.298	4.097	128.847	0	9.354	138.201	138.201
Gesamt	244.235	4.097	223.279	197	16.663	240.138	240.138

Konzernabschluss

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2023	Buchwertansatz	Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Verbindlichkeiten			Beizulegender Zeitwert
			Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Derivate	Gesamt	
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	98.297	0	98.297	0	98.297	98.297
Langfristige Verbindlichkeiten	2.177.607	0	2.177.607	0	2.177.607	1.972.155
Sonstige Verbindlichkeiten	13.203	0	13.203	0	13.203	13.203
Derivate	10.001	0	0	10.001	10.001	10.001
Gesamt langfristig	2.299.108	0	2.289.107	10.001	2.299.108	2.093.656
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	21	0	21	0	21	21
Kurzfristige Verbindlichkeiten	261.777	0	261.777	0	261.777	256.575
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.717	0	4.717	0	4.717	4.717
Derivate	2.747	0	0	2.747	2.747	2.747
Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.177	2.177	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	44.744	4.157	40.586	0	40.586	40.586
Gesamt kurzfristig	316.183	6.334	307.101	2.747	309.848	304.646
Gesamt	2.615.291	6.334	2.596.208	12.748	2.608.956	2.398.303

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

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

15. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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.

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

16. INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGEN ZU BESTIMMTEN ANZEIGEPFLICHTEN

Bestimmte Tochtergesellschaften, die in den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG einbezogen wurden, haben die Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses nach den für Kapitalgesellschaften und bestimmte Personenhandelsgesellschaften geltenden Vorschriften gemäß § 264 b HGB in Anspruch genommen. Eine Übersicht über die Gesellschaften, die von der Befreiung Gebrauch gemacht haben, findet sich in Abschnitt 2.3.2.

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

17.1. Ad-hoc-Mitteilungen

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

Datum	Anlass
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

17.2. Mitteilung über Wertpapiertransaktionen

Die folgende Transaktion bezogen auf Aktien der Gesellschaft (ISIN DE000AOLD2U1) wurde der Gesellschaft im Berichtszeitraum gemäß Art. 19 MAR gemeldet:

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Verkauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	15.01.2025; UTC +1	5,11	151.409,30
Aggregierte Informationen: Gewichteter Durchschnittskurs: EUR 5,11; Aggregiertes Volumen: EUR 151.409,30						

17.3. Stimmrechtsmitteilung

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG:

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

Aktionär, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %) ¹⁾	Anzahl Aktien	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten	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.

Im Berichtszeitraum hat die Gesellschaft weder Mitteilungen über nicht mehr bestehende Beteiligungen noch Mitteilungen nach § 20 Abs. 1 und 4 AktG sowie nach § 33 Abs. 2 WpHG erhalten.

18. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG (AKTIENGESETZ)

Die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG (Aktiengesetz) bezüglich der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, die von einer Kommission des Deutschen Justizministeriums erarbeitet wurden, ist vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und auf der Website der alstria office REIT-AG veröffentlicht (www.alstria.de). Sie wurde damit der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich gemacht. Sie ist Bestandteil der zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f und 315d HGB.

19. PRÜFUNGSHONORAR

Am 6. Juni 2024 wählte die Hauptversammlung die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dammtorstraße 12, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024. Die Honoraraufwendungen 2024 beliefen sich auf insgesamt TEUR 713. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Prüfungshonorar	2024	2023
Abschlussprüfungsleistungen	556	589
<i>davon aus Vorjahr</i>	0	26
Andere Bestätigungsleistungen	157	98
Steuerliche Beratungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	0
Gesamt	713	687

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

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

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

20. VORSTAND

Vorstand der Gesellschaft war während des Geschäftsjahres 2024:

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

Der Vergütungsbericht enthält detaillierte Informationen zu den Prinzipien, nach denen die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats bestimmt wird.

21. AUFSICHTSRAT

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

Konzernabschluss

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

Name Anfang- bzw. Enddatum des Mandats	Wohnort Externes Mandat	Beruf Funktion
Brad Hyler Vorsitzender	London, Großbritannien	Managing Partner, Brookfield Asset Management, Großbritannien
Bis 18.11.2024	Edyn Apart Hotels (Brookfield Gruppe), Großbritannien Experimental Group (Brookfield Gruppe), Frankreich Canary Wharf Group Investment Holdings plc, Großbritannien Center Parcs (Brookfield Gruppe), Großbritannien	Mitglied des Board of Directors (non-executive) Mitglied des Board of Directors (non-executive) Mitglied des Board of Directors (non-executive) 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 Canary Wharf Group Investment Holdings plc, Großbritannien	Mitglied des Board of Directors (non-executive) 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

Hamburg, 24. Februar 2025

alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine

Vorstand

C. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der alstria office REIT-AG zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Hamburg, 24. Februar 2025

alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine

Vorstandsvorsitzender

D. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

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

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS® Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

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

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

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

a) In dem Konzernabschluss der alstria office REIT-AG zum 31. Dezember 2024 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von Mio. EUR 4.127,4 ausgewiesen. Der Anteil dieses Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 94,9 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage des Konzerns. Die alstria office REIT-AG bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Im Geschäftsjahr 2024 wurde insgesamt ein Ertrag aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von Mio. EUR 52,8 in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu beizulegenden Zeitwerten erfolgte nach dem „Discounted Cashflow“-Verfahren. Bewertungsstichtag war der 31. Dezember 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 zur Verfügung gestellten Ist-Daten, die z. B. die vermietbare Fläche, den Leerstand, geplante Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen und die Ist-Miete beinhalten, fließen in die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien weitere bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind.

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

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den Abschnitten 2.4.3 und 6.1 des Konzernanhangs enthalten.

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

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

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

Die sonstigen Informationen umfassen:

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

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass 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.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses 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 des Konzerns 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.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel 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 Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

II. SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei, die den SHA-256-Wert: 32053a40e0a0babe3b6ef8887b878c7a6c02b2c701cd82a1f37a52b368bbcd47 aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

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

Darüber hinaus

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

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

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

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

III. SONSTIGER SACHVERHALT - VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

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

IV. VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Annika Deutsch.

Hamburg, den 24. Februar 2025

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Annika Deutsch
Wirtschaftsprüferin

Maximilian Freiherr von Perger
Wirtschaftsprüfer

E. NACHHALTIGKEITSERKLÄRUNG

I. VORBEREITUNG AUF DIE CSRD

1. EINLEITUNG

Obwohl die Richtlinie voraussichtlich erst ab 2026 formell auf uns anwendbar sein wird, haben wir uns dafür entschieden, bestimmte Anforderungen in diesem Bericht als proaktive Maßnahme umzusetzen, um unsere Kapazitäten und unsere Fähigkeit zur vollständigen Einhaltung der Richtlinie zu testen.

Im Rahmen dieser Bemühungen haben wir für den Geschäftsbericht 2024 einen neuen Abschnitt „Nachhaltigkeitserklärung“ entwickelt. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, die Grundstruktur der Standards so weit wie möglich umzusetzen, wobei wir uns auf interne Workshops und den Aufbau von Kapazitäten konzentriert haben, um ein solides Verständnis in der gesamten Organisation sicherzustellen. Gleichzeitig haben wir unsere Datenerhebungsprozesse verbessert, um sicherzustellen, dass relevante Daten zeitnah zur Verfügung stehen. Unsere doppelte Wesentlichkeitsanalyse wurde in Anlehnung an die Leitlinien der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) vom Mai 2024 durchgeführt und dient als Grundlage für unseren sich weiterentwickelnden Ansatz. Auf dem Weg zur vollständigen Einhaltung der CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) voraussichtlich im Jahr 2026 werden wir diese Bewertung verfeinern und weiterentwickeln. Auch die EU-Taxonomie wird in unserer künftigen Berichterstattung entsprechend den geltenden Vorschriften berücksichtigt.

In unseren bisherigen Nachhaltigkeitsberichten haben wir eine Vielzahl von ESG-Kennzahlen (Environmental, Social, Governance) dargestellt. In Zukunft wollen wir unsere Berichterstattung optimieren, indem wir uns auf die wesentlichen Themen konzentrieren, die wir im Rahmen unserer doppelten Wesentlichkeitsanalyse identifiziert haben. In diesem Jahr wollen wir die Ergebnisse dieser Analyse vorstellen, die Key Performance Indicators (KPIs) weiter untersuchen und im nächsten Jahr eine detaillierte Beschreibung unserer Nachhaltigkeitsthemen vorlegen.

Kontinuität in der ESG-Berichterstattung ist wichtig. Daher haben wir alle EPRA-relevanten ESG-KPIs für das Finanzjahr 2023 am 07.11.2024 auf unserer Website veröffentlicht (siehe www.alstria.com/nb). Unser Ziel bleibt unverändert: transparente Berichterstattung und Offenlegung von Immobiliendaten, um den Dialog zu fördern, das branchenweite Engagement voranzutreiben und uns für die Umnutzung bestehender Gebäude anstelle von Neubauten einzusetzen.

2. UNSER ZEITPLAN FÜR DIE ESG-BERICHTERSTATTUNG

- 2007:** Börsengang von alstria und Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse.
- 2010:** Veröffentlichung des ersten unabhängigen Nachhaltigkeitsberichts auf Basis der GRI-Standards. Damit war alstria das erste deutsche Immobilienunternehmen, das einen solchen Bericht veröffentlicht hat.
- 2012:** Integration von ESG-Risiken in das Portfoliomanagement und die Geschäftsplanung, einschließlich der erstmaligen Darstellung von Risiken des Klimawandels im Lagebericht.
- 2015:** Durchführung der ersten Wesentlichkeitsanalyse nach GRI 4 und Übertragung der Verantwortung für die ESG-Berichterstattung an den neu geschaffenen Bereich Sustainability.
- 2016:** Einführung einer externen Prüfung der ESG-Daten, beginnend mit dem Berichtsjahr 2015.
- 2020:** Festlegung von wissenschaftsbasierten Zielen, Einführung der Low Carbon Design Prinzipien, erste Aufstellung zu den verbauten CO₂-Emissionen, CRREM* Bewertungen für das Portfolio und Beginn der Umsetzung der TCFD-Richtlinien† zur Offenlegung von Klimarisiken.
- 2021:** Veröffentlichung des ersten Carbon Accounting Report‡ und Auszeichnung für herausragende Leistungen in der Nachhaltigkeitsberichterstattung.
- 2023:** Veröffentlichung des letzten eigenständigen Nachhaltigkeitsberichts nach GRI-Standards§.
- 2024:** Umstellung auf CSRD-konforme Berichterstattung und Vorbereitung der ersten freiwilligen Veröffentlichung nach diesen Standards im Jahr 2025.
- 2025:** Veröffentlichung einer freiwilligen Nachhaltigkeitserklärung im Geschäftsbericht als Zwischenschritt zur vollständigen CSRD-Berichterstattung.
- 2026:** Voraussichtlich vollständige CSRD-Berichterstattung als Teil des Geschäftsberichts.

* Carbon Riks Real Estate Monitor (Siehe auch www.crrem.eu/)

† Task Force on Climate-related Financial Disclosures (Siehe auch www.fsb-tcf.org/)

‡ Siehe www.alstria.com/sustainability/#carbon-accounting

§ Global Reporting Initiative (Siehe www.globalreporting.org/)

II. GRUNDLAGEN FÜR DIE ERSTELLUNG

1. BERICHTSGRENZEN

Diese Nachhaltigkeitserklärung wird in Übereinstimmung mit der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) erstellt. Obwohl die CSRD-Richtlinie noch nicht in deutsches Recht umgesetzt ist und für uns erst voraussichtlich ab dem Jahr 2026 formell gilt, haben wir bestimmte Anforderungen freiwillig übernommen, um unsere Bereitschaft zur vollständigen Einhaltung zu bewerten.

Es wurde auf konsolidierter Basis zusammen mit dem nach IFRS erstellten und extern geprüften Jahresabschluss 2024 erstellt. Es umfasst alle in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen, wie in alstria Geschäftsbericht 2024 dargestellt (siehe Abschnitt 2.3.2 „Vollkonsolidierte Tochtergesellschaften“). Abweichungen von diesem Umfang, wie z.B. der Ausschluss von Joint Ventures, werden angegeben.

Die „Nachhaltigkeitserklärung“ bezieht sich sowohl auf alstria eigene Geschäftstätigkeit als auch auf die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette. Wo erforderlich, werden Verweise auf den Geschäftsbericht des Unternehmens oder auf verwandte Websites angegeben. Diese Erklärung wurde vom Vorstand geprüft.

alstria befolgt die ESRS-Definitionen der Zeithorizonte und passt sie an unser Risikomanagement-Rahmenwerk und unsere Finanzplanung an. Als kurzfristiger Horizont wird ein Jahr, als mittelfristiger Horizont zwei bis fünf Jahre und als langfristiger Horizont mehr als fünf Jahre definiert, wobei für die Quantifizierung von Risiken und Chancen in der Regel ein Zeitraum von zehn Jahren zugrunde gelegt wird.

Die Nachhaltigkeitserklärung ist als Teil unseres Geschäftsberichts 2024 öffentlich zugänglich (siehe www.alstria.de/investoren/). Die nächste Nachhaltigkeitserklärung ist für März 2026 geplant.

2. DATENSCHÄTZUNGEN UND HERAUSFORDERUNGEN BEI DER BERICHTERSTATTUNG

Unsere doppelte Wesentlichkeitsanalyse identifiziert Nachhaltigkeitsthemen, die unter anderem die Berichterstattung von Energieverbrauchsdaten erfordern. Da die zukünftigen „Nachhaltigkeitserklärungen“ nun im ersten Quartal des Geschäftsjahres veröffentlicht werden und nicht mehr wie bisher im dritten Quartal, ist es eine Herausforderung, zum Zeitpunkt der Berichterstattung über vollständige und geprüfte Daten zu verfügen. Diese Verzögerung ist auf Datenerfassungsprozesse im deutschen Energiemarkt zurückzuführen, die außerhalb unseres Einflussbereichs liegen.

Um dieses Problem zu lösen, haben wir eine strukturierte Methodik entwickelt, die Normalisierungs-, Extrapolations- und Schätzverfahren auf der Grundlage geprüfter Vorjahresdaten anwendet. In Zukunft werden wir das Energiemonitoring in Echtzeit ausbauen, um die Datengenauigkeit zu verbessern, die Abhängigkeit von Schätzungen zu verringern und eine größere Transparenz in zukünftigen Berichten zu gewährleisten.

2.1. Methodik für Hochrechnungen und Schätzungen

Um Datenlücken zu schließen, verwenden wir branchenübliche Schätzverfahren, die auf historischen Verbrauchsmustern, Klimaanpassungen und anerkannten Benchmarks basieren. Diese Methoden gewährleisten eine konsistente und zuverlässige Berichterstattung, wenn Echtzeit- oder direkte Messdaten nicht verfügbar sind.

Zu den wichtigsten Überlegungen gehören:

- **Witterungsbereinigung:** Heizdaten werden mit Gradtagszahlen normalisiert, um saisonale Schwankungen zu berücksichtigen.
- **Auswirkungen von Leerstand:** Hohe Leerstandsrate werden in den Verbrauchsschätzungen berücksichtigt, um die tatsächliche Belegungsrate widerzuspiegeln.
- **Branchenbenchmarks: Standardisierte Werte,** wie z. B. Energieeffizienzvorgaben, werden anhand historischer Daten aus unserem Portfolio validiert, um ihre Genauigkeit sicherzustellen.

III. LEITUNGSORGANE

Das für deutsche Aktiengesellschaften übliche duale Führungssystem von alstria besteht aus einem Vorstand und einem Aufsichtsrat mit klar definierten Verantwortlichkeiten. Der Vorstand überwacht die operativen und strategischen Aktivitäten des Unternehmens, stellt die Einhaltung gesetzlicher und interner Vorschriften sicher und sorgt für ein effektives Risikomanagement. Der Aufsichtsrat überwacht die Leistung des Vorstands und unterstützt ihn bei der Umsetzung der Unternehmensziele. Im Jahr 2024 bestand der Vorstand aus einem Mitglied.

Olivier Elamine, CEO der alstria office REIT-AG, setzt auf Nachhaltigkeit, indem er der Sanierung bestehender Gebäude Vorrang vor Neubauten einräumt. Sein Engagement für die adaptive Umnutzung spiegelt seine tiefe Überzeugung wider, Ressourcen zu schonen und die mit Neubauprojekten verbundenen CO₂-Emissionen zu minimieren. Unter seiner Führung hat alstria Initiativen wie die „Green Dividend“ ins Leben gerufen, bei der Gelder in erneuerbare Energien und für die Entwicklung von CO₂-Senken investiert werden - ein konkretes Bekenntnis zu ökologischer Nachhaltigkeit (siehe auch [Green Dividend | alstria office REIT-AG](#)). Die aktive Teilnahme des CEO in Branchengremien wie dem EPRA Sustainability Committee spiegelt sein Engagement für die Förderung nachhaltiger Praktiken im Immobiliensektor wider. Auf diese Weise trägt das Unternehmen dazu bei, den ökologischen Fußabdruck der gebauten Umwelt zu verringern und die nachhaltige Entwicklung in der gesamten Branche zu fördern.

Weitere Informationen über die Zusammensetzung und die Zuständigkeiten des Vorstands und des Aufsichtsrats finden Sie im Abschnitt F. „Erklärung zur Unternehmensführung“ des Geschäftsberichts 2024 und auf der Website des Unternehmens (siehe www.alstria.de/unternehmen/#corporate).

