

GESCHÄFTS BERICHT 2019

IFRS Finanzbericht

KONZERNKENNZAHLEN

FÜNFJAHRESÜBERSICHT

in TEUR	2019	2018	2017	2016	2015
Mieterlöse und Erträge					
Mieterlöse	187.467	193.193	193.680	202.663	115.337
Nettomieteinnahmen	162.904	169.068	172.911	179.014	102.140
Konzernergebnis	581.221	527.414	296.987	176.872	-110.970
FFO ¹⁾	112.572	114.730	113.834	116.410	59.397
Ergebnis je Aktie (in EUR) ¹⁾	3,27	3,02	1,94	1,16	-1,15
FFO je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,63	0,65	0,74	0,76	0,61

¹⁾ Ohne Minderheiten.

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Bilanzkennzahlen					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.438.597	3.938.864	3.331.858	2.999.099	3.260.467
Bilanzsumme	5.029.328	4.181.252	3.584.069	3.382.633	3.850.580
Eigenkapital	3.175.555	2.684.087	1.954.660	1.728.438	1.619.377
Verbindlichkeiten	1.853.773	1.497.165	1.629.409	1.654.195	2.192.916
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	17,88	15,13	12,70	11,28	10,64
Nettoverschuldungsgrad (Net LTV, in %)	27,1	30,4	40,0	40,9	49,3

REIT-Kennzahlen	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	70,9	67,2	57,1	56,7	49,4
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	100	100	100

EPRA-Kennzahlen ¹⁾	2019	2018	2017	2016	2015
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,61	0,62	0,68	0,57	0,42
EPRA-Kostenquote A (in %) ²⁾	26,1	23,0	19,6	20,6	26,1
EPRA-Kostenquote B (in %) ³⁾	21,7	19,0	16,4	16,6	22,1

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	17,91	15,14	12,71	11,31	10,91
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	17,61	14,96	12,45	10,81	10,66
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	3,3	4,0	4,6	5,0	5,0
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	3,8	4,4	5,0	5,4	5,3
EPRA-Leerstandsquote (in %)	8,1	9,7	9,4	9,2	11,2

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

²⁾ Inklusive Leerstandskosten.

³⁾ Exklusive Leerstandskosten.

INHALT

DETAILINDEX KONZERNLAGEBERICHT	2
A. KONZERNLAGEBERICHT	3
I. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE	3
II. FINANZANALYSE	12
III. RISIKO- UND CHANCENBERICHT	22
IV. NACHHALTIGKEITSBERICHT	42
V. ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN	42
VI. SONSTIGE ANGABEN	46
VII. PROGNOSEBERICHT	47
DETAILINDEX KONZERNABSCHLUSS	49
B. KONZERNABSCHLUSS	50
I. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	50
II. KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	51
III. KONZERNBILANZ	52
IV. KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	54
V. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	56
VI. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	57
C. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	134
D. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	135
E. BERICHT DES AUFSICHTSRATS	143
F. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	151
G. VERGÜTUNGSBERICHT	167
H. REIT-ANGABEN	176
I. REIT-ERKLÄRUNG	176
II. REIT-VERMERK	178
I. FINANZKALENDER/IMPRESSUM	180
I. FINANZKALENDER	180
II. IMPRESSUM/KONTAKT	180

DETAILINDEX KONZERNLAGEBERICHT

A.	KONZERNLAGEBERICHT	3
I.	WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE	3
1.	WIRTSCHAFTLICHES UMFELD	3
2.	STRATEGISCHE AUSRICHTUNG	5
3.	ÜBERBLICK ÜBER DAS PORTFOLIO	6
II.	FINANZANALYSE	12
1.	ERTRAGSLAGE	12
2.	FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE	17
3.	UNTERNEHMENSSTEUERUNG	22
III.	RISIKO- UND CHANCENBERICHT	22
1.	RISIKOBERICHT	22
2.	CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	40
IV.	NACHHALTIGKEITSBERICHT	42
V.	ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN	42
VI.	SONSTIGE ANGABEN	46
1.	VERGÜTUNGSBERICHT	46
2.	KONZERNERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄß § 315D HGB	46
3.	MITARBEITER	46
4.	DIVIDENDE	46
VII.	PROGNOSEBERICHT	47
1.	ERWARTETE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN	47
2.	ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE: AUSBLICK AUF 2020	47
3.	AUSBLICK FÜR DEN ALSTRIA-KONZERN	47

A. KONZERNLAGEBERICHT

I. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE

1. WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

1.1. Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im Jahr 2019 eine konjunkturelle Eintrübung. So wuchs das Bruttoinlandsprodukt im vergangenen Jahr um 0,6 %, nach jeweils 1,5 % und 2,2 % in den beiden Vorjahren. Somit stieg die Wirtschaftsleistung zwar das zehnte Jahr in Folge, hat aber merklich an Schwung verloren. Ursache hierfür war der globale Abschwung der Industriekonjunktur zusammen mit einem rückläufigen Welthandel. Nichtsdestotrotz entwickelte sich der Arbeitsmarkt im Jahr 2019 weiter robust. Die Arbeitslosenquote sank im Vergleich zu 2018 um 0,2 Prozentpunkte auf 5,0 % und der Beschäftigungsstand erreichte einen Höchstwert von 45,3 Mio. Erwerbstätigen. Dies entspricht einer Steigerung von 1,1 % zum Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ein weiteres Allzeithoch.*

Das Gesamtvolumen des deutschen Investmentmarktes für Gewerbeimmobilien lag mit EUR 65,0 Mrd. über dem Spitzenergebnis des Vorjahres von EUR 60,1 Mrd. (+6,5 %). Die per Saldo soliden ökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Fundamentaldaten lassen auf ein anhaltendes Interesse der Investoren an deutschen Gewerbeimmobilien schließen.**

1.2. Überblick über den deutschen Markt für Büroimmobilien

1.2.1. Mietpreisentwicklung von Büroimmobilien

Gemäß den größten gewerblichen Maklerhäusern lagen die Durchschnittsmieten in den sogenannten „Big 7“-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) im Jahr 2019 über dem Vorjahresniveau. Die Spitze der Durchschnittsmieten führt Berlin mit EUR 26,35 pro m² an, gefolgt von Frankfurt am Main mit EUR 21,00 pro m², München mit EUR 20,06 pro m², Hamburg mit EUR 17,50 pro m², Düsseldorf mit EUR 16,77 pro m², Stuttgart mit EUR 16,60 pro m² und Köln mit EUR 15,20 pro m².

1.2.2. Flächenaufnahme in deutschen Großstädten

Die Leerstandsquote bei Bürogebäuden sank im Jahresvergleich von 4,0 % im Jahr 2018 auf 3,5 % in 2019 (bzw. um 0,4 Mio. m² 3,0 Mio. m²). Die höchsten Leerstandsquoten der „Big 7“ verzeichneten Düsseldorf und Frankfurt am Main mit je 6,5 %, gefolgt von Hamburg mit 3,2 %, Köln und München mit je 2,4 %, Stuttgart mit 2,1 % und Berlin mit 1,4 %.

* Jahreswirtschaftsbericht 2020 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie.

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

1.2.3. Flächenumsätze

In den „Big 7“-Städten in Deutschland betragen die Büroflächenumsätze im Jahr 2019 4,0 Mio. m². Dies entspricht im Vorjahresvergleich einer Erhöhung von 0,1 Mio. m² bzw. einem Anstieg von 1,6 %. Damit wurde 2019, nach 2017, das stärkste Umsatzergebnis der letzten Jahre erzielt. Ursache hierfür waren im Wesentlichen die weiterhin positive Arbeitsmarktentwicklung und die damit einhergegangene gestiegene Nachfrage nach Büroflächen. Somit zeigte sich der deutsche Bürovermietungsmarkt trotz der konjunkturellen Schwächephase in einer robusten Verfassung. Die größten Flächenumsätze wurden in Berlin mit 1.014.833 m² (+22,9 %), München mit 765.975 m² (-21,7 %), Frankfurt am Main mit 579.475 m² (-9,1 %), Hamburg mit 526.467 m² (-7,3 %) und Düsseldorf mit 518.850 m² (+35,5 %) verzeichnet. Die Büroflächenumsätze in Stuttgart und Köln fielen mit 315.550 m² (+46,3 %) und 290.767 m² (-3,2 %) geringer aus.

1.2.4. Büroneubauten

Entsprechend den größten gewerblichen Maklerhäusern war mit einer Fläche von zirka 1.090.350 m² das Neubauvolumen von Büroflächen im Jahr 2019 um zirka 10,7 % höher als im Jahr 2018. Verglichen mit dem Vorjahr konnte in den „Big 7“ Frankfurt am Main (+49,8 %), Berlin (+25,7 %), Stuttgart (+23,3 %), Düsseldorf (+18,2 %), München (+7,7 %) und Köln (+6,5 %) ein Anstieg an Fertigstellungen verzeichnet werden. Lediglich in Hamburg (-30,9 %) war das Neubauvolumen rückläufig. Für das Jahr 2020 wird ein Anstieg des Neubauvolumens in den „Big 7“ auf zirka 1.900.000 m² erwartet.

1.2.5. Investitionsmärkte

Der positive Trend auf den Investitionsmärkten konnte im Geschäftsjahr 2019 fortgesetzt werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen (rund EUR 65,0 Mrd. für Gewerbeimmobilien) stieg im Vorjahresvergleich um rund 6,5 % an. In den „Big 7“-Städten wurde ein Transaktionsvolumen von EUR 37,6 Mrd. verzeichnet. Durch den Anstieg des Investitionsvolumens auf EUR 12,2 Mrd. (+104,5 %) setzte sich Berlin, gefolgt von München mit EUR 9,9 Mrd. (+77,7 %), an die Spitze. Nach den beiden Spitzenreitern reihte sich Frankfurt am Main mit EUR 7,9 Mrd. (-14,3 %) ein, gefolgt von Hamburg mit EUR 4,2 Mrd. (-12,6 %), Düsseldorf mit EUR 3,7 Mrd. (+11,9 %), Köln mit EUR 2,9 Mrd. (+92,7 %) und Stuttgart mit EUR 1,9 Mrd. (+0,5 %). Strukturell entfielen im Geschäftsjahr 2019 rund 66 % des Transaktionsvolumens auf Einzeltransaktionen. Die übrigen 34 % betrafen Portfoliotransaktionen; diese Werte blieben im Vergleich zum Vorjahr weitestgehend unverändert.

Eine grundsätzliche Änderung der Anlagestrategie der Investoren kann trotz des Preisanstiegs nicht festgestellt werden, obgleich eine leicht erhöhte Risikobereitschaft sichtbar ist. Dabei rücken Value-Add-Immobilien und alternative Assetklassen stärker ins Blickfeld der Investoren. Es folgen Core-Immobilien, die sich durch einen guten Zustand, eine gute Lage und eine langfristige, attraktive Vermietung auszeichnen sowie Core-Plus- und opportunistische Immobilien.

2. STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die alstria office REIT-AG (im Folgenden „Gesellschaft“) ist eine an der Frankfurter Börse notierte Immobilienaktiengesellschaft. Der alstria-Konzern setzte sich zum 31. Dezember 2019 aus der Muttergesellschaft alstria office REIT-AG sowie 47 direkten und indirekten Tochtergesellschaften zusammen (im Folgenden „alstria“ oder „Konzern“). Betriebliche Entscheidungen werden in der Muttergesellschaft getroffen. Während der alstria office REIT-AG rund 55 % der Immobilien zum 31. Dezember 2019 zuzurechnen sind (73 Immobilien mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt EUR 2,4 Mrd.), werden die verbleibenden Immobilien von 30 Tochtergesellschaften gehalten.

alstria verfolgt einen langfristigen Investmentansatz für das Portfolio. Die Unternehmensstrategie basiert im Wesentlichen auf den folgenden Annahmen:

- In Anbetracht des hohen Preisniveaus am Investmentmarkt für deutsche Büroimmobilien verfolgt alstria derzeit eine sehr selektive Akquisitionsstrategie und nutzt die Marktsituation auch zum Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien.
- Die Opportunitäten im deutschen Büroimmobilienmarkt liegen in der Modernisierung von Büroflächen, die aufgrund ihres Alters nicht mehr den heutigen Ansprüchen der Mieter genügen.
- Durch die Modernisierung der Büroflächen lassen sich höhere Mieterträge erzielen und folglich Immobilienwerte steigern.

Diesen Herausforderungen begegnet alstria mit einer langfristig ausgerichteten Strategie, die der Vorstand mit folgenden Kernpunkten umsetzen will:

- Mit dem Ansatz, dass der Mieter im Mittelpunkt stehen soll, versucht alstria, dessen Bedürfnisse zu treffen und damit langfristigen Vermietungserfolg zu generieren.
- alstria ist bestrebt, durch kontinuierliche Investitionen die Immobilienqualität zu sichern, um damit Wertsteigerungen durch stetige Modernisierungen und den Abbau von Leerständen zu realisieren.
- Wertsteigerungspotenziale sollen durch umfassende Repositionierung und Entwicklung von Objekten realisiert werden.
- Aus alstrias Sicht sind viele Mieter preissensitiv, und erfolgreich ist nur der Vermieter, der ein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis als der Wettbewerb bietet. Diesen Vorteil strebt auch alstria an, um die Vermietbarkeit der Immobilien langfristig zu sichern.

Ziel dieser Strategie ist die stetige Entwicklung der Umsatzerlöse und des operativen Ergebnisses (FFO).

Durch den aktiven Asset-Management-Ansatz und die hohe Preisdisziplin konnte alstria im vergangenen Jahr, im Vergleich zum Markt, in dem laut JLL und Colliers Renditen zwischen rund 2,8 %

und 3,3 % realisiert worden sind*, überdurchschnittliche Renditen erzielen. Aus alstrias Sicht sind die Voraussetzungen gegeben, dass dieses Vorgehen auch in Zukunft gelingen wird. Hierfür sprechen die folgenden Fakten:

- Das Portfolio von alstria verfügt über eine gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit von zirka 6,3 Jahren. Zirka 60 % der Mietumsätze werden mit einer ausgewählten Zahl bonitätsstarker Mieter erzielt.
- alstria bleibt weiterhin auf die Bestandshaltung und Verwaltung von Immobilien fokussiert. Erträge werden demnach durch klassisches Immobilienmanagement, d. h. durch die Arbeit an den Gebäuden, generiert. Das integrierte „Real Estate Operations“-Management (Asset- und Property-Management) ist aus alstrias Sicht dabei ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil gegenüber den öffentlichen und privaten Wettbewerbern.
- Ein Kernelement von alstrias Geschäftsstrategie ist die Unterstützung der Mieter bei der Optimierung ihrer Betriebskosten. Niedrige Betriebskosten sind für die Mieter ein wesentlicher Faktor bei der Wahl einer Mietfläche. Das Unternehmen geht davon aus, dass sich durch ein aktives Management der Mietnebenkosten neue Chancen für ein erfolgreiches Vermietungsgeschäft ergeben.

3. ÜBERBLICK ÜBER DAS PORTFOLIO

3.1. Wesentliche Portfoliokennzahlen

Kennzahlen	31.12.2019	31.12.2018
Anzahl der Objekte	116	118
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	4,5	4,0
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	208,3	197,0
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete / beizulegender Zeitwert)	4,7	4,9
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.509.200	1.577.000
EPRA-Leerstandsquote (in %)	8,1	9,7
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	6,3	4,8
Durchschnittlicher Wert je m ² (in EUR)	2.966	2.525
Durchschnittliche Miete je m ² (in EUR / Monat)	12,82	12,25

¹⁾ Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

3.2. Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen (in m ²)	2019	2018	Veränderung
Neuvermietungen	197.600	110.800	86.800
Verlängerungen von Mietverträgen	171.300	92.500	78.800
Gesamt	368.900	203.300	165.600

Im Geschäftsjahr 2019 betrug alstrias Vermietungsergebnis (gemessen an Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen) rund 368.900 m².

* Vgl. JLL Pressemitteilung „Immobilien nachgefragt wie noch nie“ vom 06.01.2020 und Colliers Pressemitteilung „Dynamik der Jahresendrallye und Rekordtransaktionsvolumen 2019 setzen völlig neue Maßstäbe am deutschen Investmentmarkt“ vom 06.01.2020.