1. RISIKOMANAGEMENT UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Die Verantwortung für die Überwachung von Auswirkungen, Risiken und Chancen ist an den CEO delegiert, der die strategische Aufsicht über das Risikomanagementsystem von alstria ausübt. Um diese Aufgabe zu unterstützen, führt das Risikokomitee unter der Leitung des Risikomanagers zusammen mit dem CEO und den Risikoverantwortlichen, vierteljährliche Bewertungen der strategischen, Compliance-, finanziellen und operativen und klimabezogener Risiken durch. Die Risikoverantwortlichen haben die Aufgabe, potenzielle Risiken zu identifizieren und Strategien zur Risikominderung zu entwickeln.

Die Ergebnisse dieser Bewertungen werden an den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet, der den Vorstand bei der Überwachung des Risikomanagements und der internen Kontrollprozesse unterstützt. Darüber hinaus führt die Gesellschaft unabhängige interne Prüfungen durch, deren Ergebnisse sowohl dem Vorstand als auch dem Prüfungsausschuss vorgelegt werden.

Neben dem Audit Committee überwacht und koordiniert ein spezielles Sustainability Steering Committee bei alstrias Mehrheitsaktionär Brookfield die Nachhaltigkeitsaktivitäten des Unternehmens. Dieses Gremium unterstützt die Umsetzung aktueller und zukünftiger Initiativen und beobachtet gleichzeitig Branchen- und Markttrends, um sicherzustellen, dass das Unternehmen weiterhin die besten Nachhaltigkeitspraktiken anwendet.

Die strategische Planung basiert auf einer gründlichen Analyse der Marktbedingungen und der sich bietenden Chancen. Die jährliche und vierteljährliche Budgetplanung beinhaltet eine detaillierte Bewertung der Markttrends, der Performance des Immobilienportfolios, der Mieterpräferenzen und der regulatorischen Entwicklungen. Der Vorstand wird regelmäßig über Wachstumsstrategien und potenzielle Chancen, einschließlich der Auswirkungen des Klimawandels, im Rahmen der Budgetdiskussionen informiert.

Weitere Informationen zum Risikomanagement von alstria sind im Abschnitt „V. Risiko- und Chancenbericht“ des Geschäftsberichts 2024 zu finden.

2. NACHHALTIGKEITS-GOVERNANCE-SYSTEM

Die Nachhaltigkeits-Governance folgt einem strukturierten Rahmen, der klare Verantwortlichkeiten auf allen Ebenen sicherstellt. Der CEO trägt die Gesamtverantwortung, während der Head of Sustainability & Future Research, der direkt an den CEO berichtet, die Umsetzung und Ausrichtung an der Unternehmensstrategie sicherstellt.

In regelmäßigen Abständen finden Abstimmungen zur Nachhaltigkeit statt, um den Fortschritt zu überprüfen:

- Aufsichtsrat - bespricht mindestens einmal jährlich wesentliche Nachhaltigkeitsthemen.
- Vorstand - trifft sich monatlich mit dem Head of Sustainability & Future Research zur Überprüfung der Nachhaltigkeitsziele.
- Compliance Officer - trifft sich vierteljährlich mit dem Head of Sustainability & Future Research, um Risiken und Compliance zu besprechen.
- Head of Operations - trifft sich alle zwei Monate mit dem Head of Sustainability & Future Research, um den Fortschritt der Umsetzung zu bewerten.

2.1. Umsetzung von Nachhaltigkeit und Aufgaben des Bereiches

Der Head of Sustainability & Future Research koordiniert Nachhaltigkeitsinitiativen und arbeitet mit allen Bereichen zusammen, um Nachhaltigkeit in das Tagesgeschäft zu integrieren.

Die Hauptaufgaben des Bereiches sind:

- Überwachung des Energieverbrauchs im gesamten Gebäudebestand.
- Entwicklung und Überwachung von Nachhaltigkeitszielen.
- Umsetzung von Nachhaltigkeitsprojekten entlang der Wertschöpfungskette.
- Identifizierung und Management von Umweltrisiken und -chancen.
- Verbesserung der internen Nachhaltigkeitskommunikation.
- Zusammenarbeit mit der Öffentlichkeit zu Nachhaltigkeitsthemen.

3. SORGFALTSPFLICHT

In unserem Tagesgeschäft führen wir Due-Diligence-Prüfungen durch, um Geschäftspartner und Lieferanten zu bewerten, wobei wir uns auf die Einhaltung von Richtlinien und Verfahren sowie das Engagement für ethische Geschäftspraktiken konzentrieren. Wir beauftragen keine externen Parteien, wenn das Compliance-Risiko als zu hoch eingeschätzt wird und nicht ausreichend gemindert werden kann.

Um unsere Sorgfaltspflicht weiter zu stärken, konzentrieren wir uns auf die folgenden Punkte:

- **Lieferantenintegration und Compliance:** Wir sind ausschließlich in Deutschland tätig, und alle unsere Tier-1-Lieferanten unterliegen deutschem Recht. Tier-1-Lieferanten werden zudem über alstrias Verhaltenskodex für Lieferanten informiert (siehe auch www.alstria.de/verhaltenskodex/), der die Erwartungen an die Einhaltung von ESG-Standards, einschließlich Menschenrechts- und Arbeitsstandards, darlegt. Von den Lieferanten wird erwartet, dass sie diese Anforderungen an ihre Subunternehmer weitergeben. Um das Verantwortungsbewusstsein weiter zu fördern, unterhält alstria eine rund um die Uhr erreichbare Whistleblower-Plattform, über die potenzielle Verstöße anonym gemeldet werden können.
- **Gezieltes Risikomanagement:** In vierteljährlichen Risikobewertungen werden ESG-Risiken wie die Einhaltung von Menschenrechten und Arbeitsbedingungen bewertet. Beispielsweise werden Lieferanten von Photovoltaik-Komponenten streng auf die Einhaltung von Menschenrechtsstandards überprüft.
- **Operativer Fokus:** Wir beauftragen in den meisten Fällen Baudienstleistungen statt einer direkten Beschaffung von Rohmaterialien von Nicht-Tier-1-Lieferanten. Dieser Ansatz vereinfacht unsere Lieferkette und gewährleistet die Einhaltung strenger ESG-Compliance-Standards. Renovierungsprojekte machen in der Regel nur 20% unseres Portfolios aus, was die Komplexität der Lieferkette und die damit verbundenen Risiken weiter reduziert.

Auch bei der Bewertung neuer Projekte, Partnerschaften und strategischer Investitionsmöglichkeiten führen wir eine angemessene Due-Diligence-Prüfung durch, wobei wir bei Bedarf auf interne Expertise und die Unterstützung durch Dritte bei den Bereichen Recht, Finanzen, Steuern, Versicherung und Risikomanagement zurückgreifen.

4. INTEGRATION VON ESG IN DIE VERGÜTUNG

Die ESG-Performance ist nicht Bestandteil des Vergütungssystems des Unternehmens. Wir sind nicht der Ansicht, dass die ESG-Performance separat gemessen werden sollte, da dies zu unbeabsichtigten Verzerrungen im Vergütungssystem führen könnte. Unser Vergütungssystem basiert ausschließlich auf der finanziellen Performance. Wir sind jedoch davon überzeugt, dass eine starke ESG-Verantwortung eine langfristig positive wirtschaftliche Leistung fördert und sich daher von Natur aus in unserem auf der finanziellen Leistung basierenden Vergütungsansatz widerspiegelt.

IV. GESCHÄFTSMODELL, STRATEGIE UND WERTSCHÖPFUNG

1. UNSER ZIEL UND UNSERE STRATEGISCHE VISION

alstria agiert als Transition Agent und stellt sicher, dass Bürogebäude, die das Ende ihres wirtschaftlichen Lebenszyklus erreicht haben, einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Hauptziel des Unternehmens ist es, diese Immobilien in den nächsten Lebenszyklus zu überführen und dabei Renditen zu erzielen, die die erwarteten Kapitalkosten decken. Im Gegensatz zu einem gebührenbasierten Asset Manager, Entwickler oder Immobilienfonds ist alstria vollständig in den Erwerb, die Renovierung und die Verwaltung ihrer Immobilien involviert. Die Strategie von alstria basiert auf drei Säulen: nachhaltiges Wachstum, finanzielle Disziplin und langfristige Wertschöpfung auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt.

1.1. Nachhaltiges Wachstum

alstria bevorzugt es Gebäude zu renovieren, statt neu zu bauen, um 70-80% der gebundenen CO₂-Emissionen weiter zu nutzen und damit die Klimaziele der EU zu unterstützen. Durch die Neupositionierung und Revitalisierung von Büroflächen reduziert das Unternehmen Abfall, verlängert die Lebensdauer von Gebäuden und folgt den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft. Energieeffiziente Sanierung, smarte Gebäudetechnik, Wärmedämmung und Elektrifizierung optimieren den Betrieb und stellen gleichzeitig die Einhaltung der deutschen und europäischen Energieeffizienzvorschriften sicher.

1.2. Risikooptimierte Kapitalstruktur

alstria wendet strenge Akquisitionskriterien an, um sicherzustellen, dass Ankäufe auf langfristiges Wertsteigerungspotenzial und nicht auf kurzfristige Spekulation ausgerichtet sind. Die Wiederverwendung des Kapitals nach Abschluss von Sanierungsprojekten optimiert die Performance des Portfolios und stellt sicher, dass das Betriebskapital angemessen eingesetzt wird.

1.3. Mieterorientiertes Asset Management

alstria betreibt Immobilien über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg und gewährleistet eine strategische Überwachung von dem Ankauf über die Vermietung bis hin zum Verkauf. Die Gesellschaft konzentriert sich auf eine ausgewählte Anzahl der liquidesten und dynamischsten Büromärkte in Deutschland, die aufgrund ihrer starken Mieternachfrage, ihres Immobilieninvestitionspotenzials und ihrer überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstumsprognosen ausgewählt wurden, um eine langfristige Wertsteigerung zu gewährleisten.

Eine mieterorientierte Vermietungsstrategie sorgt dafür, dass die Büroflächen anpassungsfähig bleiben und auch in einem sich wandelnden Arbeitsumfeld relevant sind. alstrias hauseigenes technisches Know-how, einschließlich Architekten, Bauingenieuren und Energieexperten, ermöglicht es dem Unternehmen, Modernisierungen und Umbauten durchzuführen, die die Effizienz und den langfristigen Wert der Immobilien steigern.

Weitere Informationen finden Sie im Abschnitt „I. Geschäftsmodell und wirtschaftliche Rahmenbedingungen“ des Geschäftsberichts 2024.

2. WERTSCHÖPFUNGSKETTE

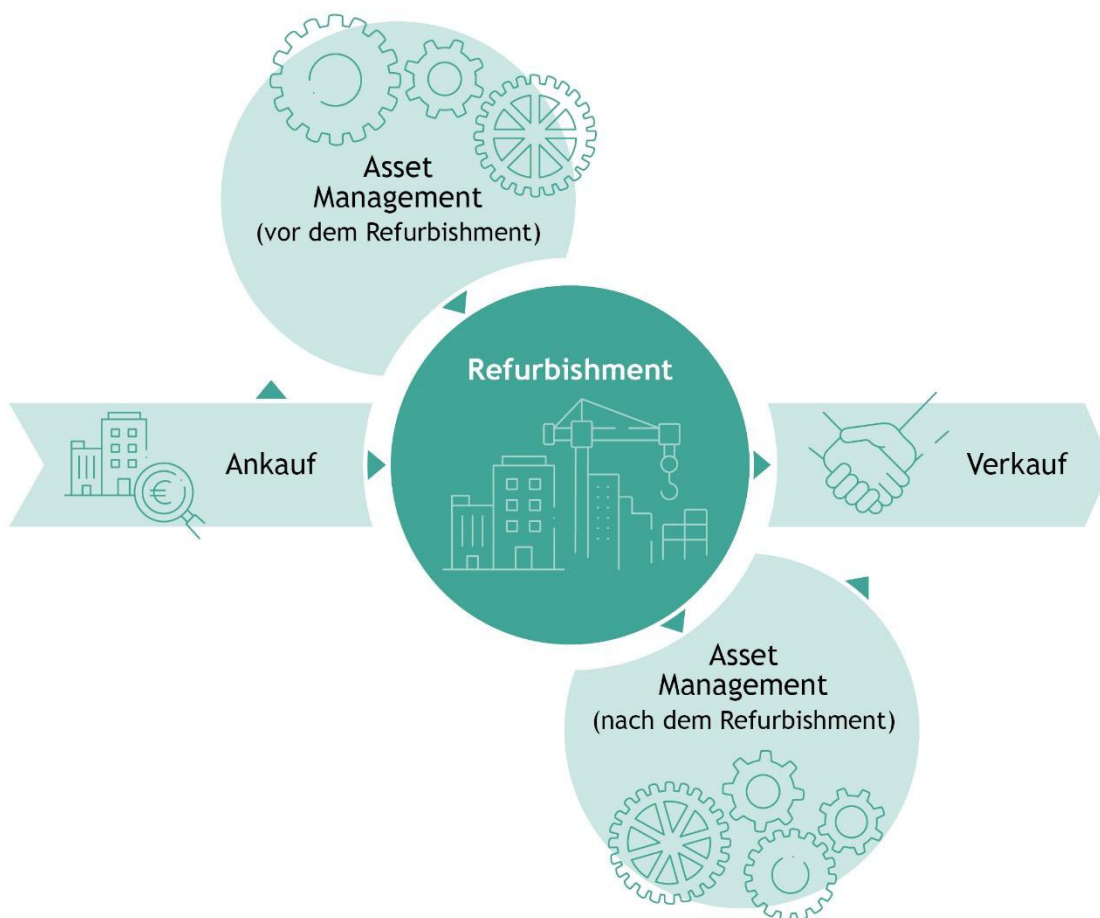
Die Wertschöpfungskette von alstria ist darauf ausgerichtet, den langfristigen Wert und die Nachhaltigkeit von Bürogebäuden zu maximieren und gleichzeitig die finanzielle Stabilität des Unternehmens zu sichern. Das Unternehmen verfolgt einen integrierten Ansatz für Immobilieninvestitionen und betreibt Immobilien über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg - von der Akquisition über die Sanierung und das aktive Asset Management bis hin zur Neupositionierung oder zum Verkauf.

Im Gegensatz zu traditionellen Industrieunternehmen, deren Kernaktivitäten sich auf die Produktion konzentrieren, betrachtet alstria den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie als Teil der eigenen Geschäftstätigkeit. Die Kernaktivität ist die Transformation von Gebäuden (Refurbishment), da es die zentrale Funktion darstellt, um die herum alle anderen Aktivitäten strukturiert sind. Das Asset Management sowie der An- und Verkauf von Immobilien dienen als unterstützende Funktionen und sichern die finanzielle Stabilität vor und nach dem Refurbishment.

Dementsprechend ist die Wertschöpfungskette von alstria gestrafft, wobei vor- und nachgelagerte unterstützende Aktivitäten außerhalb der direkten Kontrolle des Unternehmens liegen. Zu den Upstream-Aktivitäten gehören die Lieferung von Baumaterialien und Bauleistungen, während die Downstream-Aktivitäten die Interaktion mit Mietern, Investoren und Käufern umfassen.

In jeder Phase arbeitet alstria mit Lieferanten und Geschäftspartnern zusammen, die an der Herstellung von Baumaterialien und der Erbringung wesentlicher Dienstleistungen beteiligt sind. Der folgende Abschnitt beschreibt die Geschäftstätigkeit von alstria und klassifiziert die Lieferanten nach ihrer vertraglichen Beziehung zum Unternehmen (Ebene 1, 2 und 3). Weitere Einzelheiten zu den vertraglichen Beziehungen zwischen alstria und ihren Lieferanten sind auch im Abschnitt „Sorgfaltspflicht“ zu finden.

[Grafik: Eigener Betrieb]



2.1. Akquisition (unterstützende vorgelagerte Aktivität)

Der Prozess beginnt mit dem Ankauf von Immobilien, die sich dem Ende ihres wirtschaftlichen Lebenszyklus nähern. Nach dem Erwerb durchlaufen die Gebäude einen von zwei Wegen:

1. Sofortiges Refurbishment: Immobilien, die als sanierungsreif eingestuft werden, gehen direkt in die Sanierungsphase über.
2. Asset Management vor dem Refurbishment: Immobilien, deren Sanierung noch nicht geplant ist, werden aktiv vermietet und verwaltet, um die Auslastung und den Cashflow zu erhalten, bis die Marktbedingungen eine Sanierung oder einen Verkauf erlauben.

Kernaktivitäten der Akquisition:

- Identifizierung geeigneter Immobilien, die den Investitions- und Sanierungszielen entsprechen.
- Durchführung einer Due Diligence einschließlich rechtlicher, finanzieller und ESG Bewertungen.
- Verhandlung und Abschluss der Transaktion, Sicherstellung der Finanzierung und Koordination mit wichtigen Stakeholdern.

Beispiele für Hauptlieferanten und Geschäftspartner:

- Ebene 1: Immobilienmakler, Rechtsberater, Due-Diligence-Berater

2.2. Asset Management über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie (unterstützende vor- und nachgelagerte Aktivität)

alstria verwaltet Immobilien aktiv über den gesamten Lebenszyklus, wobei der Schwerpunkt auf der Werterhaltung der Immobilien vor der Sanierung durch stabile Vermietung und Ertragsgenerierung sowie auf der Verbesserung der Performance, der betrieblichen Effizienz und der Mieterzufriedenheit nach der Sanierung liegt, um langfristige finanzielle Erträge zu sichern.

Kernaktivitäten des Asset Managements vor dem Refurbishment:

- Vermarktung und Vermietung: Vermarktung der leerstehenden Flächen, um neue Mieter zu gewinnen.
- Mietvertragsverhandlungen: Strukturierung der Mietverträge, um sie an die Marktbedingungen anzupassen.
- Onboarding neuer Mieter: Ausbau der Flächen nach den Wünschen der Mieter.

Kernaktivitäten des Asset Managements nach der Sanierung:

- Überprüfung der Mietvertragsbeendigungen: Analyse der Mieterabgänge zur Verbesserung der Mieterbindungsstrategien.
- Management des Auszugs: Koordination des Auszugs und Vorbereitung der Fläche auf neue Mieter.
- Neuverhandlung und Verlängerung: proaktive Kontaktaufnahme mit Mietern, um Vertragsverlängerungen zu verhandeln.
- Modernisierung Gebäudetechnik: Bessere Büroflächen durch moderne Gebäudeinfrastruktur.
- Verbesserung der Energieeffizienz: Umsetzung energieeffizienter Lösungen zur Senkung der Betriebskosten.

Beispiele für Hauptlieferanten und Geschäftspartner:

- Ebene 1: Immobilienmakler, Marketing- und Werbeagenturen Vermarktung, Facility Manager
- Ebene 2: Büromöbelhersteller, Versorgungsunternehmen
- Ebene 3: Sachverständige für Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz

2.3. Renovierung und Umbau (Kernaktivität)

Im Zentrum der Wertschöpfungskette von alstria steht das Refurbishment und Redevelopment, um sicherzustellen, dass Bürogebäude möglichst lange genutzt werden, statt sie abzureißen. Umfangreiche Renovierungen werden in der Regel alle 25 bis 35 Jahre aufgrund von Verschleiß der technischen Systeme oder veralteter Gestaltung durchgeführt. alstria ist bestrebt, so viel wie möglich von der bestehenden Bausubstanz wiederzuverwenden, wodurch 70 bis 80 % weniger CO₂-Emissionen im Vergleich zu Neubauten benötigt werden.

Phasen der Sanierung:

1. Definition des Endprodukts: Festlegung von Spezifikationen, Nachhaltigkeitszielen und Leistungsbenchmarks bei gleichzeitiger Anpassung der Renovierungsarbeiten an die Marktanforderungen und die Erwartungen der Mieter.
 - Umsetzungsschritte: Festlegung von Nachhaltigkeitszielen, Ermittlung des Potenzials für die Wiederverwendung von Bauteilen zur Minimierung der CO₂-Emissionen und Festlegung von Prioritäten für die Effizienzsteigerung.
2. Steuerung des Umbauprozesses: Überwachung der Refurbishments, Sicherstellung der zeitgerechten Umsetzung und Integration von Effizienzsteigerungen.
 - Umsetzungsschritte: Koordination der Bauaktivitäten, Management der Projektzeitpläne, Umsetzung energieeffizienter Lösungen (z.B. Fassadensanierung, Dämmung und moderne Heizungs-, Kühlungs- und Lüftungssysteme mit Schwerpunkt auf low-carbon und dekarbonisierbare Lösungen) und Überwachung des Fortschritts anhand von ESG-Benchmarks.
3. Vorbereitung auf die Vermietung: Sicherstellung der Einhaltung der Vorschriften, Fertigstellung der Dokumentation und Mieterakquise.
 - Umsetzungsschritte: Überprüfung der rechtlichen und finanziellen Konformität einschließlich der Anpassung an die EU-Taxonomie, bessere Vermietung durch Anpassung des Ausbaus auf die Mieterbedarfe und Optimierung der ESG-Leistung zur Stärkung der Marktpositionierung.

Beispiele für Hauptlieferanten und Geschäftspartner:

- Ebene 1: Baudienstleister und Planer, Projektmanager und unterstützende Dienstleistungen
- Ebene 2: Hersteller von Baukomponenten, Bau- und baunahe Dienstleister
- Ebene 3: Rohstoffe (z.B. Sand, Zement, Holz)

2.4. Verkauf sanierter Gebäude und Kapitalrückführung (unterstützende nachgelagerte Aktivität)

Nach dem Refurbishment werden die Immobilien entweder im langfristigen Portfolio von alstria gehalten oder verkauft, um die Wertsteigerung zu realisieren. Um eine optimale Balance im Portfolio zu halten, bewertet alstria regelmäßig die Marktbedingungen, um zu entscheiden, ob Gebäude gehalten, verkauft oder Geld in Ankäufe reinvestiert werden soll.

Transaktionsphasen:

1. Immobilien- und Marktbewertung: Analyse der Immobilienperformance und der aktuellen Marktbedingungen, um zu entscheiden, ob Immobilien gehalten, verkauft oder neu positioniert werden sollen.
 - Umsetzungsschritte: Überwachung des Marktes, um den richtigen Zeitpunkt für einen guten Preis zu finden. Gleichzeitig Sicherstellung der Übereinstimmung mit der Gesamtstrategie des Portfolios.
2. Vorbereitung auf den Verkauf: Sicherstellung, dass die Immobilien vor dem Verkauf den regulatorischen, ESG- und Marktstandards entsprechen.
 - Umsetzungsschritte: Überprüfung der Einhaltung gesetzlicher und regulatorischer Anforderungen, Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien (einschließlich der Anpassung an die EU-Taxonomie) und Erstellung von Unterlagen, um die Attraktivität der Immobilie für potenzielle Investoren zu erhöhen.
3. Identifizierung von Investoren: Suche nach geeigneten Käufern auf Basis der Marktnachfrage und des Investitionspotenzials.
 - Umsetzungsschritte: Zusammenarbeit mit institutionellen Investoren, Nutzung professioneller Netzwerke und Zusammenarbeit mit Immobilienmaklern, um die Marktreichweite zu maximieren und qualifizierte Käufer zu finden.
4. Transaktionsabwicklung und Kapitalrückführung: Abschluss rechtlicher und finanzieller Prozesse. Reinvestition in höherwertige Vermögenswerte.
 - Umsetzungsschritte: Überwachung von Vertragsverhandlungen, Eigentumsübertragung und finanzieller Abwicklung. Erlöse aus Anlagenverkäufen werden strategisch in Neuakquisitionen oder Refurbishment-Projekte reinvestiert, um ein kontinuierliches Portfoliowachstum und eine langfristige Wertschöpfung zu unterstützen.

Beispiele für Kernlieferanten und Geschäftspartner:

- Ebene 1: Immobilienmakler, Rechts- / Due-Diligence-Berater

3. INTERESSEN DER STAKEHOLDER STEUERN

Unser Geschäft hängt von einer Vielzahl von Stakeholdern ab, und das Verständnis ihrer Erwartungen ist entscheidend für unseren Erfolg. Ein offener Dialog stärkt unsere Beziehungen und hilft uns, unsere Geschäftstätigkeit mit denjenigen abzustimmen, die von unseren Aktivitäten betroffen sind oder diese beeinflussen. Unser Engagement folgt einem strukturierten Ansatz:

3.1. Einbeziehung von Stakeholdern

- **Kunden/Investoren, Kreditgeber:** Einbindung durch vierteljährliche Finanzpräsentationen, Besprechungen und jährliche Bankpräsentationen. Jährliche Finanz- und ESG-Berichte sorgen für Transparenz der finanziellen und nichtfinanziellen Leistung.
- **Geschäftspartner und Zulieferer:** Die Einbindung erfolgt durch direkte Gespräche vor Partnerschaften, wöchentliche Treffen mit Auftragnehmern während der Projekte, klare Beschaffungsprozesse und Lieferantenaudits zur Einhaltung von Qualitäts- und Nachhaltigkeitsstandards. Eine Beschwerde-Hotline steht unter [Compliance - Whistleblower Portal](#) zur Verfügung.
- **Mieter:** Das Engagement umfasst persönliche Gespräche mit internen Asset Managern, Umfragen zur Mieterzufriedenheit und Online-Kommunikationsportale zur Verbesserung der Gebäudeeffizienz und des Mietererlebnisses.
- **Mitarbeiter:** Eine offene und kooperative Arbeitskultur wird durch regelmäßige Mitarbeiterbefragungen, jährliche Beurteilungen und eine Politik der offenen Tür gefördert. Schulungsprogramme, interne Kommunikationskanäle und Workshops unterstützen die berufliche Weiterentwicklung. Den Mitarbeitern steht ein formelles Beschwerdemanagement zur Verfügung. Siehe auch Abschnitt 2.3 „Beschwerdeverfahren“ unter [Verhaltenskodex_Mitarbeiter_en_website.pdf](#)
- **Kommunen & Nachbarschaften:** Einbindung durch Presseveranstaltungen, soziale Medien und Besuche vor Ort. Wir beteiligen uns aktiv an Diskussionen über Stadtentwicklung, Nachhaltigkeitsinitiativen und Umweltverantwortung.

Im Rahmen des DMA 2024-Prozesses wurden verschiedene externe Stakeholder einbezogen. Siehe auch Abschnitt 4.5. „Schritt 3: Einbindung externer Stakeholder“.

3.2. Kernanliegen und Reaktionen der Stakeholder

Langfristige Wertschöpfung

- Wir investieren nur in Vermögenswerte, die unsere Wachstumsanforderungen erfüllen und langfristige Renditen erwirtschaften.
- Unsere Geschäftstätigkeit konzentriert sich auf die Aufrechterhaltung der Vermietungsquote in unserem Portfolio und die Qualität unserer Einnahmequellen.

Gute Unternehmensführung und Transparenz fördern

- Unsere Finanz- und Nachhaltigkeitsberichterstattung wird jährlich extern geprüft.
- Wir folgen weitgehend den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Glaubwürdigkeit bewahren

- Wir veröffentlichen Informationen zu jedem Gebäude, das wir kaufen, besitzen oder verkaufen. Wir sind der festen Überzeugung, dass eine offene und verlässliche Informationspolitik eine solide Basis für das Vertrauen zwischen unserem Unternehmen und unseren Stakeholdern bildet.
- Wir verfolgen eine verantwortungsvolle Vertragspolitik und zahlen vereinbarte Preise innerhalb des geltenden Zeitrahmens.

Gleiche und faire Behandlung fördern

- Wir haben Führungsgrundsätze festgelegt, um sicherzustellen, dass alle unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fair behandelt werden und sich weiterentwickeln können.
- Wir verfügen über ein Compliance-System, das die wirksame Umsetzung unserer internen Regeln sicherstellt.

3.3. Engagement und Kooperation im Sektor

Wir nehmen aktiv an wichtigen Branchennetzwerken teil, um regulatorische Veränderungen zu antizipieren, Trends zu erforschen und zu branchenweiten Fortschritten beizutragen.

Wichtige Partnerschaften und Beiträge:

- European Public Real Estate Association (EPRA): Der CEO ist Mitglied des Beirats und des Nachhaltigkeitsausschusses und leitet den Ausschuss für Berichterstattung und Rechnungslegung.
- Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) Beitrag zum deutschen Energie- und Klimaschutzplan 2050, mit unserem Head of Sustainability & Future Research als stellvertretendem Vorsitzenden des CSR/Nachhaltigkeitsausschusses.
- Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) - Global Investor Committee: Mitglied im Advisory Board, Beitrag zu den Dekarbonisierungsbemühungen des Sektors.
- BAUAKADEMIE & Neo Impact Bench: Unser Head of Real Estate Operations ist Mitglied im Beirat dieser Benchmarking-Plattform für Immobilienkennzahlen.
- Deutsche Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.): Mitarbeit in der Kompetenzgruppe Redevelopment, die Lebenszyklus-CO₂-Emissionsbewertungen für Bestandsgebäude entwickelt.
- DENEFF-Arbeitsgruppen: Teilnahme an IMMO2.Zero, Mitarbeit an ambitionierten Energieeffizienzvorschriften in Deutschland.

3.4. Initiativen zur Mieterbeteiligung

Durch strukturierte Feedback-Mechanismen und ein engagiertes Management stellen wir sicher, dass die Bedürfnisse der Mieter effizient erfüllt werden und gleichzeitig die allgemeine Arbeitsumgebung verbessert wird.

Kerninitiativen:

- Umfragen zur Mieterzufriedenheit: Regelmäßige Umfragen zur Bewertung der Erfahrungen der Mieter. Eine Umfrage im Jahr 2020 ergab eine Zufriedenheit von 86 % bei 47 Hauptmietern. Das Feedback führte zu einer Verbesserung des Beschwerdemanagements und zu einer allgemeinen Verbesserung der Kommunikation.
- QR-Code-Feedback-System: Ermöglicht es Mietern und Besuchern, in Echtzeit Feedback zu Sicherheit, Sauberkeit und Instandhaltung zu geben.
- Dedizierte alstria-Manager: Jeder Mieter und jedes Gebäude ist einem bestimmten alstria-Manager zugeordnet, der sich um operative und strategische Belange kümmert.
- Interne IT-Überwachungsplattform: Verfolgt Mieteranforderungen, Daten und Aktualisierungen, um eine effiziente Servicebereitstellung zu gewährleisten.

4. DOPPELTE WESENTLICHKEITSPRÜFUNG (DMA) 2024

4.1. Zweck

Unser Double Materiality Assessment (DMA) 2024 identifiziert die tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit, Wertschöpfungskette und Geschäftsaktivitäten auf Menschen und Umwelt (Wirkungsrelevanz) und bewertet gleichzeitig nachhaltigkeitsbezogene Risiken und Chancen, die sich auf unsere Wirtschaftlichkeit, Performance und Belastbarkeit auswirken könnten (finanzielle Relevanz).

Gemäß den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) müssen Unternehmen im Rahmen der doppelten Wesentlichkeit Nachhaltigkeit sowohl aus externer als auch aus interner Perspektive bewerten, da ökologische und soziale Auswirkungen auch finanzielle Risiken und Chancen mit sich bringen können. Um zu ermitteln, welche der zehn ESRS-Nachhaltigkeitsthemen für uns wesentlich sind, haben wir eine umfassende Bewertung durchgeführt. Die CSRD-Prozessschritte wurden prüferisch von unserem Wirtschaftsprüfer begleitet.

4.2. Bewertungsansatz für Auswirkungen, Risiken und Chancen

Jede identifizierte Auswirkung, jedes Risiko und jede Chance („Impacts, Risks & Opportunities“, IROs) wird in einem strukturierten Prozess dokumentiert und auf Wesentlichkeit geprüft, um die Übereinstimmung mit den ESRS sicherzustellen - für weitere Details siehe Absatz 4.4. „Schritt 2: Interne Identifizierung und Bewertung von IROs“.

Die Bewertung folgt einer klaren Bewertungsmethodik, die sowohl Parameter für die Signifikanz der Auswirkungen als auch für die finanzielle Signifikanz integriert. Um Konsistenz zu gewährleisten,

richten sich die Zeithorizonte von alstria nach ESRS 1, § 6, unter Berücksichtigung unseres Risikomanagement-Rahmenwerks und unserer Finanzberichterstattungszyklen. Der kurzfristige Zeithorizont beträgt ein Jahr, der mittelfristige Zeithorizont zwei bis fünf Jahre und der langfristige Zeithorizont mehr als fünf Jahre, wobei für die Quantifizierung von Risiken und Chancen in der Regel ein Zeitraum von zehn Jahren zugrunde gelegt wird.

Die IROs werden auf einer Skala von 1 bis 5 bewertet, wobei 1 für eine geringe Signifikanz/Wahrscheinlichkeit und 5 für eine hohe Signifikanz bzw. Wahrscheinlichkeit steht, in Anlehnung an die Anforderungen von ESRS 1. Die Wesentlichkeit der Auswirkungen wird anhand von Umfang, Ausmaß, Unabänderlichkeit und Wahrscheinlichkeit bewertet, wobei berücksichtigt wird, ob es sich um eine direkte oder indirekte, positive oder negative, tatsächliche oder potenzielle Auswirkung handelt. Die finanzielle Wesentlichkeit wird anhand der Höhe des finanziellen Risikos oder der finanziellen Chance, der Eintrittswahrscheinlichkeit und der Art der finanziellen Auswirkung beurteilt. Es wurde eine Wesentlichkeitsschwelle von $\geq 3,5$ definiert, um zu bestimmen, welche IROs für Berichtszwecke als wesentlich angesehen werden.

Eine Ausnahme gilt für menschenrechtsbezogene Auswirkungen, bei denen die Schwere der Auswirkungen Vorrang vor der Wahrscheinlichkeit hat, in Übereinstimmung mit ESRS 1, §45, was die entscheidende Bedeutung von Menschenrechtserwägungen unabhängig von der Wahrscheinlichkeit widerspiegelt.

Die erste Bewertung der IROs wurde von internen Stakeholdern durchgeführt, gefolgt von Anpassungen auf der Grundlage von Beiträgen externer Stakeholder. Schließlich wurden die IROs in Management-Workshops überprüft und vom Vorstand formell als wesentlich oder nicht wesentlich verabschiedet.