Konzernlagebericht

Hierzu haben im Wesentlichen die Abschlüsse folgender Mietverträge beigetragen:

Adresse	Stadt	Vermietbare Fläche (in m ²)	Miete je m ² ¹⁾ (in EUR)	Jahresmiete (in TEUR)	Mietdauer (in Jahren)	Mietfreie Zeit ²⁾ (in %)
Solmsstraße 27-37	Frankfurt am Main	30.900	16,50	6.081	20,0	1,7
Gustav-Nachtigal-Straße 3 + 5	Wiesbaden	26.000	28,00	8.714	15,0	0,0
Am Seestern 1	Düsseldorf	15.000	16,59	3.338	10,0	1,7
Heerdter Lohweg 35	Düsseldorf	13.500	11,70	1.894	12,0	7,6
T-Online-Allee 1	Darmstadt	13.300	12,00	2.242	5,0	5,0
Georg-Glock-Straße 18	Düsseldorf	6.500	21,50	1.613	12,0	2,8
Rotebühlstraße 98-100	Stuttgart	6.300	19,95	1.627	15,0	1,7
Gustav-Nachtigal-Straße 5	Wiesbaden	5.400	20,00	1.415	1,6	0,0
Kanzlerstraße 8	Düsseldorf	5.000	13,61	865	10,0	5,2
Platz der Einheit 1	Frankfurt am Main	4.200	21,00	1.100	3,0	8,3
Platz der Einheit 1	Frankfurt am Main	2.900	24,00	850	10,0	5,8
Amsinckstraße 28	Hamburg	2.900	14,10	524	5,0	0,0
Amsinckstraße 28	Hamburg	2.700	16,50	529	10,0	0,0
Schinkestraße 20	Berlin	2.400	21,60	444	5,0	0,0
Amsinckstraße 34	Hamburg	2.200	14,75	424	5,0	1,7
Maarweg 165	Köln	2.000	14,55	364	10,0	3,3
Pempelfurtstraße 1	Ratingen	1.700	7,50	179	10,0	0,0
Epplestraße 225	Stuttgart	1.700	16,00	370	5,0	0,0
Süderstraße 23	Hamburg	1.600	15,30	294	10,0	2,5

¹⁾ Ohne Parkplätze, Lagerflächen und sonstige Zusatzflächen.

²⁾ In % der Mietdauer.

Auch im Geschäftsjahr 2020 ist eine Leerstandsquote auf niedrigem Niveau im primären Fokus des Unternehmens.

3.3. Portfoliobewertung und Regionen

alstria Portfolio wurde zum 31. Dezember 2019 von externen Gutachtern (Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG) zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit den Anforderungen des International Financial Reporting Standards (IFRS) 13 bewertet. Die Bewertung des Portfolios, einschließlich der eigengenutzten Flächen, ergab zum Bilanzstichtag einen Marktwert von EUR 4.476 Mio.* Der Marktwert der Immobilien, die alstria in den Kernmärkten hält, beläuft sich auf rund EUR 4.353 Mio., dies entspricht 97 % des Gesamtportfolios.

* Inklusive der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien.

Konzernlagebericht

Die regionale Aufteilung auf die Kernmärkte ist in der folgenden Tabelle ersichtlich:

Gesamtportfolio nach Regionen (in % des beizulegenden Zeitwerts)	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung (in pp)
Hamburg	32	31	1
Düsseldorf	28	29	-1
Frankfurt am Main	19	19	0
Stuttgart	12	12	0
Berlin	7	6	1
Sonstige	2	3	-1

3.4. Mieter

Die folgende Tabelle zeigt die zehn größten Mieter von alstria zum 31. Dezember 2019:

alstria's Hauptmieter (in % der Jahresmiete)	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung (in pp)
Daimler AG	11	12	-1
Stadt Hamburg	11	12	-1
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	4	0	4
GMG Generalmietgesellschaft	4	8	-4
HOCHTIEF Aktiengesellschaft	3	5	-2
Stadt Frankfurt am Main	2	0	2
Commerzbank Aktiengesellschaft	2	0	2
Residenz am Dom gem. Betriebsgesellschaft mbH	2	2	0
Hamburger Hochbahn AG	2	2	0
Württembergische Lebensversicherung AG	1	1	0
Sonstige	58	58	0

Ferner liegt der Investitionsfokus auf einer Immobilienklasse: Von der gesamtvermietbaren Fläche entfallen rund 90 % auf Büroimmobilien.*

Die nachfolgende Tabelle fasst die auslaufenden Mietverträge der nächsten drei Jahre des gesamten Portfolios zusammen:

Auslaufende Mietverträge (in % der Jahresmiete)	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung (in pp)
2020	6,3	17,6	-11,3
2021	12,7	13,2	-0,5
2022	11,0	9,0	2,0

* Büro- und Lagerflächen.

3.5. Transaktionen

alstria's Investitionsentscheidungen basieren auf Analysen der lokalen Märkte, der individuellen Betrachtung des jeweiligen Gebäudes in Bezug auf Lage, Größe und Qualität im Vergleich zu den direkten Wettbewerbsimmobilien sowie auf dem langfristigen Wertsteigerungspotenzial. alstria's Strategie ist darauf ausgerichtet, eine aus ihrer Sicht lukrative Portfoliogröße an den jeweiligen Standorten aufzubauen und sich gegebenenfalls aus Märkten zurückzuziehen, die nicht im Kerninvestitionsfokus des Unternehmens stehen. alstria tätigte im Geschäftsjahr 2019 folgende Immobilientransaktionen:

Verkäufe

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Buchgewinn (in TEUR) ¹⁾	Unter- zeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Frankfurter Straße 71-75	Eschborn	16.200	500	09.10.2017	31.01.2019
Gathe 78	Wuppertal	9.120	120	10.10.2018	01.01.2019
Brödermannsweg 5-9 ²⁾	Hamburg	4.300	1.800 ³⁾	29.11.2018	28.02.2019
Opernplatz 2	Essen	38.900	3.800	16.01.2019	30.01.2019
Ingersheimer Straße 20	Stuttgart	41.500	11.500	18.02.2019	31.03.2019
Berner Straße 119	Frankfurt am Main	27.000	2.800	28.02.2019	30.04.2019
Stiftsplatz 5	Kaiserslautern	12.750	1.300	12.08.2019	01.11.2019
Werner-von-Siemens-Platz 1	Hannover	16.680	-700	13.12.2019	29.02.2020 ⁴⁾
Balgebrückstraße 13	Bremen	2.900	-800	19.12.2019	29.02.2020 ⁴⁾
Gesamte Verkäufe		169.350	20.320		

¹⁾ Abweichung zu der Position „Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ in der Gewinn- und Verlustrechnung. Diese Position enthält nur Verträge, welche im Geschäftsjahr 2019 unterschrieben wurden, sowie deren Verkaufsnebenkosten.

²⁾ Teilverkauf des Wohnhauses aus Gesamtobjekt.

³⁾ Verkaufspreis gemindert um den OMV des Wohnhauses (prozentualer Anteil der Jahresnettokaltmiete des Wohnhauses bezogen auf den OMV des gesamten Objektes).

⁴⁾ Erwartet.

Käufe

Adresse	Stadt	Kaufpreis (in TEUR) ¹⁾	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Lehrter Straße 17	Berlin	8.470	12.12.2018	01.02.2019
Handwerkstraße 4	Stuttgart	7.350	18.12.2018	01.03.2019
Maxstraße 3a	Berlin	10.200	06.03.2019	01.06.2019
Hauptstraße 98-99	Berlin	12.140	04.04.2019	30.04.2019
Adlerstraße 63	Düsseldorf	7.750	25.07.2019	11.09.2019
Gesamte Käufe		45.910		

¹⁾ Exklusive Erwerbsnebenkosten.

3.6. Entwicklungsprojekte

alstria erzielte im Berichtsjahr Fortschritte bei den folgenden Entwicklungsprojekten:

› Besenbinderhof 41, Hamburg

Das denkmalgeschützte Bürogebäude aus dem Jahr 1927 wurde für das staatliche Gesundheitsamt errichtet und im Rahmen des Primo-Portfolios im Jahr 2006 von alstria erworben. Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof in Hamburg und zeichnet sich aus durch seine Klinkerfront mit schmalen Klinkerpfeilern. Das Gebäude ist im Vorderteil voll unterkellert und hat fünf Geschosse. Errichtet wurde es in einer für die Zwanzigerjahre typischen Bauweise.

Da die Büromietflächen nach dem Auszug des Gesundheitsamtes nicht mehr den heutigen Anforderungen an Haustechnik und Flexibilität entsprachen, beschloss alstria, das Gebäude grundlegend zu revitalisieren. Die Planung umfasst derzeit die vollständige Entkernung der Büroflächen bis auf den Rohbau und die Wiederherstellung der im zweiten Weltkrieg zerstörten Geschosse. Durch einen Bombentreffer verlor das Gebäude damals ein Vollgeschoss sowie ein Staffelgeschoss. Im Rahmen der Revitalisierung werden beide Geschosse in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz wiederhergestellt. Der Haupteingang und die Treppenhäuser bleiben mit ihrem Zwanzigerjahre-Charme erhalten. Jeweils seitlich des Haupteingangs werden neue Zugänge geschaffen, die dem Haupteingang im Stil und in der Materialbeschaffenheit gleichen.