4.3. Schritt 1: Grundlagen und Benchmarking

Unsere doppelte Wesentlichkeitsanalyse (Double Materiality Assessment, DMA) begann mit einem gründlichen Due-Diligence-Prozess, in den frühere Wesentlichkeitsanalysen (siehe alstrias Nachhaltigkeitsbericht 2022/23, Seite 78) und Unternehmensrichtlinien ([Nachhaltigkeit | alstria office REIT-AG](#)) einfließen. Um eine branchenspezifische Sichtweise zu gewährleisten, haben wir die für alstrias Geschäftstätigkeit relevanten Standards der European Public Real Estate Association (EPRA) geprüft. Darüber hinaus halfen uns die Erkenntnisse aus der Teilnahme an verschiedenen ESG-Ratings, ein breites Spektrum an IROs zu identifizieren.

Zur Unterstützung der Identifikationsphase haben wir die freiwilligen CSRD 2024 Berichtspraktiken innerhalb und außerhalb unserer Branche verglichen. Dies beinhaltete auch die Antworten der Mitglieder des Branchenverbands ZIA auf eine Umfrage, die Einblicke in die Auswahl der wesentlichen Themen innerhalb unserer Branchengruppe lieferte.

In Übereinstimmung mit den EFRAG IG1-Implementierungsleitlinien (Mai 2024) haben wir unser Geschäftsmodell und unsere Wertschöpfungskette neu bewertet und wichtige Empfehlungen integriert, die als Grundlage für unsere Wesentlichkeitsanalyse dienen.

4.4. Schritt 2: Interne Identifikation und Bewertung von IROs

Im Anschluss an die Vorbereitungsphase haben wir in einem strukturierten Prozess die für unsere Geschäftstätigkeit und Wertschöpfungskette relevanten Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) identifiziert und kategorisiert.

Diese Phase wurde von einer internen Arbeitsgruppe geleitet, die sich aus Nachhaltigkeitsexperten zusammensetzte und von den Abteilungen Recht, Compliance, Finanzen und Human Resources unterstützt wurde. Die Beurteilung erfolgte in Übereinstimmung mit der EFRAG IG 1 Implementation Guidance (Mai 2024).

Die Arbeitsgruppe ist systematisch vorgegangen:

- Sie erstellte eine Übersicht über die IROs, um deren Relevanz für alstrias eigene Geschäftstätigkeit und für die weitere Wertschöpfungskette zu bestimmen.
- Sie führte eine Vorprüfung der Anwendungsanforderungen durch, um mögliche Herausforderungen bei der Datenerhebung zu identifizieren.
- Unterscheidung zwischen tatsächlichen und potenziellen IROs, um eine strukturierte Klassifizierung zu gewährleisten.
- Festlegung von Schwellenwerten für die Wesentlichkeitsgewichtung.
- Festlegung von Zeithorizonten für potenzielle IROs, um kurz-, mittel- und langfristige Auswirkungen zu bewerten.

Die Ergebnisse wurden in einem Projektarbeitsbuch zusammengefasst, das als Referenz für die weitere Bewertung und Priorisierung in den nächsten Schritten des DMA-Prozesses dient.

4.5. Schritt 3: Einbindung externer Stakeholder

Um eine umfassende und ausgewogene Wesentlichkeitsanalyse zu gewährleisten, haben wir einen zweistufigen Ansatz für die Einbeziehung von Stakeholdern gewählt, der sowohl interne Vertreter als auch externe KI-gestützte Konsultationen umfasst.

1. Vertretung der Stakeholder durch interne Vertreter (Proxies)

Wir haben interne Vertreter ausgewählt, um die wichtigsten Perspektiven von Stakeholdern zu repräsentieren, insbesondere von schutzbedürftigen Gruppen, die von Nachhaltigkeitsentscheidungen betroffen sein könnten. Die Auswahl basierte auf früheren Wesentlichkeitsanalysen und der Expertise im Unternehmen.

- Überlegungen zum Klimawandel (E1): Unsere internen Nachhaltigkeitsexperten mit mehr als zehn Jahren Erfahrung und umfassenden Kenntnissen des Bausektors haben Einblicke in klimabezogene Themen gegeben. Ihre Einschätzung wurde durch wissenschaftliche Erkenntnisse aus international anerkannten Quellen wie dem Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) und anderen klimawissenschaftlichen Rahmenwerken untermauert. Darüber hinaus brachte der CEO von alstria seine Expertise ein, indem er die Interessen des

Finanzmarktes vertrat und gleichzeitig seinen Hintergrund als Bauingenieur nutzte.

- Überlegungen zur Kreislaufwirtschaft (E5): Der Head of Sustainability, der über umfangreiche Erfahrungen als Projektentwickler verfügt, vertrat stellvertretend die Interessen von Baudienstleistern, Bauherren, Planern und Baustoffherstellern.
- Regulatorische Aspekte (G1): Die Head of Legal, die auch als Compliance-Beauftragte von alstria fungiert, bewertete Nachhaltigkeitsthemen unter Governance (G1) und vertrat stellvertretend die regulatorische Perspektive.
- Mitarbeiterperspektive (S1): Ein Vertreter aus Human Resources nahm an zwei Diskussionsrunden teil und vertrat die mitarbeiterbezogenen Nachhaltigkeitsaspekte im Bereich Soziales (S1).

Diese internen Stakeholdervertreter spielten eine entscheidende Rolle bei der Verfeinerung der internen Klassifizierung der IROs.

2. Konsultation externer Stakeholder (AI-basierter Ansatz)

Wir haben strukturierte KI-basierte Stakeholder-Konsultationen durchgeführt, bei denen Large Language Models (LLM) verwendet wurden, um eine unvoreingenommene externe Perspektive einzubringen. Dieser Ansatz zielte darauf ab, zusätzliche Nachhaltigkeitsthemen zu identifizieren und die Relevanz der zuvor identifizierten IRO zu validieren.

Ziel

Das KI-Programm simulierte Interviews mit wichtigen Stakeholdern und konzentrierte sich dabei auf wesentliche Nachhaltigkeitsthemen, die alstria nach dem Prinzip der doppelten Materialität identifiziert hatte.

Methodik

Die KI-Diskussionen wurden auf der Grundlage folgender Elemente strukturiert

- alstrias interne Klassifizierung (vorläufige IRO-Identifikation, ohne Bewertung)
- Die eigene Perspektive und das Wissen des LLM
- Historische Nachhaltigkeitsberichte des Unternehmens
- EFRAG-Empfehlungen

Ergebnis

Die KI-generierten Diskussionen trugen dazu bei, die Relevanz der IROs und die Anliegen der Stakeholder zu verfeinern und zu überprüfen, ob die externen KI-generierten Nachhaltigkeitserwartungen von der Bewertung von alstria abweichen.

4.6. Schritt 4: Bewertung und Priorisierung der IROs

Um die Klassifizierung der IROs abzuschließen, haben wir einen strukturierten Bewertungsworkshop unter der Leitung unseres CEO und Nachhaltigkeitsexperten durchgeführt. Basierend auf der im Abschnitt 4.2. „Bewertungsansatz für IROs“ definierten Bewertungsmethodik wurden in diesem Schritt gleichzeitig Bewertungen der Auswirkungen und der finanziellen Wesentlichkeit durchgeführt.

Um die Konsistenz zu gewährleisten, wurden die internen Bewertungsergebnisse mit den Ergebnissen der externen IRO-gestützten Konsultationen abgeglichen. Bei signifikanten Abweichungen (z.B. mehr als zwei Bewertungspunkte) wurden die Einstufungen überprüft und bei Bedarf angepasst.

Nach Abschluss des Bewertungsprozesses wurde ein abschließendes Klassifizierungsdokument erstellt, das als Grundlage für Schritt 6: „Überprüfung der Governance“ diente.

4.7. Schritt 5: Dokumentation des DMA-Prozesses

In der letzten Phase des Double Materiality Assessment (DMA) Prozesses lag der Schwerpunkt auf der formalen Dokumentation aller Bewertungen. Relevante Dokumente waren:

- IRO Classification Workbooks, die den Bewertungsprozess detailliert beschreiben
- Zusammenfassungen der Stakeholder-Interviews, die während der Integrationsphase durchgeführt wurden
- Workshop-Ergebnisse aus internen und externen Validierungstreffen
- Begründungen und Zusammenfassungen der Bewertungen, die den Prozess der Wesentlichkeitsanalyse beschreiben.

Diese umfassende Dokumentation dient als Grundlage für die Überprüfung durch die Unternehmensleitung und die endgültige Genehmigung in der anschließenden Phase der Bewertung durch den Vorstand.

4.8. Schritt 6: Überprüfung der Governance

Die Ergebnisse der doppelten Wesentlichkeitsprüfung werden dem Aufsichtsrat im nächsten Berichtszyklus im Rahmen unserer CSRD-konformen Nachhaltigkeitsberichterstattung vorgelegt.

5. ERGEBNIS DER DOPPELTEN WESENTLICHKEITSANALYSE (DMA)

Die Wesentlichkeitsbeurteilung hat ergeben, dass E1 „Klima“, E5 „Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft“, S1 „Mitarbeiter“ und G1 „Geschäftspraktiken“ wesentliche Themen für alstria sind. Dieses Ergebnis steht im Einklang mit unserem bestehenden Rahmen für die Nachhaltigkeitsberichterstattung und stimmt mit der Themenauswahl unserer Vergleichsgruppe und der Mitglieder des ZIA-Verbandes überein. Unser zunehmender Fokus auf Emissionen hat dazu geführt, dass das Unterthema „Ressourcenströme einschließlich Ressourcennutzung“ als wesentlich ausgewählt wurde. Auf der anderen Seite hat die Bewertung ergeben, dass bestimmte Themen wie Umweltverschmutzung, Wasser und Biodiversitätsfragen nach den ESRS-Definitionen nicht wesentlich

sind. Dies ermöglicht eine optimierte Berichterstattung und die notwendigen Anpassungen unserer bisherigen ESG-Berichtspraxis.

Die Ergebnisse unserer Analyse sind in der folgenden „Liste der Nachhaltigkeitsthemen“ dargestellt, die den Anforderungen von ESRS 1, Paragraph 11 entspricht, mit einer Bewertung auf Ebene der Unterthemen - mit Ausnahme von S1 „Eigene Mitarbeiter“, das auf Ebene der Unterthemen bewertet wurde. Insgesamt wurden mehr als 50 unternehmensspezifische IROs definiert, bewertet und auf Basis unseres Bewertungsansatzes klassifiziert (siehe Abschnitt 4.2. „Bewertungsansatz für IROs“). Die wesentlichen Themen werden im nächsten Berichtszyklus weiter untersucht, wenn die CSRD für alstria voraussichtlich verpflichtend wird.

Darüber hinaus wurden die in der folgenden Tabelle grau unterlegten Themen von vornherein von der Bewertung ausgeschlossen, da sie derzeit nicht in unseren Geschäftsprozessen und unserer Wertschöpfungskette vorkommen. Diese Themen werden jedoch in zukünftigen Berichtszyklen erneut bewertet, um ihre Relevanz zu bestimmen.

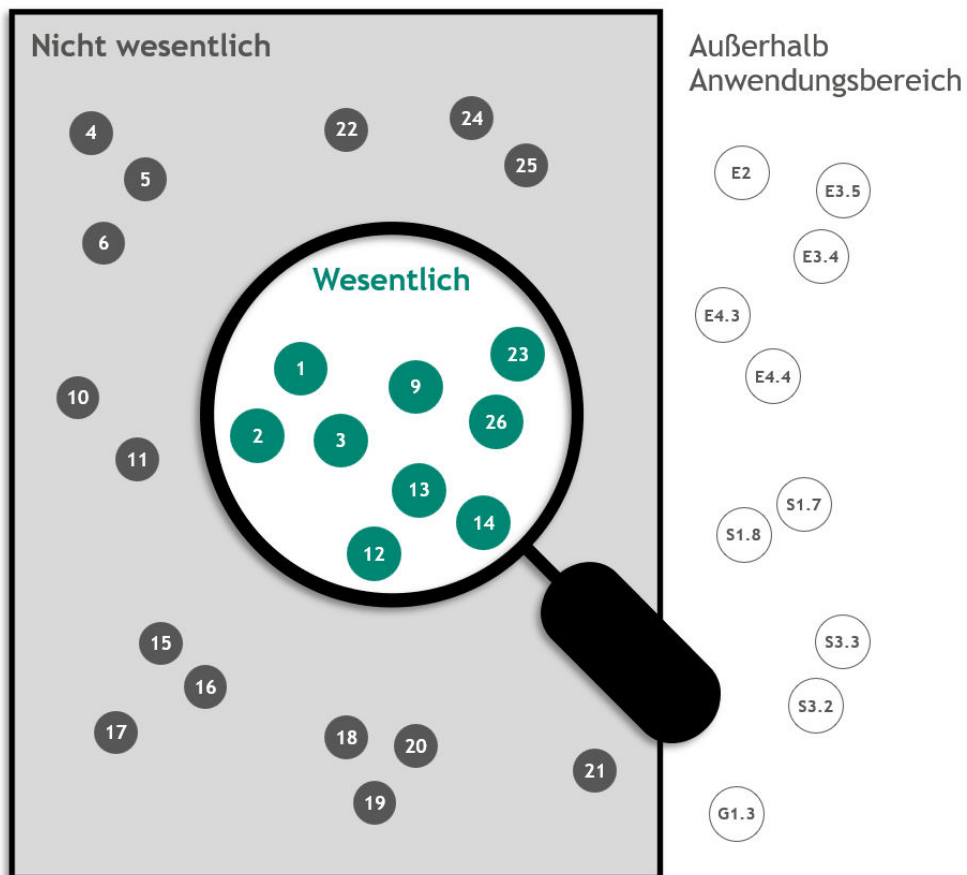
5.1 Liste der Nachhaltigkeitsthemen

Unterthemen	Wesentlich	Nicht wesentlich	Außerhalb Anwendungsbereich
E1 Klimawandel			
1. Anpassung an den Klimawandel	X		
2. Klimaschutz	X		
3. Energie	X		
E2 Umweltverschmutzung (gesamtes Thema)			X
E3 Wasser- und Meeresressourcen			
4. Wasserverbrauch		X	
5. Wasserentnahme		X	
6. Ableitung von Wasser		X	
Ableitung von Wasser in die Ozeane			X
Gewinnung und Nutzung von Meeresressourcen			X
E4 Biologische Vielfalt und Ökosysteme			
7. Direkte Ursachen des Biodiversitätsverlusts		X	
8. Auswirkungen auf den Umfang und den Zustand von Ökosystemen		X	
Auswirkungen auf den Zustand der Arten			X
Auswirkungen und Abhängigkeiten von Ökosystemdienstleistungen			X
E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft			
9. Ressourcenzuflüsse, einschließlich Ressourcennutzung	X		
10. Ressourcenabflüsse im Zusammenhang mit Produkten und Dienstleistungen		X	
11. Abfälle		X	

Nachhaltigkeitserklärung

Unterthemen	Wesentlich	Nicht wesentlich	Außerhalb Anwendungs- bereich
S1 Arbeitskräfte des Unternehmens			
12. Sichere Beschäftigung & Arbeitszeit	X		
13. Gesundheitsschutz und Sicherheit	X		
14. Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben	X		
15. Vielfalt		X	
16. Gleichstellung der Geschlechter und gleicher Lohn für gleiche Arbeit		X	
17. Weiterbildung und Kompetenzentwicklung		X	
Angemessene Entlohnung, Sozialer Dialog, Vereinigungsfreiheit, Tarifverhandlungen			X
Kinderarbeit, Zwangsarbeit, Angemessene Unterbringung, Datenschutz			X
S2 Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette			
18. Arbeitsbedingungen		X	
19. Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle		X	
20. Sonstige arbeitsbezogene Rechte		X	
S3 Betroffene Gemeinschaften			
21. Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von Gemeinschaften		X	
Bürgerrechte und politische Rechte von Gemeinschaften			X
Rechte indigener Völker			X
S4 Verbraucher und End-nutzer (gesamtes Thema)			X
G1 Unternehmensführung			
22. Unternehmenskultur		X	
23. Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers)	X		
Tierschutz			X
24. Politisches Engagement und Lobbytätigkeiten		X	
25. Management der Beziehungen zu Lieferanten, einschließlich Zahlungspraktiken		X	
26. Korruption und Bestechung	X		

[Grafik: Darstellung der alstria Nachhaltigkeitsthemen gemäß der Tabelle 5.1]



6. AUSBLICK

Im Rahmen der Vorbereitungen für die CSRD-konforme Berichterstattung im kommenden Jahr werden wir unsere doppelte Wesentlichkeitsanalyse gegebenenfalls verfeinern und die Erkenntnisse aus der ersten Berichterstattung von Immobilienunternehmen nach der CSRD berücksichtigen. Wir sind weiterhin bestrebt, unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung kontinuierlich zu verbessern und an die sich ändernden regulatorischen Erwartungen anzupassen.

F. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionäre,

auch im Geschäftsjahr 2024 nahm der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben umfassend wahr. In diesem Bericht erläutern wir die Beratung und Überwachung des Vorstands, die wesentlichen im Gesamtaufsichtsrat und dem Prüfungsausschuss behandelten Themen sowie die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses für das Jahr 2024.

I. ÜBERBLICK UND SCHWERPUNKTE DER DISKUSSION

Die Hauptthemen, mit denen sich der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss im Geschäftsjahr 2024 befasst haben, waren die Finanzierung der Gesellschaft und die mögliche Anpassung der Beteiligungsstruktur an die Anforderungen zur Aufrechterhaltung des REIT-Status der Gesellschaft sowie das Squeeze-Out Verlangen des Hauptaktionärs.

Im Berichtsjahr 2024 haben wir den Vorstand der Gesellschaft beraten und seine Geschäftsführung überwacht. Auf der Grundlage der Berichte des Vorstands haben wir uns eingehend mit der Geschäftsentwicklung sowie mit Entscheidungen und Vorgängen von konzernweiter Bedeutung befasst. In die grundlegenden Entscheidungen des Unternehmens war der Aufsichtsrat intensiv eingebunden. Alle zustimmungspflichtigen Maßnahmen wurden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat eingehend erörtert. Soweit es das Gesetz, die Satzung oder die Geschäftsordnung vorsehen, hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung sein Votum abgegeben.

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

II. SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Der Gesamtaufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 fünf Sitzungen abgehalten. Darüber hinaus haben wir auf der Grundlage ausführlicher Unterlagen sieben Entscheidungen im Umlaufverfahren getroffen. Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat vier Präsenzsitzungen abgehalten und angeboten, dass Gäste per Videokonferenz teilnehmen; eine Sitzung fand als Videokonferenz statt.

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

Im Februar 2024 entschied der Aufsichtsrat über die gemeinsam mit dem Vorstand abgegebene Erklärung zur Unternehmensführung sowie über den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023. Der Aufsichtsrat beschloss ferner über die variable Vergütung für den Vorstand und den Abschluss eines Darlehensvertrags. Die Ergebnisse der Umfrage zur Mitarbeiterzufriedenheit wertete der Aufsichtsrat aus und diskutierte sie eingehend. Es konnte festgestellt werden, dass die Zufriedenheit der Mitarbeiter deutlich über dem Marktdurchschnitt liegt.

In der Sitzung im März 2024 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023, dem zusammengefassten Lagebericht sowie mit dem Bericht der alstria office REIT-AG über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz (AktG) und erörterte diese Berichte mit dem Abschlussprüfer. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss der alstria office REIT-AG und ihren Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023. Er prüfte den Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2023 und stimmte dem Ergebnis der Prüfung dieses Berichts durch den Abschlussprüfer zu. Weiterhin diskutierte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand über die Lage des Unternehmens in dem aktuellen Marktumfeld und die positive Kohlenstoffbilanz für das Geschäftsjahr 2023.

Im April und Mai 2024 hat der Aufsichtsrat die Hauptversammlung der Gesellschaft vorbereitet und die Änderung einer Finanzierungsvereinbarung genehmigt. In seiner Sitzung im Juni 2024 diskutierte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand über die Einhaltung der Kriterien für die Aufrechterhaltung des REIT-Status und genehmigte Investitionen zur Instandhaltung von Objekten.

Im Herbst und Winter 2024 berieten Vorstand und Aufsichtsrat über die Beendigung des REIT-Status. Der Aufsichtsrat genehmigte eine Änderungsvereinbarung zu der im Rahmen der Übernahme der Gesellschaft im Jahr 2022 geschlossenen Investorenvereinbarung, die es dem Mehrheitsaktionär bzw. einer seiner Tochtergesellschaften ermöglichte, einen Squeeze Out bereits vor dem Ende der Laufzeit der Investorenvereinbarung im Februar 2025 einzuleiten.

Der Aufsichtsrat beriet mit dem Vorstand über das Übertragungsverlangen, das die Gesellschaft von der BPG Holdings Bermuda Limited, einer Tochtergesellschaft der Brookfield Corporation, erhalten hatte. Vorstand und Aufsichtsrat erörterten den Bewertungsprozess für die Barabfindung der Minderheitsaktionäre in Verbindung mit dem Verlust der Steuerbefreiung als REIT-Aktiengesellschaft und die parallel durchgeführte Bewertung für die Squeeze-out-Abfindung der Minderheitsaktionäre. Der Aufsichtsrat diskutierte das vorläufige Ergebnis der berechneten Kompensation für den Verlust der Steuerbefreiung als REIT-Aktiengesellschaft und den Squeeze-out durch die Bewerter eingehend mit dem Vorstand. Darüber hinaus erörterte der Aufsichtsrat in diesem Zusammenhang auch die Unternehmensplanung für 2025 mit dem Vorstand und fasste darüber Beschluss.

Weiterhin berieten Aufsichtsrat und Vorstand ausführlich über zukünftige Finanzierungsmaßnahmen. Der Aufsichtsrat genehmigte Mietverträge und Investitionsmaßnahmen und beschloss über die mehrjährige variable Vergütung des Vorstands. Ferner bereitete der Aufsichtsrat die außerordentliche Hauptversammlung vor.

Im Februar 2025 befasste sich der Aufsichtsrat mit Fragen der Vorstandsvergütung und beschloss über die jährliche Entsprechenserklärung, die Erklärung zur Unternehmensführung und über den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024. In der Bilanzsitzung im Februar 2025 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024, dem Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG und mit dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2024.

III. PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Der Prüfungsausschuss bereitet einen Teil der Beschlüsse des Aufsichtsrats durch Beschlussempfehlungen vor; in einigen Fällen wurden dem Prüfungsausschuss, soweit gesetzlich zulässig, Entscheidungsbefugnisse übertragen. Informationen über die Anzahl und das Format der Ausschusssitzungen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Im Folgenden werden die wesentlichen Themen beschrieben, die im Geschäftsjahr 2024 in dem Prüfungsausschuss behandelt wurden:

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

Die Risikosituation des Unternehmens wurde regelmäßig erörtert. Weitere Themen waren die Ergebnisse der Prüfung des Systems zur Einhaltung der sich aus § 32 Abs. 1 WpHG ergebenden Anforderungen für das Geschäftsjahr 2023 (EMIR-Prüfung) und die Prüfung der ESG-Berichterstattung gemäß der europäischen Richtlinie zur sozialen Verantwortung von Unternehmen (CSRD), die das Unternehmen im Geschäftsjahr 2024 freiwillig durchgeführt hat und voraussichtlich ab dem Geschäftsjahr 2025 verpflichtend durchgeführt werden muss. Die Prüfungen wurden jeweils von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, (Deloitte) durchgeführt.

Der Prüfungsausschuss befasste sich ferner mit der Prüfung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und mit der Bestellung von Deloitte zum Abschlussprüfer für die Finanzberichte 2024. Neben den Prüfungsergebnissen erörterte der Prüfungsausschuss mit dem Abschlussprüfer die Prüfungsrisikobeurteilung, die Prüfungsstrategie und die Prüfungsplanung. Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat mit dem Abschlussprüfer den Fortgang der Prüfung besprochen und dem Ausschuss darüber berichtet. Der Ausschuss besprach mit dem Vorstand die Rechnungslegung, den Rechnungslegungsprozess, das Risikomanagementsystem, die identifizierten wesentlichen Risiken sowie die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Revisionssystems. Der Prüfungsausschuss befasste sich auch mit den Ergebnissen der internen Revision für das Geschäftsjahr 2024, die in diesem Geschäftsjahr intern durchgeführt wurde.

In seiner Sitzung im Dezember 2024 beriet sich der Prüfungsausschuss mit dem Vorstand über die Veränderung der steuerlichen Situation der Gesellschaft nach der Beendigung des REIT-Status, über die Risikosituation des Unternehmens und die Compliance. Außerdem genehmigte der Prüfungsausschuss bestimmte Nichtprüfungsleistungen des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025 vorab.

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

Weitere Ausschüsse wurden im Geschäftsjahr 2024 nicht gebildet.

IV. BESETZUNG VORSTAND UND AUFSICHTSRAT UND SITZUNGSTEILNAHME

Im Vorstand und im Aufsichtsrat ergaben sich im Geschäftsjahr 2024 keine Veränderungen in der Besetzung. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben an fast allen Sitzungen des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses im Geschäftsjahr 2024 teilgenommen.

Teilnahme an Sitzungen*	Gesamtzahl der Sitzungen/ Teilnahme	Anzahl der Präsenz-sitzungen	Anzahl der Sitzungen per Videokonferenz	Teilnahme in %
Gesamtaufichtsrat:	5	4	1	
Brad Hyler (chair)	5/5			100
Jan Sucharda (vice-chair)	5/5			100
Richard Powers	5/5			100
Rebecca Worthington	5/5			100
Prüfungsausschuss:	7	4	3	
Rebecca Worthington (chair)	7/7			100
Jan Sucharda	7/7			100
Richard Powers	7/7			100
Brad Hyler	6/7			85,71
Total				98,21

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

V. PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der alstria office REIT-AG sowie den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 einschließlich des zusammengefassten Lageberichts geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der alstria office REIT-AG, der Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unmittelbar nach ihrer Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Aufsichtsrat hat die vom Vorstand erstellten Unterlagen im Prüfungsausschuss und im Gesamtaufichtsrat umfassend geprüft. In der Sitzung des Prüfungsausschusses berichtete der Abschlussprüfer über den Umfang seiner Prüfung, die Risikobeurteilung, die Prüfungsschwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse (auch in Bezug auf das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem und das Risikofrüherkennungssystem). Der Prüfer ging auf die besonders wichtigen Prüfungsfragen (Key Audit Matters) und die Prüfungshandlungen ein und stand für Fragen zur Verfügung. Der Prüfungsausschuss hat sich insbesondere mit den im Bericht des Abschlussprüfers beschriebenen Prüfungsschwerpunkten einschließlich der durchgeführten Prüfungshandlungen befasst. Der Gesamtaufichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024, den zusammengefassten Lagebericht sowie den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands geprüft und das Ergebnis der Prüfung erörtert. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat sind keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss gebilligt. Der Jahresabschluss gilt damit als festgestellt.

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für ihre engagierte Leistung im Geschäftsjahr 2024.

London, im Februar 2025

Für den Aufsichtsrat

Brad Hyler

Vorsitzender des Aufsichtsrats

G. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

I. VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

1. VORSTAND

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

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

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

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

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

Erklärung zur Unternehmensführung

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

Der Vorstand der alstria office REIT-AG bestand im Geschäftsjahr 2024 aus einem Mitglied:

Mitglied		Dauer der Amtszeit (in Jahren)	Bestellt bis
Olivier Elamine	Vorstandsvorsitzender	18	31.12.2027

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

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

Die Vergütung des Vorstandsvorsitzenden ist im Vergütungsbericht auf den Seiten 216 bis 236 des Geschäftsberichts der Gesellschaft dargestellt. Der Vergütungsbericht ist zusammen mit den weiteren nach § 289 f HGB erforderlichen Unterlagen auch auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.alstria.de → Unternehmen → Corporate Governance → Vergütung abrufbar.

2. PROFIL FÜR DEN VORSTAND

Der Aufsichtsrat bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstands und sorgt - mit Unterstützung des Vorstands - für eine langfristige Nachfolgeplanung. Der Aufsichtsrat strebt eine Zusammensetzung des Vorstands an, die sicherstellt, dass alle zur bestmöglichen Leitung des Unternehmens erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen im Vorstand vorhanden sind. Aus diesem Grund hat der Aufsichtsrat zuletzt am 19. Juli 2023 unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation das folgende Kompetenzprofil und Diversitätskonzept mit Zielen zur Zusammensetzung des Vorstands („Profil für den Vorstand“) unter Beachtung der Vorschriften des § 289 f HGB, § 76 Abs. 3 AktG und des Deutschen Corporate Governance Kodex erarbeitet.

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

2.1. Anforderungen an alle Vorstandsmitglieder

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

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

2.2. Anforderungen an die Zusammensetzung des Vorstands

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

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

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

2.3. Vielfalt

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

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

2.4. Stand der Umsetzung

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

3. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Beratung und Überwachung umfassen auch Nachhaltigkeitsfragen. Der Aufsichtsrat prüft den Jahres- und Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht von alstria, stellt den Jahresabschluss fest und billigt den Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht. Er prüft den Vorschlag für die Gewinnverwendung und legt ihn zusammen mit dem Vorstand der Hauptversammlung zur Beschlussfassung vor. Auf die begründete Empfehlung des Prüfungsausschusses schlägt der Aufsichtsrat der Hauptversammlung den Abschlussprüfer zur Wahl vor. Nach der entsprechenden Beschlussfassung durch die Hauptversammlung erteilt der Prüfungsausschuss den Auftrag an den Abschlussprüfer und überwacht die Abschlussprüfung sowie die Unabhängigkeit und Qualität des Abschlussprüfers. Einzelheiten zur Tätigkeit des Aufsichtsrates im Berichtsjahr sind im Bericht des Aufsichtsrates auf den Seiten 193 bis 199 des Geschäftsberichtes der Gesellschaft dargestellt.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht satzungsgemäß aus vier Mitgliedern, bei denen es sich ausschließlich um Vertreter der Anteilseigner handelt. Sie werden in der Regel von der Hauptversammlung gewählt.

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

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

Alle Aufsichtsratsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet und verfolgen bei ihren Entscheidungen weder persönliche Interessen noch nehmen sie Geschäftschancen wahr, die dem Unternehmen zustehen. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat schreibt vor, dass Interessenkonflikte dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats unverzüglich offenzulegen sind. Bei Beschlüssen, bei denen ein Interessenkonflikt besteht, enthält sich das betreffende Aufsichtsratsmitglied der Stimme. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen zudem nicht durch private Immobilieninvestitionen in direkten Wettbewerb zum Unternehmen treten; Immobiliengeschäfte

zwischen dem Unternehmen und Mitgliedern des Aufsichtsrats sind untersagt. Wesentliche Geschäfte zwischen der Gesellschaft einerseits und Mitgliedern des Aufsichtsrats oder ihnen nahestehenden Personen im Sinne des § 111a AktG andererseits bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Im Berichtszeitraum gab es keine Interessenkonflikte bei Mitgliedern des Aufsichtsrats von alstria, die dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats nicht offengelegt wurden und es gab auch keine entsprechenden Vereinbarungen über Geschäfte zwischen der Gesellschaft einerseits und Aufsichtsratsmitgliedern und ihnen nahestehenden Personen andererseits.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrats achtet darauf, dass ihm für die Wahrnehmung seiner Aufgaben genügend Zeit zur Verfügung steht. Die Mitglieder des Aufsichtsrats beachteten die im Kodex definierten Mandatsobergrenzen. Der Aufsichtsrat bewertet regelmäßig, wie wirksam der Gesamtaufichtsrat und seine Ausschüsse ihre Aufgaben erfüllen. Im Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat eine Verkleinerung des Gremiums von 6 auf 4 Mitglieder angestoßen, seine Zusammensetzung entsprechend verändert, die Anzahl der ständigen Ausschüsse verringert, seine Geschäftsordnung überarbeitet und die Anpassung seines Vergütungssystems initiiert. Im Februar 2025 hat der Aufsichtsrat die Qualität seiner Arbeit vor dem Hintergrund dieser Anpassungen überprüft. Auf Basis von internen Beratungen wurden keine Notwendigkeiten für weitere Anpassungen identifiziert.

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

Die Vergütung der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder ist im Vergütungsbericht auf den Seiten 231 bis 233 dieses Geschäftsberichts dargestellt. Der Vergütungsbericht ist zudem mit den weiteren Unterlagen gemäß § 289 f HGB auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.alstria.de → Unternehmen → Corporate Governance → Vergütung abrufbar.

4. AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte einen Prüfungsausschuss gebildet.

Der Prüfungsausschuss verfügt über eine eigene Geschäftsordnung, in der seine Angelegenheiten, Aufgaben und Beschlusskompetenzen näher geregelt sind. Er befasst sich mit der Rechnungslegung und dem Rechnungslegungsprozess, dem Risikomanagement, dem internen Kontroll- und Revisionssystem sowie der Compliance der Gesellschaft. Darüber hinaus befasst sich der Prüfungsausschuss mit der Abschlussprüfung, insbesondere mit der Auswahl, der Unabhängigkeit und der Qualifikation des Abschlussprüfers und der von ihm zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des entsprechenden Prüfungsauftrags, der Festlegung von Prüfungsschwerpunkten, der Honorarvereinbarung und der Beurteilung der Qualität der Abschlussprüfung. Vom 1. Januar bis 31.

Dezember 2024 gehörten dem Prüfungsausschuss Becky Worthington (Vorsitz) sowie Brad Hyler, Jan Sucharda und Richard Powers an.

Über die Tätigkeit des Prüfungsausschusses im Geschäftsjahr 2024 berichtet der Aufsichtsrat in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den Seiten 195 bis 196 des Geschäftsberichts der Gesellschaft.

5. PROFIL FÜR DEN AUFSICHTSRAT

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

5.1. Allgemeines Anforderungsprofil

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

5.2. Qualifizierung und Vielfalt

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

5.3. Unabhängigkeit

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

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

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

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

5.4. Nachfolgeplanung und Aufsichtsratswahlen

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

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

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

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

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

5.5. Stand der Umsetzung

Das Kompetenzprofil und Diversitätskonzept mit den Zielen zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats wird sowohl bei den Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung als auch bei einem Antrag auf gerichtliche Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern berücksichtigt, wobei die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium angestrebt wird.