Mit den Umbaumaßnahmen, die voraussichtlich bis Mitte 2021 andauern sollen, wurde im Januar 2019 begonnen.

› Gustav-Nachtigal-Straße 3, 4, 5, Wiesbaden

Die Bürohäuser in der Gustav-Nachtigal-Straße 3 und 4 gehören seit 2008 zum Portfolio des Unternehmens und wurden 1981 bzw. 1984 erbaut. Das Hochhaus in der Gustav-Nachtigal-Straße 3 verfügt über zirka 18.500 m² Mietfläche, verteilt auf zehn Obergeschosse und zwei Untergeschosse. In der Gustav-Nachtigal-Straße 4 stehen zirka 770 m² Mietfläche zur Verfügung. Durch den Ankauf der Gustav-Nachtigal-Straße 5 (Mitte 2018) mit einer Mietfläche von zirka 7.300 m² bot sich für alstria die Möglichkeit, einen Campus mit 26.000 m² Mietfläche zu vermarkten.

Der Campus liegt zirka fünf Minuten in östlicher Richtung vom Wiesbadener Hauptbahnhof entfernt.

Ende 2019 konnte alstria erfolgreich einen Mietvertrag mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) für die Gustav-Nachtigal-Straße 3 und 5 abschließen. Mit einem Sanierungsvolumen von EUR 63 Mio. ist das Campus-Projekt das größte in alstrias Firmengeschichte. Im Rahmen der Entwicklung werden die Gebäude umfangreich saniert und brandschutztechnisch auf den neuesten Stand gebracht. Die Entkernung des Gebäudes in der Gustav-Nachtigal-Straße 3 ist bereits vollständig abgeschlossen. Die Flächen in der Gustav-Nachtigal-Straße 3 sollen Ende 2021 übergeben werden. Die Flächen der Gustav-Nachtigal-Straße 5 sollen ein Jahr später fertiggestellt und an den zukünftigen Mieter übergeben werden.

› Carl-Reiß-Platz 1–5, Mannheim

Im Stadtteil Schwetzingenstadt in Mannheim liegen die drei miteinander verbundenen Baukörper, bestehend aus einem Büro-Hochhaus (Haus 1) und zwei Bürogebäuden (Haus 2 und 3). Nach dem Auszug des vorherigen Mieters werden die in den Jahren 1959 bis 1984 erbauten Gebäude nun vollständig revitalisiert. Hierbei werden die aktuell baulich und technisch verbundenen Häuser voneinander getrennt. Die Gesamtmietfläche aller Häuser wird nach der Entwicklung rund 18.500 m² betragen.

Hiervon werden im Haus 1 rund 8.700 m² zur Verfügung stehen, verteilt auf 14 Ober- und zwei Untergeschosse. Im Erdgeschoss der Nordost- und Nordwest-Fassade des Hauses werden bodentiefe Fenster eingebaut und die restlichen Fenster energetisch ertüchtigt.

Im freistehenden, viergeschossigen Haus 2 wird nach der Entwicklung 4.400 m² Gesamtmietfläche zur Verfügung stehen. Das vierte Obergeschoss, welches aktuell als Technikgeschoss genutzt wird, wird abgebrochen und durch ein Staffelgeschoss mit Dachterrasse und extensiver Dachbegrünung ersetzt.

Im Gegensatz zu den Häusern 1 und 2 wird das Haus 3 nicht saniert. Geplant ist der Abriss der aktuell als Bürogebäude genutzten Immobilie sowie der Neubau eines achtgeschossigen Wohngebäudes mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Auf den 5.400 m² Gesamtmietfläche sind 46 Wohnungen mit Blick auf die Parkanlage am Carl-Reiß-Platz geplant. In allen Wohnungen wird eine Loggia und/oder Dachterrasse zur Verfügung stehen.

Neben den 65 Stellplätzen im Tiefhof werden den zukünftigen Mietern aller drei Häuser weitere 268 Stellplätze in einer separaten Tiefgarage unter dem Carl-Reiß-Platz zur Verfügung stehen.

Die Abbrucharbeiten haben bereits in allen drei Häusern begonnen, weitere Bauleistungen werden derzeit vergeben. Die Fertigstellung von Haus 1 und 2 ist für Mitte 2021 geplant, Haus 3 wird voraussichtlich ab Mitte 2022 zur Verfügung stehen.

› Solmsstraße 27–37, Frankfurt

Gelegen im Frankfurter Westen befindet sich das Bürogebäude in der Solmsstraße 27–37. Das in drei zusammenhängende Bauteile gegliederte Objekt hat eine Gesamtmietfläche von zirka 27.000 m². Diese verteilen sich auf sieben Obergeschosse und zwei Untergeschosse. Im Erdgeschoss befindet sich eine Kantine, die vom zukünftigen Nutzer weiterhin betrieben wird.

Nach Auszug des vorherigen Mieters im März 2018 konnte alstria Ende 2019 einen Mietvertrag mit der Stadt Frankfurt am Main über 20 Jahre für das gesamte Gebäude abschließen. Im Rahmen der Sanierung liegt der Fokus neben dem Mieterausbau auch auf Energieoptimierung des Gebäudes. Hierzu gehören unter anderem die Erneuerung des außenliegenden Sonnenschutzes, der Austausch der Fenster, die Dämmung der Fassade sowie die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, die den größten Teil des Strombedarfs der technischen Anlagen decken soll.

Der Baubeginn für das aktuell noch in der Planungsphase befindliche Projekt ist für Mitte 2020 geplant, um eine Übergabe Mitte 2021 zu ermöglichen.

Im Geschäftsjahr 2019 investierte alstria rund EUR 116 Mio. in laufende Modernisierungsmaßnahmen. Hiervon fielen EUR 35 Mio. für größere Entwicklungsprojekte und EUR 81 Mio. für wertsteigernde Mieterausbauten an. Der Hauptanteil der im Geschäftsjahr 2019 geleisteten Investitionen bezog sich auf die Maßnahmen in den Düsseldorfer Objekten Momentum, Glockturm und Heerdter Lohweg 35, die Epplestraße 225 in Stuttgart, die Gustav-Nachtigal-Straße 3 in Wiesbaden und den Heidenkampsweg 99-101 in Hamburg. Das Unternehmen plant, in den nächsten drei Jahren durch Modernisierungsmaßnahmen zirka EUR 360 Mio. in das Portfolio zu investieren. Dieser Investitionsplan gehört zu alstrias laufendem Immobilienwertsteigerungsprogramm. Daneben wird der Umfang der Investitionen von laufenden Mietvertragsverhandlungen mit bestehenden und potenziellen Mietern beeinflusst.

II. FINANZANALYSE

Das Geschäftsjahr 2019 verlief für alstria erwartungsgemäß. Aufgrund von Objektverkäufen verbuchte alstria im Vorjahresvergleich rückläufige Umsatzerlöse in Höhe von zirka EUR 6 Mio. von EUR 193 Mio. auf EUR 187 Mio. Der FFO (nach Minderheiten) belief sich für das Geschäftsjahr 2019 auf rund EUR 113 Mio. und liegt damit leicht über dem für die Berichtsperiode prognostizierten Niveau in Höhe von EUR 112 Mio. Der Rückgang des FFO im Vergleich zum Jahr 2018 (rund EUR 115 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus geringeren Umsatzerlösen.

1. ERTRAGSLAGE

1.1. Operatives Ergebnis (FFO)

Der FFO belief sich im Jahr 2019 auf TEUR 115.530 vor Minderheiten bzw. TEUR 112.571 nach Minderheiten gegenüber TEUR 118.027 vor Minderheiten bzw. TEUR 114.730 nach Minderheiten im Vorjahr. Die FFO-Marge ist um 0,5 Prozentpunkte auf 61,6 % (vor Minderheiten) gestiegen. Daraus ergibt sich ein FFO in Höhe von EUR 0,65 je Aktie vor Minderheiten bzw. EUR 0,63 je Aktie nach Minderheiten für das Geschäftsjahr 2019 (2018: EUR 0,67 vor Minderheiten; EUR 0,65 nach Minderheiten).*

Der Grund für die leichte Reduktion des gesamten FFO resultiert im Wesentlichen aus den niedrigeren Nettomieteinnahmen in Folge von Objektverkäufen und den damit reduzierten vermietbaren Flächen. Ein leicht gegensätzlicher Effekt ergab sich aus den im Vergleich zum Vorjahr höheren sonstigen betrieblichen Erträgen und dem reduzierten Nettofinanzergebnis. Die Erstanwendung des IFRS 16 führte im Vergleich zu der vorherigen Ermittlung zu einer Erhöhung des FFOs von TEUR 443.