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

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

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

Erklärung zur Unternehmensführung

Stand der Umsetzung des Profils für den Aufsichtsrat:

	Brad Hyler ¹⁾	Jan Sucharda	Richard Powers	Becky Worthington ²⁾
<i>Geburtsjahr</i>	1978	1960	1963	1971
<i>Amtszeit in Jahren</i>	3	3	2	3
<i>Bestellt bis³⁾</i>	2027	2027	2028	2028
Vielfalt				
<i>Geschlecht</i>	m	m	m	w
<i>Nationalität</i>	US-Amerikanisch	Kanadisch	Britisch & US-Amerikanisch	Britisch
Unabhängigkeit				
<i>Amtszeit von mehr als 12 Jahren⁴⁾</i>	nein	nein	nein	nein
<i>Persönliche Beziehung zum Vorstand⁵⁾</i>	nein	nein	nein	nein
<i>Wesentliche Geschäftsbeziehung⁶⁾</i>	nein	nein	nein	nein
<i>Beziehung zum kontrollierenden Aktionär⁷⁾</i>	ja	ja	ja	nein
Fachkenntnisse und Erfahrung				
<i>Industrie Hintergrund</i>	Immobilien	Immobilien	Immobilien	Immobilien
<i>Immobilien</i>	X	X	X	X
<i>Finanzexperte Rechnungslegung</i>	X			X
<i>Finanzexperte Abschlussprüfung</i>				X
<i>ESG</i>				X

¹⁾ Vorsitz im Aufsichtsrat

²⁾ Vorsitz im Prüfungsausschuss

³⁾ zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung in dem jeweils genannten Geschäftsjahr

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

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

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

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

II. FRAUEN IN FÜHRUNGSPPOSITIONEN

Mitarbeiter und ihre Entwicklung im Unternehmen sind für die Gesellschaft von zentraler Bedeutung, um nachhaltige Erfolge erzielen zu können. Bei der Besetzung von Führungspositionen im Unternehmen strebt der Vorstand eine hohe Diversität der Mitarbeiter und einen hohen Anteil an weiblichen Führungskräften an. Für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands (Bereichsleiter) hat der Vorstand gemäß § 76 Abs. 4 AktG eine Zielgröße von mindestens 30 % festgelegt, die bis zum 31. Dezember 2026 gilt. Diese Zielgröße wurde zum 31. Dezember 2024 mit 41,67 % erreicht. Aufgrund des Fehlens einer weiteren Führungsebene mit Entscheidungskompetenz und Budgetverantwortung war die Festlegung einer Zielgröße für die Frauenbeteiligung auf der zweiten Führungsebene nicht erforderlich.

Für den Frauenanteil im Aufsichtsrat hat der Aufsichtsrat eine Zielgröße von 25% festgelegt. Diese Zielgröße gilt bis zum 31. Dezember 2027 und wurde zum 31. Dezember 2024 mit 25 % erreicht. Die Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand wurde vor dem Hintergrund, dass Olivier Elamine als CEO der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2027 bestellt und eine Neubesetzung der Position des CFO nicht vorgesehen ist, auf mindestens 0% festgelegt. Die Zielquote gilt bis zum 31. Dezember 2027 und wurde zum 31. Dezember 2024 erfüllt.

III. DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

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

Diese Ausnahmen und die Gründe für die Nichteinhaltung durch die Gesellschaft sind in der Entsprechenserklärung dargelegt, die von Vorstand und Aufsichtsrat zuletzt am 10. Februar 2025 abgegeben wurde:

Entsprechenserklärung vom 10. Februar 2025

“Die alstria office REIT-AG hat seit ihrer letzten Entsprechenserklärung vom 27. Februar 2024 den Empfehlungen der ‚Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex‘ in der am 27. Juni 2022 in Kraft getretenen Fassung („DCGK“) mit den folgenden Ausnahmen entsprochen. Es besteht die Absicht, den Empfehlungen des DCGK im gleichen Umfang auch in Zukunft zu entsprechen.

Vorstandsvergütungssystem 2022

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

Nichtfinanzielle Leistungskriterien, G.1 DCGK

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

Aktienbasierte Vergütung und Leistungszeitraum, G.10 DCGK

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

Kandidatenvorschläge durch Nominierungsausschuss, D. 4 DCGK

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

Im Rahmen der Verkleinerung des Aufsichtsrats von sechs auf vier Mitglieder wurde der Personalausschuss, der auch die Funktion des Nominierungsausschusses wahrgenommen hatte, aus Effizienzgründen beendet. Die Auswahl der Kandidaten für die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern durch die Hauptversammlung erfolgt seither direkt durch den Gesamtaufichtsrat.

Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2023, G. 17 DCGK

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

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

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

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

IV. PRAKTIKEN DER UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

1. CORPORATE GOVERNANCE

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

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

2. INTEGRITÄT UND COMPLIANCE

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

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

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

3. KOMMUNIKATION UND TRANSPARENZ

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

3.1. Beziehung zu den Aktionären

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

3.2. Kommunikation mit der Öffentlichkeit

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

3.3. Finanzberichterstattung

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

Die Hauptversammlung wählt einen unabhängigen Abschlussprüfer für die alstria office REIT-AG und den Konzern sowie für die prüferische Durchsicht von unterjährigen Finanzberichten. Nach der Wahl durch die Hauptversammlung erteilt der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats den Prüfungsauftrag für

Erklärung zur Unternehmensführung

die Abschlussprüfung und vereinbart das Honorar mit dem Abschlussprüfer. Mit dem Abschlussprüfer wird vereinbart, dass er den Prüfungsausschuss unverzüglich über alle für seine Aufgaben wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse, die bei der Durchführung der Abschlussprüfung zu seiner Kenntnis gelangen, unverzüglich unterrichtet. Für den Fall, dass der Abschlussprüfer bei der Durchführung der Abschlussprüfung Tatsachen feststellt, die eine Unrichtigkeit der von Vorstand und Aufsichtsrat nach § 161 AktG abgegebenen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ergeben, ist eine Informations- und Auskunftspflicht im Prüfungsbericht vereinbart.

Der Abschlussprüfer nimmt an den Beratungen des Prüfungsausschusses und, wenn und solange dieser nicht aus sämtlichen Mitgliedern des Aufsichtsrats besteht, des Gesamtaufichtsrats über den Jahresabschluss der alstria office REIT-AG und den Konzernabschluss teil. Der Abschlussprüfer nimmt auch an der Sitzung des Prüfungsausschusses zur Erörterung des Halbjahresfinanzberichts teil. In den Sitzungen stellt der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse der jeweiligen Prüfung vor. Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, wurde mit der Prüfung der Jahresabschlüsse der alstria office REIT-AG und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2024 sowie für weitere unterjährigen Finanzberichte bis zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2025 beauftragt. WPin/StBin Annika Deutsch ist die für die Prüfung zuständige Wirtschaftsprüferin.

4. NACHHALTIGKEIT

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

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

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

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

Im Februar 2025

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

H. VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht der alstria office REIT-AG (auch **Gesellschaft** oder **alstria**) für das Geschäftsjahr 2024 erläutert die wesentlichen Elemente der Vergütung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats. Er beschreibt die Höhe und Struktur der Vergütung. Vorstand und Aufsichtsrat haben den Vergütungsbericht gemeinschaftlich erstellt und sichergestellt, dass dieser den gesetzlichen Vorgaben des § 162 AktG entspricht. Der Vergütungsbericht wurde von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gemäß den Anforderungen des § 162 Abs. 3 AktG geprüft.

Der Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts (<https://alstria.de/bestaetigungsvermerk-verguetungsbericht2024>), das aktuelle Vergütungssystem für den Vorstand (<https://alstria.de/Verguetungssystem-Vorstand-2022>) und für den Aufsichtsrat (<https://alstria.de/Verguetungssystem-Aufsichtsrat-2023>) sowie der vorliegende Vergütungsbericht (<https://alstria.de/Verguetungsbericht-2024.pdf>) sind auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht.

Die Vergütung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2024 basiert auf dem überarbeiteten Vergütungssystem 2022, welches von der Hauptversammlung am 10. Juni 2022 mit einer Zustimmung von 99,6% der Stimmen gebilligt wurde (**Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022**). Die Hauptversammlung am 6. Juni 2024 hat den Vergütungsbericht 2023 mit 99,7% der abgegebenen Stimmen und das überarbeitete Vergütungssystem für den Aufsichtsrat (**Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2023**) mit 99,9% der abgegebenen Stimmen gebilligt. In Anbetracht der hohen Zustimmung auf der Hauptversammlung, sehen wir keine Gründe für Änderungen des Vergütungsberichts und des Vergütungssystems. Wir werden das bereits im Vergütungsbericht 2021, 2022 und 2023 etablierte hohe Maß an Transparenz weiterführen.

1. RÜCKBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Die Vergütungserfolgsziele wurden 2024 hauptsächlich von folgenden Faktoren beeinflusst:

- Deutsche Wirtschaft stagniert im Jahr 2024 (BSP -0,2%)
- Jährliche Inflationsrate (Verbraucherpreisindex) für das Jahr 2024 war 2,2%
- Schwierige, aber stabile Vermietungsmärkte
- Sehr niedriges Transaktionsvolumen
- Fortlaufende Investitionen in das Bestandsportfolio
- Umsatz und Funds From Operations (FFO) pro Aktie höher als geplant im Jahr 2024

Mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 % stagnierte die deutsche Wirtschaft, nun schon im dritten Jahr in Folge. Insbesondere wirtschaftlich bedeutende Sektoren wie Investitionsgüterherstellung und energieintensive Industrien waren weiterhin rückläufig. Dies war auf

die schwache Auftragslage, den intensiven Wettbewerb und strukturelle Herausforderungen zurückzuführen. Selbst die moderate Lockerung der Geldpolitik im Laufe des Jahres war nicht in der Lage, die Wirtschaftstätigkeit anzukurbeln. Vor dem Hintergrund einer schwachen Wirtschaftsentwicklung stieg die Arbeitslosenquote auf 6,0 %. Die Verbraucherpreise stiegen 2024 um 2,2 % und näherten sich damit dem Zielkorridor der Europäischen Zentralbank an. Trotz eines schwachen Marktes für die Vermietung von Gewerbeimmobilien, stieg die Vermietungsleistung (gemessen an Neuvermietungen, Mietvertragsverlängerungen und Optionsziehungen) von alstria im Vergleich zum Vorjahr um 25.200 m² auf 158.600 m².

Trotz der anhaltend schwachen wirtschaftliche Entwicklung, haben sich die Preise auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt stabilisiert, obwohl das Transaktionsvolumen auf einem extrem niedrigen Niveau blieb. Die Bewertung von alstrias Portfolio zum 31. Dezember 2024, durchgeführt von BNP Paribas Real Estate hat zu einer positiven Neubewertung von insgesamt EUR 52,8 Mio. (Vorjahr: Abschreibung von EUR 769,5 Mio.) auf EUR 1 Mrd. geführt. Der neue Portfoliowert entspricht einem Durchschnittswert von 2.970 EUR pro m² wieder und einer Rendite von 4,9 % für das Portfolio, basierend auf der vertraglich vereinbarten Miete im Verhältnis zum Marktwert.

Im Zeitraum 2024 investierte alstria insgesamt EUR 92,4 Millionen in das Bestandsportfolio. Mehr als die Hälfte dieses Betrags (EUR 56,5 Millionen) entfiel auf Developmentinvestitionen, mit denen die Qualität der Objekte deutlich verbessert wurde. Das aktuelle Entwicklungsportfolio umfasst 12 Projekte mit einer Gesamtmietfläche von 118.900 m².

Die von alstria zu Beginn des Jahres 2024 veröffentlichte Prognose für den Umsatz und den FFO wurde im Geschäftsjahr 2024 deutlich übertroffen. Der konsolidierte Umsatz belief sich auf EUR 198 Mio. (Vorhersage: EUR 195 Mio.) und der FFO erreichte im Berichtsjahr EUR 81 Mio. (Vorhersage: EUR 71 Mio.) Somit ergab sich ein FFO pro Aktie in Höhe von EUR 0,45 (Vorhersage: EUR 0,40).

2. VERGÜTUNG DER VORSTANDSMITGLIEDER

Vergütungs-Governance

Dem Aufsichtsrat obliegt die Festlegung, Umsetzung und Prüfung der Vorstandsvergütung. Der Aufsichtsrat bespricht und prüft das Vergütungssystem für den Vorstand regelmäßig sowie anlassbezogen und bereitet die Beschlüsse für Änderungen vor. Das Vergütungssystem wird der Hauptversammlung bei wesentlichen Änderungen, mindestens jedoch alle vier Jahre, zur Billigung vorgelegt.

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

Vergütungsbericht

Der Aufsichtsrat führt regelmäßig mithilfe einer Vergleichsgruppe aus vergleichbaren Unternehmen, z. B. relevanter Wettbewerber in der Immobilienbranche, ein Vergütungs-Benchmarking durch, um zu beurteilen, ob die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder im Vergleich zu anderen Unternehmen angemessen ist. Diese Vergleichsgruppe umfasste bei der Überarbeitung des Vergütungssystems durch den Aufsichtsrat in den Geschäftsjahren 2020/2021 die folgenden Unternehmen des EPRA Germany Index (ADO Properties, Aroundtown, Deutsche Euroshop, Deutsche Wohnen, Grand City Properties, Hamborner REIT, LEG Immobilien, TAG Immobilien, TLG Immobilien, Vonovia), sowie ergänzend für die europäische Perspektive die Unternehmen des EPRA Developed Europe Office Index. Um nationale Gepflogenheiten am Markt und die Unternehmensgröße widerzuspiegeln, wurden auch MDAX-Unternehmen berücksichtigt. Da das Vergütungssystem seitdem unverändert geblieben ist, wurden keine weiteren Vergleiche durchgeführt.

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Vergütung innerhalb von alstria wird auch das Verhältnis zwischen der Vergütung des Vorstands und der Vergütung des oberen Führungskreises, der direkt an den Vorstand berichtet, sowie sämtlicher Beschäftigten einbezogen. Dabei vergleicht alstria regelmäßig die Vergütungsniveaus (Jahresfestgehalt, Bonus, Long-Term-Incentive, ohne Sozialbeiträge und Krankenversicherung) und prüft und veröffentlicht die CEO Pay Ratio. Sie zeigt die Zielvergütung des Vorstandsvorsitzenden im Vergleich zum Median der Zielvergütung aller Beschäftigten und Führungskräfte. In der nachfolgenden Tabelle sind die jeweilige Vergütung sowie die Entwicklung der CEO Pay Ratio seit 2021 aufgeführt.

CEO pay ratio

	2021	2022	2023	2024
Vorstandsvorsitzender ¹⁾	1.267.000 €	1.259.000 €	1.261.000 €	1.260.000 €
Mitarbeiter + Führungskräfte ²⁾	77.412 €	77.000 €	77.864 €	81.833 €
	16,4 : 1	16,4 : 1	16,2 : 1	15,4 : 1

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

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

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

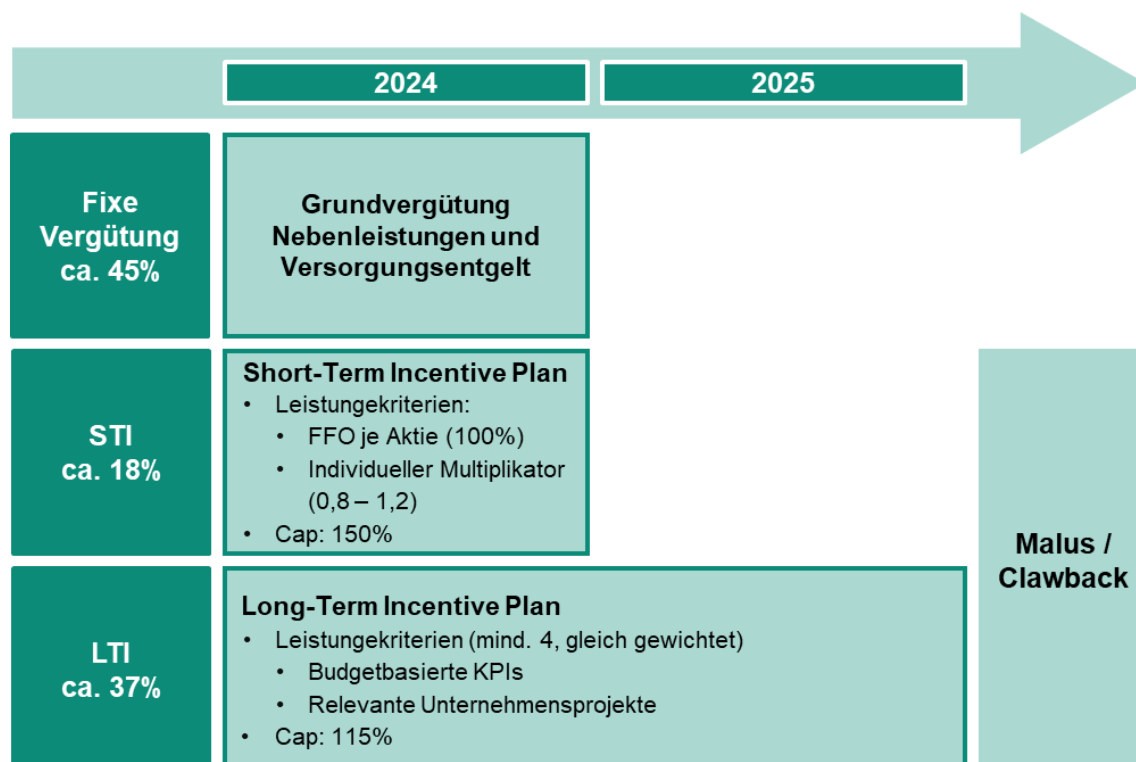
Vergütungsbericht

Fällen ergreift der Aufsichtsrat angemessene Maßnahmen, die dem Interessenkonflikt Rechnung tragen. Die betreffenden Mitglieder beteiligen sich beispielsweise nicht an Diskussionen und Beschlüssen.

Die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 entspricht in vollem Umfang dem Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder 2022. Die Details der Anwendung im Geschäftsjahr 2024 werden im Folgenden dargelegt.

Vergütungssystem des Vorstands

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



Vergütungsbericht

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

Fixe Vergütungselemente	Grundvergütung	• In 12 Monatsbeträgen ausgezahltes Festgehalt	
	Versorgungs-entgelt	• Monatliche Barzuwendungen für die private Altersvorsorge	
	Nebenleistungen	• Nutzung von Dienstwagen und Versicherungsprämien	
Variable Vergütungselemente	Short-Term Incentive Plan	Ziel-Bonusmodell	
		Performance Periode	• 1 Jahr
		Leistungskriterien	• 100% FFO per Aktie • Individueller Multiplikator (0.8-1.2)
		Auszahlung	• Cap 150% - Auszahlung in bar
	Long-Term Incentive Plan	Long-Term-Zielbonus	
		Performance Periode	• 2 Jahre
		Leistungskriterien	• Mindestens 4 Ziele (gleich gewichtet) einschließlich budgetbasierter KPIs oder unternehmensrelevanter Projekte
		Auszahlung	• Cap 115% - Auszahlung in bar
Malus & Clawback	• Reduzierung von noch nicht ausgezahlter variabler Vergütung und Rückforderung bereits ausgezahlter variabler Vergütung bei Compliance-Verstößen und/oder bei fehlerhaften Jahresabschlüssen		
Beendigung bei Kontrollwechsel	• Vorstandsmitglieder gelten bis zu 12 Monate nach einem Kontrollwechsel als nicht für eine Abberufung verantwortlich		
Share Ownership Guidelines	-		
Maximalvergütung	• CEO: EUR 2.600.000 p.a. • CFO: EUR 2.100.000 p.a.		
Nachvertragliches Wettbewerbsverbot	• Umfassendes nachvertragliches Wettbewerbsverbot für die Dauer von 6 Monaten nach Beendigung des Dienstvertrags unabhängig vom Grund der Beendigung des Dienstvertrags • Karenzentschädigung i. H. v. 100% des letzten Jahresfestgehalts für die Dauer des Wettbewerbsverbots		

Zielvergütung und Vergütungsstruktur

Die Zielvergütung des Vorstandsmitgliedes für die Geschäftsjahre 2024 und 2023, welche vertraglich definiert bei 100 % Zielerreichung auszuzahlen ist, sowie die resultierende Vergütungsstruktur werden nachfolgend dargestellt. Die Amtszeit des Finanzvorstands Alexander Dexne endete am 31. Dezember 2022. Die Zielvergütung wurde im letzten Jahr nicht erhöht; deshalb bleibt die Struktur der Zielgesamtvergütung für den Vorstandsvorsitzenden Olivier Elamine nahezu identisch.

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

Zielvergütung

Olivier Elamine (Vorstandsvorsitzender)			
	2024		2023
	in T€	in %¹⁾	in T€
Jahresfestgehalt	500	37	500
Nebenleistungen	22	2	23
<i>Dienstwagen</i>	<i>10</i>	<i>-</i>	<i>11</i>
<i>Versicherungen</i>	<i>12</i>	<i>-</i>	<i>12</i>
Versorgungsentgelt	88	7	88
Einjährige variable Vergütung	250	18	250
<i>STI 2023</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>250</i>
<i>STI 2024¹⁾</i>	<i>250</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Mehrjährige variable Vergütung	500	37	500
<i>LTI 2023-2024</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>500</i>
<i>LTI 2024-2025¹⁾</i>	<i>500</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Gesamtvergütung	1.360		1.361

¹⁾ Zahlen sind kaufmännisch gerundet.

Fixe Vergütungselemente

Grundvergütung

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

Nebenleistungen

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

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

Versorgungsentgelt

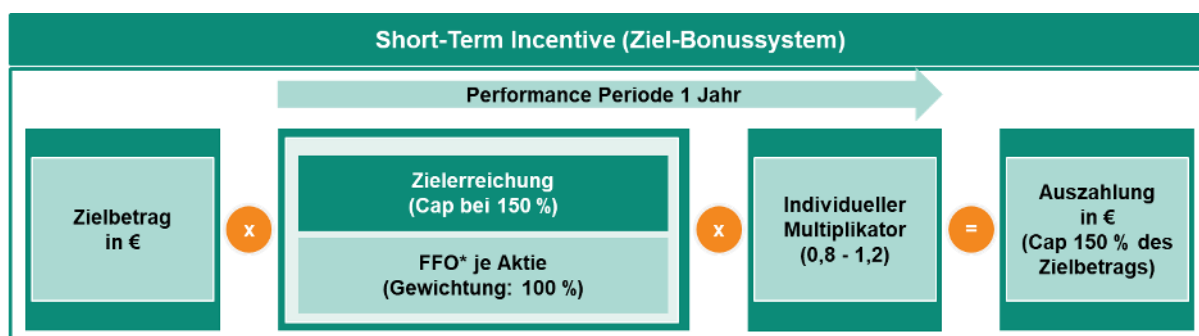
Außerdem gewährt die Gesellschaft den Vorstandsmitgliedern monatlich einen Geldbetrag für Zwecke der Altersvorsorge, das Versorgungsentgelt. Diese Vorsorgeleistungen belaufen sich auf circa 18 % des jeweiligen Jahresfestgehalts.

Variable Vergütungselemente

Short-Term Incentive (STI)

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

Der STI funktioniert wie folgt:



* Funds From Operations.

Leistungskriterium

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

Die Auswirkungen von Ankäufen oder Veräußerungen und Änderungen im Aktienkapital von alstria auf den FFO je Aktie für ein Geschäftsjahr werden vom Aufsichtsrat außer Acht gelassen, um einen fairen und ausgewogenen Anreiz zu gewährleisten.

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

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

STI 2024	FFO je Aktie ¹⁾
Schwellenwert	0,31 €
Zielwert	0,44 €
Maximalwert	0,57 €
Istwert	0,48 €
Zielerreichung ²⁾	114%

¹⁾ Vor Minderheiten.

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

Multiplikator

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

Für das Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat für Olivier Elamine den individuellen Multiplikator auf 1,0 festgesetzt. Damit berücksichtigt der Aufsichtsrat die guten Leistungen im Rahmen von erheblichen Umstrukturierungen und fortdauernden, herausfordernden Marktbedingungen.

Vergütungsbericht

Da der erreichte FFO pro Aktie 109% des budgetierten FFO betragen hat, resultiert daraus eine Zielerreichung von 114%. Die Zielerreichung des einzelnen Leistungskriteriums sowie die resultierende Gesamtzielerreichung nach Anwendung des Multiplikators wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

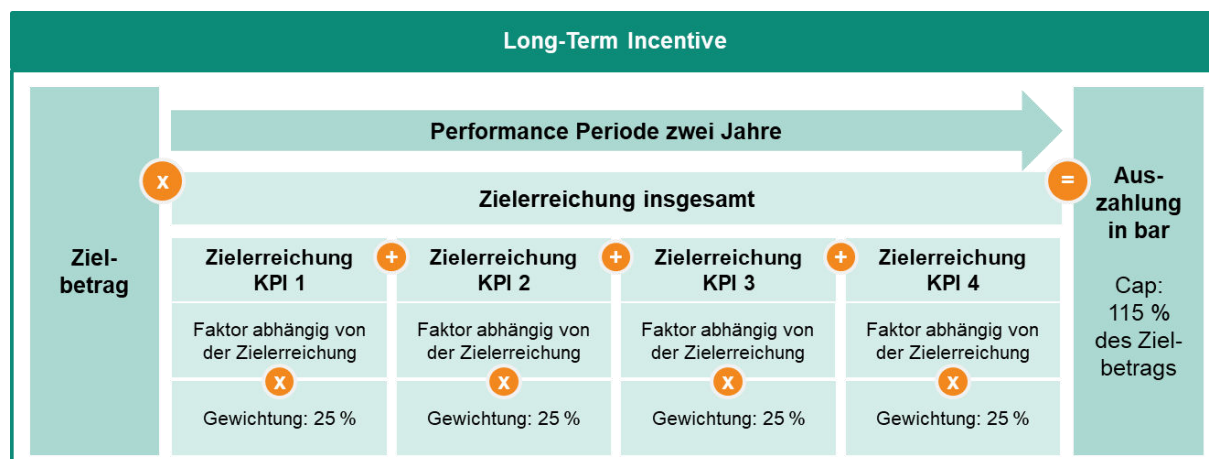
STI 2024

	Zielerreichung FFO je Aktie	Multiplikator	Gesamtzielerreichung	Zielbetrag STI 2024 (in T€)	Auszahlung STI 2024 (in T€)
Olivier Elamine	114%	1.0	114%	250	286

Long-Term Incentive (LTI)

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

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



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

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

Die jeweilige Zielerreichung, die sich aus der Multiplikation der Leistungserreichung und des Faktors ergeben, werden dann mit der jeweiligen Gewichtung der KPI multipliziert, um den Beitrag jedes KPI am endgültigen Auszahlungsbetrag der jeweiligen Tranche zu ermitteln. Der endgültige

Vergütungsbericht

Auszahlungsbetrag ist die Summe der einzelnen LTI-KPI-Beiträge, multipliziert mit dem Zielwert des jeweils gewährten LTI.

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

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

LTI 2023-2024 und LTI 2024-2025

Für den Zeitraum 2023-2024 und 2024-2025 definieren sich die LTI-KPIs wie folgt:

LTI 2023 - 2024 – KPIs	
Ergebnismanagement	• Wert der in der Periode zu erzielenden Neuvermietungen, Optionen und Mietvertragsverlängerungen
Kapitalrückführung	• Wert der im Laufe der Periode zu veräußernden Vermögenswerte
Kostenkontrolle	• Summe der in der Periode entstandenen Administrations- & Personalkosten
Kapitalwachstum	• Anzahl der Entwicklungsprojekte, die während der Periode (zu einem bestimmten Preis) durchgeführt werden
LTI 2024 - 2025 – KPIs	
Ergebnismanagement	• Wert der in der Periode zu erzielenden Neuvermietungen, Optionen und Mietvertragsverlängerungen
Kapitalrückführung	• Wert der im Laufe der Periode zu veräußernden Vermögenswerte
Kostenkontrolle	• Summe der in der Periode entstandenen Gemeinkosten
Kapitalwachstum	• Anzahl der Entwicklungsprojekte, die während der Periode (zu einem bestimmten Preis) durchgeführt werden

Die Zielwerte für den LTI 2023 - 2024 und den LTI 2024-2025 sind in der Tabelle Zielvergütung dargestellt.

Vergütungsbericht

Der LTI 2023 - 2024 bewertet die Leistung in den Geschäftsjahren 2023 und 2024. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Zielerreichung für den LTI 2023 - 2024, der Anfang 2025 ausgezahlt wird.

LTI Tranche 2023 - 2024

		KPI Zielerreichung	KPI Multiplikator	KPI Beitrag
Ergebnismanagement	Wert der in der Periode zu erzielenden Neuvermietungen, Optionen und Mietvertragsverlängerungen	1.1000	1.1500	0.2875
Kapitalrückführung	Wert der im Laufe der Periode zu veräußernden Vermögenswerte	0.0000	0.0000	0.0000
Kapitalwachstum	Anzahl der Entwicklungsprojekte, die während der Periode (zu einem bestimmten Preis) durchgeführt werden	0.9206	0.8809	0.2202
Kostenkontrolle	Summe der in der Periode entstandenen Administrations- & Personalkosten	1.1000	1.1500	0.2875
Zielerreichung gesamt				0.7952
	LTI Zielwert (in T€)	Anwesenheitsfaktor	LTI Vesting Wert (in T€)	
Olivier Elamine	500	1	397,600	

Malus & Clawback

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

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

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

Vergütungsbericht

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

- sich nach der Zahlung herausstellt, dass der geprüfte und genehmigte konsolidierte Jahresabschluss, auf dem die Berechnung des Auszahlungsbetrags beruhte, fehlerhaft war und daher gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und den relevanten Rechnungslegungsstandards öffentlich neu ausgewiesen werden muss, und
- auf der Grundlage des neu ausgewiesenen, geprüften, konsolidierten Jahresabschlusses und des relevanten Vergütungssystems ein geringerer oder kein Auszahlungsbetrag aus der variablen Vergütung fällig gewesen wäre.

Im Geschäftsjahr 2024 kamen keine Malus- oder Clawback-Regelungen zur Anwendung.

Vergütungsbezogene rechtliche Bestimmungen

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

Leistungen Dritter

Den Vorstandsmitgliedern wurden für ihre Tätigkeit als Vorstandsmitglieder von alstria im Geschäftsjahr 2024 keine Leistungen Dritter gewährt.

Leistungen im Falle vorzeitiger Beendigung

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

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

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

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

Vergütungsbericht

Ein Change-of-Control tritt ein, wenn (i) eine Drittpartei gemäß §§ 29, 30 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) mindestens 30 % der Stimmrechte an alstria erwirbt oder (ii) alstria als abhängiges Unternehmen einen Unternehmensvertrag im Sinne der §§ 291 ff. AktG schließt oder (iii) alstria gemäß §§ 2 ff. Umwandlungsgesetz (UmwG) mit einem nicht verbundenen Unternehmen verschmolzen wird, es sei denn, der Unternehmenswert des anderen Unternehmens beträgt zu dem Zeitpunkt, an dem das übertragende Unternehmen die Verschmelzung beschließt, weniger als 20 % des Unternehmenswerts von alstria.

Bei Beendigung des Vertrags verfällt der STI, wenn der Vertrag von alstria aus wichtigem Grund gekündigt wird oder das Vorstandsmitglied das Dienstverhältnis fristlos und ohne wichtigen Grund gekündigt hat. In allen anderen Fällen bleibt der STI unberührt.

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

Im Geschäftsjahr 2024 kamen keine Change-of-Control Klauseln hinsichtlich der Möglichkeit der vorzeitigen Beendigung der Dienstverträge der Vorstandsmitglieder zur Anwendung.

Nachvertragliches Wettbewerbsverbot

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

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

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

3. INDIVIDUALISIERTE OFFENLEGUNG DER VERGÜTUNG DES VORSTANDS

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

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

Gewährte und geschuldete Vergütung

Im Rahmen des individualisierten Ausweises der gewährten und geschuldeten Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2024 werden konkret folgende Vergütungen ausgewiesen:

- Das im Geschäftsjahr 2024 ausbezahlte Festgehalt, die Nebenleistungen sowie das Versorgungsentgelt sowie die Entschädigung für das nachvertragliche Wettbewerbsverbot
- Der STI 2024, der die Leistung im Jahr 2024 misst und im Geschäftsjahr 2025 ausbezahlt wird
- Der LTI 2023-2024, die die Leistung in den Geschäftsjahren 2023 und 2024 misst und im Geschäftsjahr 2025 ausbezahlt wird.

Um eine transparente Berichterstattung gewährleisten zu können, werden die entsprechenden Vergütungen für das Geschäftsjahr 2023 als Zusatzangabe ausgewiesen.

Gewährte und geschuldete Vergütung

	Olivier Elamine (Vorstandsvorsitzender)			Alexander Dexne (Finanzvorstand)		
	2024		2023	2024		2023
	in T€	in % ²⁾	in T€	in T€	in % ²⁾	in T€
Jahresfestgehalt	500	39	500	-	-	200
Nebenleistungen	22	2	23	-	-	-
<i>Dienstwagen</i>	10	-	11	-	-	-
<i>Versicherungen</i>	12	-	12	-	-	-
Versorgungsentgelt	88	7	88	-	-	-
Einjährige variable Vergütung	286	22	296	-	-	-
<i>STI 2023</i>	-	-	296	-	-	-
<i>STI 2024¹⁾</i>	286	-	-	-	-	-
Mehrjährige variable Vergütung	398	31	387	-	-	155
<i>LTI 2022-2023</i>	-	-	387	-	-	155
<i>LTI 2023-2024¹⁾</i>	398	-	-	-	-	-
Gesamtvergütung	1.294		1.294			355

¹⁾Zahlen sind zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht geprüft.

²⁾Zahlen sind kaufmännisch gerundet.

Maximalvergütung nach § 87a AktG

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

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

Die Summe aller Auszahlungen, die aus Zusagen für das Geschäftsjahr 2023 resultieren, für den CEO (TEUR 1.294) und für den ehemaligen CFO (TEUR 355) hat die zulässige Maximalvergütung nach § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG jeweils nicht erreicht.

Die Summe aller Zahlungen, die sich aus den Zusagen für das Geschäftsjahr 2024 ergeben, kann erst nach Ablauf der zweijährigen Performance-Periode des Long-Term Incentive und der Berechnung der Zielerreichung auf Basis des geprüften Finanzberichts für 2025 ermittelt werden. Unter Beachtung der Höchstvergütung gemäß § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG kann jedoch bereits heute festgestellt werden, dass selbst bei einer Auszahlung des Long-Term Incentive 2024-2025 in Höhe von 115 % des Zielbetrags (Cap) die Summe aller Vergütungsbestandteile die zulässige Maximalvergütung nicht erreichen würde. Über die Einhaltung der Maximalvergütung der für das Geschäftsjahr 2024 gewährten Vergütung wird im Vergütungsbericht für das entsprechende Jahr nach Ablauf des Performance-Zeitraums der LTI-Tranche 2024-2025 ausführlich berichtet.