* Basierend auf dem Stichtagswert vom 31. Dezember 2019 177.593.422 (31. Dezember 2018: 177.416.497).

Konzernlagebericht

in TEUR	IFRS G&V	Anpassung	FFO 2019	FFO 2018
Mieterlöse	187.467	-	187.467	193.193
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	37.038	-	37.038	39.160
Grundstücksbetriebsaufwand	-61.601	-	-61.601	-63.285
Nettomieteinnahmen	162.904	-	162.904	169.068
Verwaltungsaufwand	-9.545	1.106	-8.439	-8.040
Personalaufwand	-18.441	2.544	-15.897	-14.606
Sonstige betriebliche Erträge	16.185	-13.644 ³⁾	2.541	928
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.230	13.824 ⁴⁾	-1.406	-994
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	454.767	-454.767	-	-
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17.350	-17.350	-	-
Nettobetriebsergebnis	607.990	-468.287	139.703	146.356
Nettofinanzergebnis	-27.460	3.331	-24.129	-28.259
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	-170	126	-44	-70
Ergebnis vor Ertragsteuern / FFO (vor Minderheiten)¹⁾	580.360	-464.830	115.530	118.027
Ertragsteuern	861	-861	-	-
Konzernjahresergebnis	581.221	-465.691	115.530	118.027
Nicht beherrschende Anteilseigner ²⁾	-	-2.959	-2.959	-3.297
Konzernjahresergebnis / FFO (nach Minderheiten)	581.221	-468.650	112.571	114.730
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			177.593	177.416
FFO je Aktie (in EUR)			0,63	0,65

¹⁾ 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⁾ Kommanditanteile nicht beherrschender Gesellschafter an der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG.

³⁾ Die Anpassung der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert wesentlich aus dem Wegfall von Verpflichtungen für Grunderwerbsteuer.

⁴⁾ Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden um den Aufwand für die Bewertung der Kommanditanteile und Rückstellungen für Rechtstreitigkeiten angepasst.

1.2. Nettobetriebsergebnis

alstria beendete das Geschäftsjahr 2019 mit einem Nettobetriebsergebnis vor Finanzierungskosten und Steuern von TEUR 607.990, verglichen mit TEUR 555.075 im Jahr 2018.

Im Vergleich zum Vorjahr weist der Konzern ein besseres sonstiges Ergebnis und ein höheres Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert auf. Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2019 und 2018:

in TEUR	2019	2018
Mieterlöse	187.467	193.193
Nettomieteinnahmen	162.904	169.068
Verwaltungs- und Personalaufwand	-27.986	-24.744
Sonstiges Ergebnis	955	-3.090
Betriebsergebnis	135.873	141.234
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	454.767	398.954
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17.350	14.887
Nettobetriebsergebnis	607.990	555.075

1.3. Mieterlöse

Die Mieterlöse beliefen sich im Geschäftsjahr 2019 auf TEUR 187.467 (2018: TEUR 193.193).

1.4. Grundstücksbetriebsaufwand

Der Grundstücksbetriebsaufwand setzt sich zusammen aus der Summe der umlegbaren und nicht umlegbaren Betriebskosten und belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 61.601 (2018: TEUR 63.285). Die Kostenquote aus nicht umlegbaren Betriebskosten stieg leicht an, von 12,5 % in 2018 auf 13,3 % in 2019. Im Ergebnis verringerten sich die Nettomieteinnahmen des Gesamtkonzerns für 2019 um TEUR 6.164 auf TEUR 162.904 (2018: TEUR 169.068).

1.5. Verwaltungs- und Personalaufwand

Der Verwaltungsaufwand stieg im Vorjahresvergleich um TEUR 711 auf TEUR 9.545 (2018: TEUR 8.834). Grund hierfür waren insbesondere höhere Rechts- und Beratungskosten sowie die Kosten für die Halbjahresimmobilienbewertung des Konzerns. Die Personalaufwendungen betragen im Geschäftsjahr 2019 TEUR 18.441 (2018: TEUR 15.910). Ursache für die Erhöhung im Berichtszeitraum ist im Wesentlichen ein Anstieg der Gehälter um TEUR 1.162 auf TEUR 9.099, welcher auf eine höhere Anzahl von Mitarbeitern im Jahr 2019 zurückzuführen ist (von 149 Mitarbeitern zum 31. Dezember 2018 auf 165 Mitarbeitern zum 31. Dezember 2019). Darüber hinaus erhöhte sich die Vergütung für virtuelle Aktien und Stock Options im Geschäftsjahr 2019 um TEUR 792 auf TEUR 2.135 (2018: TEUR 1.343) und die der Wandelgenussscheine um TEUR 316 auf TEUR 1.898 (2018: TEUR 1.582) aufgrund des gestiegenen Aktienkurses der alstria. Die Summe des Verwaltungs- und Personalaufwands entspricht damit rund 14,9 % der Mieterlöse und 0,6 % des beizulegenden Zeitwertes des Portfolios (2018: 12,8 % und 0,6 %).

1.6. Sonstiges betriebliches Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2019 lag das sonstige betriebliche Ergebnis bei TEUR 955 (2018: TEUR –3.090). Ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 5.529 ergab sich im Wesentlichen aus dem Wegfall von Verpflichtungen für Grunderwerbsteuer. Eine Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR –1.484 ergab sich im Wesentlichen aus Rückstellungen für Rechtstreitigkeiten, die teilweise durch einen geringeren Aufwand für die Bewertung der Kommanditanteile kompensiert werden.

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

Das im Geschäftsjahr 2019 ausgewiesene Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert beläuft sich auf TEUR 454.767 (2018: TEUR 398.954). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf weitere Vermietungserfolge im Geschäftsjahr im Asset Management und Wertsteigerungen der Immobilien durch Modernisierungsmaßnahmen sowie die erhöhte Immobiliennachfrage zurückzuführen.

1.8. Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aus den Objektveräußerungen im Geschäftsjahr 2019 konnte alstria ein positives Ergebnis in Höhe von TEUR 17.350 erzielen. Den wesentlichen Ergebnistreiber stellte das Objekt Ingersheimer Straße in Stuttgart dar.

1.9. Nettofinanzergebnis

in TEUR	2019	2018
Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen	-21.960	-21.138
Zinsaufwand weitere Darlehen	-2.376	-3.433
Zinsaufwand Schuldscheindarlehen	-2.577	-3.186
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	-	-1.783
Andere Zinsaufwendungen	-8	-282
Finanzaufwand	-26.921	-29.822
Zinserträge	575	745
Sonstiges Finanzergebnis	-1.114	-420
Nettofinanzergebnis	-27.460	-29.497

Der Finanzaufwand verminderte sich aufgrund des im Geschäftsjahr 2019 niedrigeren durchschnittlichen Zinssatzes um TEUR 2.901 auf TEUR 26.921.

Das Nettofinanzergebnis verringerte sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 um TEUR 2.037 auf TEUR 27.460. Diese Entwicklung beruht im Wesentlichen auf einer (Teil-)Rückzahlung eines Darlehens in Höhe von TEUR 33.000 in 2019 und auf geringeren Zinsaufwendungen für Schuldscheindarlehen, die Ende 2018 deutlich reduziert wurden. Darüber hinaus entfallen in 2019 die Zinsen aus der Wandelanleihe, die Mitte 2018 zurückgezahlt wurde.

Zu den Einzelheiten des Fremdkapitalportfolios verweisen wir auch auf den Abschnitt „Finanzmanagement“ ab Seite 18.

1.10. Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen

Der Ergebnisanteil von Beteiligungen und Gemeinschaftsunternehmen belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR -170 (2018: TEUR -70).

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

Um den Einfluss der Zinssatzvolatilität auf die Gewinn- und Verlustrechnung zu minimieren, bedient sich alstria zur Absicherung von variabel verzinsten Darlehen Zinssicherungsinstrumenten. Aufgrund der Beendigung eines Zinssatzcaps im Berichtsjahr verringerte sich das Volumen des Nennwerts von Zinssicherungsinstrumenten von TEUR 95.892 auf TEUR 45.090.

Das Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert belief sich im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 auf TEUR 0 (2018: TEUR 2.452).