4. VERGÜTUNG DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER

Im Folgenden wird das Vergütungssystem des Aufsichtsrats sowie die individuelle gewährte und geschuldete Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2024 ausgewiesen.

4.1. Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder

Vergütungs-Governance

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten nach Abschluss eines Geschäftsjahres eine Vergütung für das Geschäftsjahr, die durch Beschluss der Hauptversammlung festgesetzt wird. Die Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder wurde zuletzt von der Hauptversammlung am 4. Mai 2023 mit 99,9% Zustimmung bestätigt (**Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2023**). Die Festsetzung gilt, bis die Hauptversammlung etwas anderes beschließt. Mindestens alle vier Jahre oder bei Änderungen wird das Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder der Hauptversammlung erneut zur Abstimmung vorgelegt. Billigt die Hauptversammlung ein zur Abstimmung gebrachtes Vergütungssystem nicht, wird spätestens bei der darauffolgenden Hauptversammlung ein überprüftes Vergütungssystem vorgelegt.

Die Vergütung für das Geschäftsjahr 2024 wurde in Übereinstimmung mit dem Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2023 gewährt. Das Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2021 (wie untenstehend definiert) war für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis zur ordentlichen Hauptversammlung 2023 anwendbar und das Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2023 war für die Zeit von der ordentlichen Hauptversammlung 2023 bis zum 31. Dezember 2023 anwendbar. Die Details zur Anwendung der Systeme in den Geschäftsjahren 2024 und 2023 wird nachfolgend dargestellt.

Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2023

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

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

Vergütungssystem für die Aufsichtsratsmitglieder 2021

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

Aufsichtsratsmitglieder erhielten jeweils ein Jahresfestgehalt von EUR 50.000. Der Aufsichtsratsvorsitz wurde zusätzlich mit einem jährlichen Betrag von EUR 100.000 (Faktor 3) vergütet; der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitz mit EUR 25.000 (Faktor 1,5).

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

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

Vergütungsbericht

4.2 Individualisierte Offenlegung der Vergütung des Aufsichtsrats

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates war im Geschäftsjahr 2024 unverändert. Nachfolgend werden die gewährten und fälligen Vergütungen der aktuellen und ehemaligen Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2024 dargestellt. Dabei wird für das Geschäftsjahr 2023 zwischen der festen Vergütung und der Ausschussvergütung unterschieden.

Aufsichtsratsvergütung	2024				2023			
	Fixe Vergütung		Gesamtvergütung in T€	Fixe Vergütung		Ausschussvergütung		Gesamtvergütung in T€
	in T€	in %		in T€	in %	in T€	in %	
Brad Hyler (Vorsitz) ¹⁾	-	-	-	- ³⁾	-	- ³⁾	-	-
Jan Sucharda (stellv. Vorsitz) ¹⁾	-	-	-	- ³⁾	-	- ³⁾	-	-
Richard Powers ²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-
Rebecca Worthington ¹⁾	70,0	100	70,0	17,0	24	53,0	76	70,0
Dr. Frank Pörschke ⁴⁾	-	-	-	17,0	83	3,4	17	20,4
Elisabeth Stheeman ⁴⁾	-	-	-	17,0	87	2,5	13	19,5
Karl Wambach ⁵⁾	-	-	-	- ⁶⁾	-	- ⁶⁾	-	-
Summe	70,0	-	70,0	51,0	-	58,9	-	109,9

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

²⁾ Gewählt durch die ordentliche Hauptversammlung 2023.

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

⁴⁾ Das Mandat endete im Rahmen der Verkleinerung des Aufsichtsrats von 6 auf 4 Mitglieder mit Wirkung zum 31. Mai 2023.

⁵⁾ Das Mandat endete am 4. Mai 2023.

⁶⁾ Das Aufsichtsratsmitglied verzichtete auf die Zahlung der festen jährlichen Vergütung für die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat der Gesellschaft und seinen Ausschüssen.

Vergütungsbericht

5. VERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER VERGÜTUNGS- UND ERTRAGSENTWICKLUNG

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

Vergleichende Darstellung	2024	Entwicklung 2024/2023	2023	Entwicklung 2023/2022	2022	Entwicklung 2022/2021	2021	Entwicklung 2021/2020	2020
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€
Vorstand									
Olivier Elamine (Vorstandsvorsitzender)	1.294	0	1.294	-71	4.511	148	1.818	-15	2.143
Alexander Dexne (ehemaliger Finanzvorstand)	0	-100	355	-90	3.673	148	1.484	-16	1.760
Aufsichtsrat									
Brad Hyler (Vorsitzender) ¹⁾	-	-	- ²⁾	-	- ²⁾	-	-	-	-
Jan Sucharda (stv. Vorsitzender) ¹⁾	-	-	- ²⁾	-	- ²⁾	-	-	-	-
Richard Powers ³⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rebecca Worthington ¹⁾	70	0	70	21	58	-	-	-	-
Dr. Frank Pörschke (ehemaliges Mitglied)	-	-	20	-67	62	40	44	-	-
Elisabeth Stheeman (ehemaliges Mitglied)	-	-	20	-67	59	38	43	-	-
Karl Wambach (ehemaliges Mitglied)	-	-	- ⁴⁾	-	- ⁴⁾	-	-	-	-
Dr. Johannes Conradi (ehemaliger Vorsitzender)	-	-	-	-	27	-84	165	0	165
Richard Mully (ehemaliger stv. Vorsitzender)	-	-	-	-	15	-84	90	0	90
Marianne Voigt (ehemaliges Mitglied)	-	-	-	-	11	-84	70	0	70
Benoît Hérault (ehemaliges Mitglied)	-	-	-	-	11	-84	68	0	68
Dr. Bernhard Düttmann (ehemaliges Mitglied)	-	-	-	-	-	-	23	-65	68
Stefanie Frensch (ehemaliges Mitglied)	-	-	-	-	-	-	23	-65	65
Arbeitnehmer									
Durchschnittliche Vergütung	99	-10	110	-4	115	20	96	8	89
Ertragsentwicklung									
Umsatzerlös	198.441	3	192.026	5	182.819	0	183.670	4	177.063
FFO pro Aktie (in EUR) ⁵⁾	0,48	-6	0,51	-18	0,62	-7	0,67	8	0,62

¹⁾ Von der Hauptversammlung 2022 gewählt.

²⁾ Das Aufsichtsratsmitglied verzichtete auf die Zahlung der festen jährlichen Vergütung für die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat der Gesellschaft und seinen Ausschüssen. alstria zahlte Steuern.

³⁾ Von der Hauptversammlung 2023 gewählt.

⁴⁾ Das Aufsichtsratsmitglied verzichtete auf die Zahlung der festen jährlichen Vergütung für die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat der Gesellschaft und seinen Ausschüssen.

⁵⁾ Vor Minderheiten.

Vergütungsbericht

Die Vorstandsvergütung war in den letzten fünf Jahren Schwankungen unterworfen, trotz einer stabilen Zielvergütung und eines unveränderten Grundgehalts. Die Vergütung des Vorstands wurde seit 2020 stark von außerordentlichen Entwicklungen beeinflusst, wie der Übernahme des Unternehmens und der Umsetzung des neuen Vergütungssystems für den Vorstand 2022, das von der Jahreshauptversammlung 2022 genehmigt wurde, sowie der entsprechenden vorzeitigen Beendigung aller ausstehenden LTI-Tranchen, die als Teil der gewährten und im Geschäftsjahr 2022 fälligen Vergütung ausgewiesen wurden. In den Folgejahren sank die Vergütung des Vorstands im Jahr 2023 und blieb 2024 auf diesem Niveau stabil. Die geringere Vergütung in den Jahren 2023 und 2024 ist hauptsächlich auf die LTI-Tranchen zurückzuführen, die bei Auszahlung unter dem Zielwert lagen, und das Vertragsende des zweiten Vorstandsmitgliedes.

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats ist in den letzten fünf Jahren gesunken. Dies ist auf die Änderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrats in den letzten zwei Jahren und auf die Einführung des Vergütungssystems für die Aufsichtsratsmitglieder 2023 zurückzuführen.

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

Die angegebene durchschnittliche Vergütung der Mitarbeiter hat sich erhöht seit 2020. Es gab Sondereffekte in den Geschäftsjahren 2022 und 2023 aufgrund der Übernahme. In der Investitionsvereinbarung, die im Zusammenhang mit der Übernahme abgeschlossen wurde, hatte sich die Bieterin mit der Gesellschaft darauf geeinigt, die Mitarbeiteraktien zum Angebotspreis zu erwerben, die in den Geschäftsjahren 2022 und 2023 im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms zugeteilt werden. Diese beiden Tranchen wurden im Jahr 2022 und 2023 gewandelt und führten zu außerordentlichen, vorübergehenden Erhöhungen der durchschnittlichen Vergütung dieser Jahre. Im Jahr 2024 gab es keinen solchen Effekt, und infolgedessen ist für das Jahr 2024 die durchschnittliche Mitarbeitervergütung 10 % niedriger als die durchschnittliche Vergütung im Jahr 2023. Wenn die Vergütung aufgrund dieses außerordentlichen Ereignisses angepasst worden wäre, hätte die durchschnittliche Mitarbeitervergütung im Jahr 2023 bei EUR 93.000 gelegen und wäre um 6.5% im Jahr 2024 gestiegen.

Betrachtet man die Unternehmensentwicklung für den Zeitraum von 5 Jahren, ist der Umsatzerlös stetig angestiegen. Diese Entwicklung hat sich in den Jahren 2023 und 2024 fortgesetzt als die Umsatzerlöse auf EUR 198 Mio. angestiegen sind (im Vergleich zu EUR 192 Millionen im Jahr 2023).

Vergütungsbericht

Der FFO je Aktie (vor Minderheiten) ist über den Zeitraum der letzten 5 Jahre konstant gesunken, was auf die Refinanzierungsstrategie des Unternehmens und die gestiegenen Marktzinsen zurückzuführen ist. Im Jahr 2024 betrug der FFO je Aktie EUR 0,48 (Vorjahr: EUR 0,51).

Hamburg, im Februar 2025

alstria office REIT-AG

Der Aufsichtsrat

Brad Hylar
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Der Vorstand

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

I. REIT-ANGABEN

I. REIT-ERKLÄRUNG

Erklärung des Vorstands

Im Zusammenhang mit dem deutschen handelsrechtlichen Jahresabschluss (§ 264 ff. HGB) sowie dem IFRS-Konzernabschluss (§ 315e HGB) zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2024 erklärt der Vorstand der alstria office REIT-AG (im Nachfolgenden auch alstria oder Gesellschaft genannt) zur Einhaltung bzw. Nichteinhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der vorbelasteten und nicht vorbelasteten Erträge (§ 19 Abs. 3 i.V.m. § 19a REIT-Gesetz) Folgendes:

1. Zum Abschlussstichtag befinden sich nach den uns vorliegenden Informationen 4,63 % der Aktien der Gesellschaft entsprechend § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz im Streubesitz. Dies wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht am 9. Januar 2025 schriftlich mitgeteilt. Dies ist eine Abweichung von der Regelung des § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz, wonach sich mindestens 15 % der Aktien an einer REIT-Aktiengesellschaft im Streubesitz befinden müssen. Das Kriterium zur Mindeststreubesitzquote gemäß § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz wurde erstmalig zum 31. Dezember 2022 nicht eingehalten. Da die 15 %-Streubesitzanforderung nunmehr an drei aufeinanderfolgenden Bilanzstichtagen nicht erfüllt war, endete der REIT-Status mit Ablauf des 31. Dezember 2024.
2. In Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz hielt nach unserem Kenntnisstand zum Abschlussstichtag kein Anleger direkt 10% oder mehr der Aktien unserer Gesellschaft bzw. Aktien in einem Umfang, dass er über 10% oder mehr der Stimmrechte verfügt.
3. Bezogen auf die Summe der Aktiva des IFRS-Konzernabschlusses abzüglich der Ausschüttungsverpflichtung und der Rücklagen im Sinne des § 12 Abs. 2 REIT-Gesetz
 - a) gehörten zum Abschlussstichtag mindestens 75 % der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen, welches sich auf TEUR 4.147.536 beläuft und somit 95,37 % der Aktiva darstellt;
 - b) machten zum Abschlussstichtag die Aktiva, die zum Vermögen von in den Konzernabschluss einbezogenen REIT-Dienstleistungsgesellschaften gehören und die sich auf TEUR 197 belaufen, höchstens 20 %, nämlich 0,00 %, aus.
4. Bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen des IFRS-Konzernabschlusses (§ 12 Abs. 3 und 4 REIT-Gesetz)
 - a) wurden im Geschäftsjahr 2024 Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen von EUR 291,9 Mio. erwirtschaftet. Dies entspricht 100 % der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen;
 - b) beliefen sich die Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen von REIT-Dienstleistungsgesellschaften, die in den Konzern einzubeziehen waren, im Geschäftsjahr

REIT-Angaben

2024 insgesamt auf TEUR 0. Dies entspricht 0,00 % der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen.

5. In 2024 schüttete die alstria office REIT-AG keine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr an ihre Aktionäre aus. In 2023 wurde ein handelsrechtlicher Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 197.289,6 ausgewiesen.
6. In der Berichtsperiode wurde keine Dividendenausschüttung vorgenommen. Daher ergab sich auch keine Dividende der alstria office REIT-AG, die aus vorbelasteten Teilen des Jahresüberschusses hätte stammen können.
7. Seit 2020 hat der Konzern 9,32 % des durchschnittlichen Bestandes seines unbeweglichen Vermögens veräußert und damit keinen Immobilienhandel nach § 14 REIT-Gesetz betrieben.
8. Das im IFRS-Konzernabschluss ausgewiesene Eigenkapital zuzüglich der als Fremdkapital ausgewiesenen Anteile an in den Konzernabschluss nach § 315e HGB einbezogenen Tochterunternehmen, beträgt zum Abschlussstichtag EUR 1.607,9 Mio. und entspricht damit 38,77 % des Betrages, mit dem das unbewegliche Vermögen im IFRS Konzernabschluss nach § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz angesetzt ist (§ 15 REIT-Gesetz). Die Eigenkapitalquote gemäß § 15 REIT-Gesetz wird zum zweiten Mal unterschritten.

Hamburg, den 24. Februar 2025

alstria office REIT-AG

Olivier Elamine
Vorstand

II. REIT-VERMERK

Das Ergebnis unserer Prüfung haben wir in einem besonderen Vermerk gemäß § 1 Abs. 4 Satz 5 REIT-Gesetz wie folgt zusammengefasst:

Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz (REITG)

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 haben wir die Angaben in der als Anlage beigefügten Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19 Abs. 3 i.V.m. § 19a REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2024 (im Folgenden „REIT-Erklärung“) geprüft. Die Angaben in der REIT-Erklärung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über diese Angaben abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des IDW Prüfungshinweises: Besonderheiten bei der Prüfung einer REIT-Aktiengesellschaft nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz, einer Vor-REIT-Aktiengesellschaft nach § 2 Satz 3 REIT-Gesetz und der Prüfung nach § 21 Abs. 3 Satz 3 REIT-Gesetz (IDW PH 9.950.2) vorgenommen. Hiernach haben wir zur Beachtung der Angaben in der REIT-Erklärung Prüfungshandlungen geplant und durchgeführt, um mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber abgeben zu können, ob die Angaben zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär nach § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2024 übereinstimmen und ob die Angaben zu den Anforderungen der §§ 12 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz zutreffend sind. Es war nicht unsere Aufgabe, die steuerliche Veranlagung der relevanten Gesellschaften inhaltlich umfassend nachzuvollziehen oder zu prüfen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär nach § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2024 verglichen und die Angaben in der REIT-Erklärung zu den §§ 12 bis 15 REIT-Gesetz mit den entsprechenden Angaben des Jahres- bzw. Konzernabschlusses abgestimmt. Zudem haben wir die Anpassungen der Bewertung des als Finanzinvestition gehaltenen unbeweglichen Vermögens an die Vorgaben nach § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz geprüft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

REIT-Angaben

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse stimmen die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär nach § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2024 überein und die in der REIT-Erklärung zur Einhaltung der §§ 12 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vor-belasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz gemachten Angaben sind zutreffend.

Dieser Vermerk dient ausschließlich zur Vorlage bei der Finanzbehörde Hamburg im Rahmen der Steuererklärung nach § 21 Abs. 2 REIT-Gesetz und darf nicht für andere Zwecke verwendet werden.

Hamburg, den 24. Februar 2025

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gez. Annika Deutsch

Wirtschaftsprüferin

gez. Maximilian Freiherr v. Perger

Wirtschaftsprüfer

J. FINANZKALENDER/IMPRESSUM

I. FINANZKALENDER

Finanztermine 2025

11. Februar	Außerordentliche Hauptversammlung
4. März	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2024
8. Mai	Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss Zwischenmitteilung
5. August	Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss Halbjahresfinanzbericht
6. November	Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss Zwischenmitteilung

II. IMPRESSUM/KONTAKT

Die alstria office REIT-AG ist Mitglied im Deutschen Investor Relations Verband e.V. (DIRK).

Weitere Berichte der alstria office REIT-AG finden Sie auf der Website.

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken - wie im Risikobericht angesprochen - eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Hinweis

Dieser Bericht erscheint in Deutsch (Originalversion) und in Englisch (nicht bindende Übersetzung).

Kontakt Investor Relations

Ralf Dibbern

Tel +49 (0) 40 22 63 41-329

Fax +49 (0) 40 22 63 41-310

E-Mail rdibbern@alstria.de

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