Während aus den Zinssicherungsinstrumenten im Geschäftsjahr 2019 und 2018 kein nennenswertes Bewertungsergebnis mehr resultierte (2019: TEUR 0; 2018: TEUR -14), wirkte sich die Bewertung des in der begebenen Wandelanleihe eingebetteten Derivates im Geschäftsjahr 2018 noch mit TEUR 2.466 ertragswirksam aus. Der Wert des eingebetteten Derivates wurde maßgeblich durch die Entwicklung des Aktienkurses der alstria bestimmt, da dieser den Marktwert der potenziellen Rückzahlungsverpflichtung im Falle der Wandlung der Wandelanleihe beeinflusste. Bis zum Laufzeitende der Wandelanleihe am 14. Juni 2018 wurden sämtliche Anteile an der Wandelanleihe in Eigenkapital der Gesellschaft umgewandelt. Ab dem Zeitpunkt der Wandlung existierte kein eingebettetes Derivat mehr.

Weitere Einzelheiten sowie eine tabellarische Überleitung finden sich in Abschnitt 6.5 des Konzernanhangs.

1.12. Konzernjahresergebnis

Das Konzernjahresergebnis belief sich im Geschäftsjahr 2019 auf TEUR 581.221 (2018: TEUR 527.414) und stieg damit um TEUR 53.807. Wesentliche Treiber des Anstiegs sind das Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert sowie das höhere sonstige betriebliche Ergebnis. Einen leicht gegensätzlichen Effekt hatten geringere Nettomieteinnahmen im Vergleich zum Vorjahr. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie betrug EUR 3,27 für das Geschäftsjahr 2019 (2018: EUR 3,02).

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

2. FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Gesamtwert der Anlageimmobilien betrug zum 31. Dezember 2019 TEUR 4.438.597, im Vergleich zu TEUR 3.938.864 zum Anfang des Geschäftsjahres. Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist im Wesentlichen auf den Wertanstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (TEUR 454.767) sowie auf den Erwerb von fünf Immobilien zurückzuführen. Ein geringer gegensätzlicher Effekt ergibt sich aus dem Verkauf von vier Immobilien. Zwei der Immobilien werden zum 31. Dezember 2019 unter der Bilanzposition „Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien“ ausgewiesen.

in TEUR	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2018	3.938.864
Investitionen	116.268
Zugänge	45.905
Erwerbsnebenkosten	3.930
Aktivierungen aus der Erstanwendung IFRS 16	5.207
In Vorperiode geleistete Vorauszahlungen	-1.944
Abgänge	-103.814
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	-20.586
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	454.767
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2019	4.438.597
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	17.217
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	19.588
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	1.070
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	4.476.472
Marktwertanpassung der eigengenutzten Immobilien	5.746
Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen	4.482.218

2.2. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel erhöhten sich in der Berichtsperiode von TEUR 132.899 um TEUR 165.320 auf TEUR 298.219. Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein positiver Cashflow in Höhe von TEUR 121.693 erzielt. Die Finanzierungstätigkeiten zeigten Nettozahlungsmittelzuflüsse in Höhe von TEUR 264.178. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Begebung einer neuen Anleihe im September 2019 zurückzuführen, die zu einem Mittelzufluss von TEUR 393.596 führte. Auf der anderen Seite war der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit durch die Dividendenzahlung in Höhe von TEUR 92.257 sowie durch die Zahlungsströme aus einer Darlehensrückzahlung von TEUR 34.000 beeinflusst. Aus der Investitionstätigkeit ergaben sich Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von TEUR 220.551, im Wesentlichen aufgrund von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 238.864 (davon TEUR 199.750 kurzfristig).

2.3. Eigenkapitalkennzahlen

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Eigenkapital (in TEUR)	3.175.555	2.684.087	18,3 %
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	17,88	15,13	18,2 %
EK-Quote (in %)	63,1	64,2	-1,1 pp
REIT-EK-Quote (in %) ¹⁾	70,9	67,2	3,7 pp

¹⁾ Stellt das Verhältnis von Eigenkapital zum Buchwert des unbeweglichen Vermögens dar. Mindestanforderung gemäß G-REIT-Gesetz: 45%.

Im Vergleich zum 31. Dezember 2018 erhöhte sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 um TEUR 491.468. Der Konzernnettogewinn für die Berichtsperiode trug mit TEUR 581.221 zu einer Erhöhung des Eigenkapitals bei. Dem stand die Auszahlung der Dividende im Mai 2019 in Höhe von TEUR 92.257 gegenüber.*

2.4. Kommanditeinlage nicht beherrschender Gesellschafter

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

2.5. Finanzmanagement

alstrias Finanzmanagement ist zentral gesteuert. Darlehen und Unternehmensanleihen werden für die Finanzierung einzelner Objekte, Objektportfolios bzw. des Unternehmens aufgenommen bzw. begeben. Das vorrangige Finanzziel ist eine langfristige und stabile Finanzierungsstruktur. Dazu werden Finanzierungsquellen diversifiziert und ein ausgeglichenes Laufzeitenprofil angestrebt, welches eine abgestimmte und kontinuierliche Refinanzierung ermöglicht (siehe Diagramm mit der Übersicht der Darlehen und Kreditverbindlichkeiten nach Laufzeiten auf Seite 20).

Am 29. März 2019 erfolgte eine Teil-Rückführung eines Darlehens über EUR 33 Mio., welches zum Vorjahresstichtag mit einem Nominalwert von EUR 67 Mio. valutierte.

Am 26. September 2019 platzierte alstria die vierte unbesicherte, festverzinsliche Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von EUR 400 Mio. Der Emissionserlös der Anleihe dient der Refinanzierung einer am 24. März 2021 fälligen Anleihe (ausstehendes Volumen: EUR 326,8 Mio.), eines am 6. Mai 2020 fälligen Schuldscheins (ausstehendes Volumen: EUR 37,0 Mio.) sowie für allgemeine Unternehmenszwecke.

Am 6. September 2019 wurde der Kreditvertrag über eine unbesicherte revolvingende Kreditlinie in Höhe eines Nominalbetrages von bis zu EUR 100 Mio. bis zum 14. September 2022 verlängert.

* Siehe auch Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf Seite 56.

Konzernlagebericht

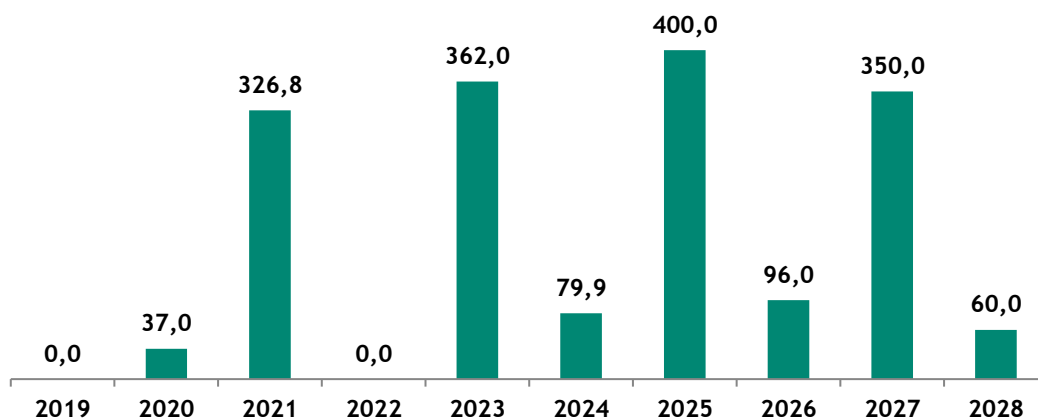
Die zum 31. Dezember 2019 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2019 (in TEUR)	LTV zum 31.12.2019 (in %)	LTV- Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2018 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	34.000	14,9	65,0	67.000
Darlehen #2	28.03.2024	45.900	31,6	75,0	45.900
Darlehen #3	30.06.2026	56.000	27,6	65,0	56.000
Darlehen #4	29.09.2028	60.000	33,6	-	60.000
Gesamte besicherte Darlehen		195.900	26,0	-	228.900
Anleihe #1	24.03.2021	326.800	-	-	326.800
Anleihe #2	12.04.2023	325.000	-	-	325.000
Anleihe #3	15.11.2027	350.000	-	-	350.000
Anleihe #4	26.09.2025	400.000	-	-	-
Schuldschein 10J. / fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Schuldschein 7J. / fix	08.05.2023	37.000	-	-	37.000
Schuldschein 4J. / fix	06.05.2020	37.000	-	-	38.000
Revolvierende Kreditlinie	14.09.2022	-	-	-	-
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichkeiten		1.515.800	-	-	1.116.800
Gesamt		1.711.700	38,2	-	1.345.700
Net LTV			27,1¹⁾		

¹⁾ Nettoverschuldung zum beizulegenden Zeitwert des unbeweglichen Vermögens (abzgl. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen).

Fremdkapitalkosten	31.12.2019			31.12.2018		
	Nominalwert (in TEUR)	Ø Zinssatz (in %)	Ø Laufzeit (in Jahren)	Nominalwert (in TEUR)	Ø Zinssatz (in %)	Ø Laufzeit (in Jahren)
Bankverbindlichkeiten	195.900	1,1	6,3	228.900	1,1	7,1
Anleihen	1.401.800	1,5	4,7	1.001.800	1,9	5,3
Schuldscheine	114.000	2,2	3,5	115.000	2,2	4,5
Gesamt	1.711.700	1,5	4,8	1.345.700	1,8	5,5

Kreditverbindlichkeiten nach Laufzeiten¹⁾ in EUR Mio. zum 31.12.2019



¹⁾ Unter Ausschluss von regulärer Amortisierung.

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

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

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

Im dritten Quartal 2019 hat alstria eine neue Anleihe in Höhe von EUR 400 Mio. im Wesentlichen für die Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 begeben (für weitere Informationen verweisen wir auf die Darlehensübersicht auf Seite 19). In der Zwischenmitteilung zum 30. September 2019 wurde über die Einhaltung der Covenants berichtet.

* Der folgende Abschnitt bezieht sich auf die Anleihebedingungen der am 24. November 2015, am 12. April 2016, am 15. November 2017 und am 26. September 2019 durch alstria begebenen Schuldverschreibungen sowie die Bedingungen des am 6. Mai 2016 durch die alstria begebenen Schuldscheins (siehe www.alstria.de für nähere Informationen). Die großgeschriebenen Begriffe haben die in den Anleihe- bzw. Schuldscheinbedingungen beschriebene Bedeutung.

Konzernlagebericht

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 2019
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	607.819
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-454.767
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-17.350
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	7.161
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	126
Konsolidiertes bereinigtes EBITDA	142.989
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	-24.622
Einmalige Finanzierungskosten	-
Zahlungswirksames Zinsergebnis	-24.622
Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)	5,8

¹⁾ Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Zum 31. Dezember 2019 wurde keine Covenant unter den Darlehensvereinbarungen und / oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt.

2.7. Langfristige Darlehensverbindlichkeiten

Die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten stiegen im Vergleich zum 31. Dezember 2018 von TEUR 1.336.090 um 24,3 % auf TEUR 1.661.080 zum Bilanzstichtag. Der Anstieg ergab sich im Wesentlichen aus der im September 2019 durchgeführten Platzierung einer Anleihe mit einem Nominalbetrag von TEUR 400.000. Dem entgegen standen die Rückführung eines Darlehens von rund TEUR 33.000 und eine Umgliederung eines Schuldscheindarlehens mit Fälligkeit im Mai 2020 in die kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten.

2.8. Kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten

Die kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 50.590 (31.12.2018: TEUR 14.171) und sind damit um TEUR 36.419 höher als zum Vorjahresstichtag. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einer Umgliederung eines zuvor langfristigen Schuldscheindarlehens mit einer Fälligkeit im Mai 2020 in Höhe von rund TEUR 37.000 in die kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten.

2.9. Kurzfristige Verpflichtungen

Die kurzfristigen Verpflichtungen lagen bei TEUR 109.431 (31.12.2018: TEUR 90.777). Davon stellten TEUR 50.590 kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten (31.12.2018: TEUR 14.171) und TEUR 24 kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Gesellschaftern dar (31.12.2018: TEUR 47). TEUR 5.793 entfielen auf Ertragssteuerverbindlichkeiten (31.12.2018: TEUR 5.945), die sich auf Ebene der übernommenen alstria office Prime-Gesellschaften ergeben. Ferner beinhalten die

kurzfristigen Verpflichtungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 4.611 (31.12.2018: TEUR 4.400). Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten (31.12.2019: TEUR 45.451, 31.12.2018: TEUR 60.207) sind im Vergleich zum Vorjahr geringer. Das Vorjahr enthielt u. a. Verpflichtungen für Grunderwerbsteuer in Höhe von TEUR 13.902, die auf Ebene der alstria office Prime angefallen waren, sowie Kaufpreisanzahlungen in Höhe von TEUR 9.120. Des Weiteren enthalten die kurzfristigen Verpflichtungen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (31.12.2019: TEUR 22.328, 31.12.2018: TEUR 16.595) sowie erhaltene Mietkautionen (31.12.2019: TEUR 7.280, 31.12.2018: TEUR 6.353).

3. UNTERNEHMENSSTEUERUNG

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

Die ursprünglichen Umsatz- und FFO-Prognosen der alstria blieben für das Geschäftsjahr 2019 konstant. In Folge des Verkaufs von nicht strategischen Immobilien liegen die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2019 bei über EUR 187 Mio. und damit leicht unter der Prognose von EUR 190 Mio. Der FFO betrug im Berichtsjahr zirka EUR 113 Mio. und liegt somit leicht über der Prognose von EUR 112 Mio.

Des Weiteren beobachtet das Unternehmen die Entwicklung des Net LTV der REIT-Eigenkapitalquote, der Nettoverschuldung*** zum EBITDA sowie der Liquidität, wobei es sich hierbei nicht um die für die interne Steuerung des Konzerns bedeutsamsten Leistungsindikatoren handelt. Am 31. Dezember 2019 lag der Net LTV bei 27,1 %, verglichen mit 30,4 % zum Geschäftsjahresende 2018. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 70,9 %, im Vergleich zu 67,2 % im Vorjahr und der gesetzlich vorgegebenen Mindestquote von 45 %. Die Nettoverschuldung zum EBITDA belief sich auf eine Quote von 10,1 zum 31.12.2019, verglichen mit einer Quote von 8,3 zum 31.12.2018.

III. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

1. RISIKOBERICHT

1.1. Risikomanagement

alstria hat ein konzernweites strukturiertes Risikomanagement- und Frühwarnsystem gemäß § 91 Abs. 2 AktG eingerichtet. Alle Risiken werden mindestens vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht. Ziel der Risikomanagementstrategie der alstria ist es, die mit der unternehmerischen Tätigkeit einhergehenden Risiken weitestgehend zu minimieren bzw. nach Möglichkeit vollständig zu

* Es handelt sich bei den Ausführungen in diesem Abschnitt um die Mieterlöse exklusive der Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand.

** Für weitere Informationen siehe Seite 12f.

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

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

Für alstria bedeutet Risikomanagement die gezielte Sicherung gegenwärtigen und zukünftigen Erfolgspotenzials sowie Qualitätsverbesserung in Bezug auf Planungsprozesse innerhalb des Unternehmens. Das Risikomanagementsystem der alstria office REIT-AG ist integraler Bestandteil der Führung und Kontrolle der alstria. Es ist in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat integriert, um die Handlungsfähigkeit und die Effizienz im Umgang mit Risiken sicherzustellen. Das Risikomanagementsystem konzentriert sich dabei auf die vollständige Erfassung der Risiken. Die Identifikation und die Einschätzung von Chancen ist nicht Bestandteil des Risikomanagementsystems der alstria office REIT-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.

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

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

Jeder Risikokategorie ist ein Risikoverantwortlicher zugeordnet, der durch seine Funktion im Unternehmen gleichzeitig den Bereich vertritt, in dem sich die dort identifizierten Risiken vornehmlich verwirklichen könnten:

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

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

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

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

1.1.2. Risikobewertung

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

Klassifizierung nach Eintrittswahrscheinlichkeit

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

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

Klassifizierung nach Grad der Auswirkung

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

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

Risikoeinstufung					
Eintrittswahrscheinlichkeit					
sehr wahrscheinlich	L	M	H	H	H
wahrscheinlich	L	M	M	H	H
möglich	L	L	M	M	H
unwahrscheinlich	L	L	L	M	M
sehr unwahrscheinlich	L	L	L	L	M
Grad der Auswirkung	unwesentlich	gering	moderat	erheblich	kritisch

L = geringes Risiko.

M = mittleres Risiko.

H = hohes Risiko.

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

1.2. Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Beschreibung und Bewertung der Risiken

alstria unterscheidet gemäß den beschriebenen vier Risikokategorien strategische Risiken, betriebliche Risiken, Compliance-Risiken und finanzielle Risiken. Alle wesentlichen Risiken für die zukünftige Entwicklung des Bestandes und der Ertragskraft des alstria-Konzerns werden in diesem Kapitel in Übereinstimmung mit alstrias Risikomanagement beschrieben. Die Darstellung einzelner Risiken bezieht sich hierbei auf den Planungshorizont 2020 bis 2022.

Konzernlagebericht

Unternehmensrisiken

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

1.3.1. Strategische Risiken

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

Marktumfeldrisiken

Marktumfeldrisiken ergeben sich für den Konzern abgeleitet aus dem konjunkturellen Umfeld über die Immobilienmarktentwicklung. Eine Konjunkturertrübung auf dem deutschen Markt könnte sich über eine rückläufige Beschäftigtenanzahl in einer geringeren Mietflächennachfrage in Büroimmobilien niederschlagen. Dies würde für alstria zu einem höheren Risiko von Leerstandsflächen oder geringeren Mieterträgen führen. Entwicklungen, die sich zumindest indirekt über die Verringerung der Auslandsnachfrage nachteilig auf den exportsensitiven deutschen Inlandsmarkt auswirken könnten, sind Wachstumseintrübung in den Entwicklungs- und Schwellenländern, die politische Instabilität in

bestimmten Krisenländern sowie anhaltende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank und die Diskussion um die hohe Verschuldung einzelner Staaten. Während die beschriebenen Entwicklungen derzeit nicht im Fokus der öffentlichen Diskussion stehen, sind der bevorstehende Austritt Großbritanniens aus der EU, die Handelspolitik der US-amerikanischen Regierung sowie die Zinspolitik der US-Notenbank als Unsicherheitsfaktoren hinzugekommen. Der deutsche Markt wies im Jahr 2019, nach einer Phase langanhaltenden Wachstums in den Vorjahren, nur noch geringe Steigerungsraten auf.* Marktanalysen gehen für das Jahr 2020 von einem kalenderbereinigten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,1 % aus.** In den nachfolgenden Jahren wird von einem wieder spürbar stärkeren Wachstum der Wirtschaftsleistung ausgegangen.*** Infolgedessen werden die Marktumfeldrisiken nach wie vor auf einem geringen (L) Risikoniveau eingestuft.

Risiken aus der Änderung des regulatorischen Umfelds

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

Risiken aus ineffizienten Organisationsstrukturen

Im Rahmen der strategischen Ausrichtung der Unternehmensorganisation bestehen Risiken einer ineffizienten Organisationsstruktur sowie der Abhängigkeit von IT-Systemen und -Strukturen. Sowohl die Organisationsstruktur als auch die IT-Infrastruktur unterstützen die strategischen und operativen Ziele. Das Risiko der strategischen Unternehmensorganisation wird daher nach wie vor als gering (L) eingestuft.

1.3.2. Betriebliche Risiken

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

* Deutsche Bundesbank, Monatsbericht - Dezember 2019, „Perspektiven der deutschen Wirtschaft -Gesamtwirtschaftliche Vorausschätzung für die Jahre 2020 und 2021 mit einem Ausblick auf das Jahr 2022“, Seite 1, Frankfurt am Main.

** Siehe hierzu den Jahreswirtschaftsbericht 2020 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie, Seite 67.

*** Deutsche Bundesbank, Monatsbericht - Dezember 2019, „Perspektiven der deutschen Wirtschaft -Gesamtwirtschaftliche Vorausschätzung für die Jahre 2020 und 2021 mit einem Ausblick auf das Jahr 2022“, Seite 1, Frankfurt am Main.

Instandhaltungsrisiko

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

Risiken aus Bauprojekten

alstria realisiert Umbau- und Modernisierungsprojekte in erheblichem Umfang. Den mit derartigen Projekten verbundenen Risiken, wie dem Risiko der nicht rechtzeitigen Fertigstellung, Risiken der Budgetüberschreitung sowie Risiken von Baumängeln, wird durch die Anwendung eines umfassenden Projektcontrollings sowie Budgetprozessmanagements begegnet. Die nach wie vor starke Konjunktur in der Baubranche stellt aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Handwerkern und Bauunternehmen zunehmende Anforderungen an die Vergabe und Durchführung von Aufträgen. Im Vergleich zum Ende der vorhergehenden Berichtsperiode wird das Risiko aus Umbau- und Modernisierungsprojekten unverändert als moderat (M) eingestuft.

Leerstandsrisiko

Im Falle von Mietvertragskündigungen, nicht verlängerten Mietverträgen oder bestehendem Leerstand besteht das Risiko, dass Mietflächen nicht wie geplant wieder vermietet werden können, was zur Folge hätte, dass die Umsatzerlöse geringer ausfallen als erwartet. Für die Planung wird von der Annahme ausgegangen, dass Mietflächen innerhalb eines definierten Zeitraums nach Beendigung eines Mietverhältnisses wieder vermietet werden können. Im Berichtsjahr liefen Mietverträge über einige größere Mietflächen aus. Gleichzeitig gelang es, ein hohes Volumen an Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen zu erzielen. Insgesamt wird das Leerstandsrisiko als mittel (M) eingestuft. Diese Einschätzung wurde auch zum Vorjahresstichtag vorgenommen.

Risiken aus Immobilientransaktionen

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

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

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

Personalrisiken

Die Fähigkeiten und die Motivation der alstria-Mitarbeiter sind ein entscheidender Faktor für den Erfolg der Gesellschaft. Der Verlust von Fähigkeits- und Wissensressourcen durch Fluktuation sowie die nicht rechtzeitige Gewinnung von ausreichend qualifizierten Fachkräften zur Besetzung offener Stellen bergen Risiken. In beiden Fällen könnte es zu einem Engpass an geeigneten Fach- und Führungskräften kommen, der schlimmstenfalls einen Einfluss auf die Wettbewerbsfähigkeit und die Möglichkeit von weiterem Wachstum der Gesellschaft haben könnte. alstria begegnet diesen Risiken durch eine gezielte, bedarfsorientierte Kompetenzentwicklung für die bestehenden Mitarbeiter, Stärkung der Arbeitgeberattraktivität durch Hochschulmarketing, Traineeprogramme, Ausbildung von Fachkräften und gewinnorientierte, variable Vergütungssysteme. Weiterhin werden regelmäßig Mitarbeiterbefragungen zur Mitarbeitermotivation, der Führungs- und der Unternehmenskultur anonym von unabhängigen externen Experten durchgeführt. Insgesamt schätzt alstria die beschriebenen Risiken als gering (L) ein. Dies entspricht der Situation zum Vorjahresstichtag.

IT-Risiken

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

Mietausfallrisiko

Ein betriebliches Risiko, welches sich z.B. infolge einer Konjunkturuntrübung oder im Einzelfall verwirklichen könnte, ist ein potenzieller Mietzahlungsausfall durch einen oder mehrere Hauptmieter. Aufgrund der Tatsache, dass alstria's Hauptmieter überwiegend öffentliche Institutionen oder Unternehmen mit hohem Rating sind, ist das Risiko des Mietzahlungsausfalls aktuell und unverändert zum Vorjahr gering (L).

1.3.3. Compliance-Risiken

Risiken aus Verstößen gegen das REIT-Gesetz

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

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

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

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

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

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

Zum Bilanzstichtag beträgt die REIT-Eigenkapitalquote des alstria-Konzerns 70,9 %. Damit hat alstria zum Ende des Geschäftsjahres 2019 die Mindesteigenkapitalquote gemäß § 15 REIT-Gesetz eingehalten. Innerhalb eines dreijährigen Prognosezeitraums bis zum 31. Dezember 2022 ist die Aberkennung des REIT-Status aufgrund der Unterschreitung der 45 %-Grenze damit nicht gegeben.

Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen

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

- Antikorruption,
- Vermeidung von Interessenkonflikten,
- Umgang mit vertraulichen Informationen und Insiderwissen und
- Antidiskriminierung, Gleichstellung und Diversity-Anliegen

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

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten

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

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

Einzelne vormalige Aktionäre der DO Deutsche Office AG sind der Ansicht, dass die Barabfindung, die den vormaligen Aktionären der DO Deutsche Office AG in Höhe von EUR 4,68 je Anteil für den Fall

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

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

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

Abgesehen von dieser Rechtsstreitigkeit sind weder die alstria office REIT-AG noch ihre Konzerngesellschaften an laufenden oder absehbaren Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt, die erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Konzerns haben könnten. Dies gilt auch für die im Klageweg geltend gemachten Gewährleistungs-, Rückforderungs- oder sonstigen Ansprüche im Zusammenhang mit den in den letzten Jahren getätigten Veräußerungen von Immobilien oder durchgeführten Entwicklungsprojekten. Für eventuelle finanzielle Belastungen aus weiteren

laufenden oder absehbaren Gerichts- oder Schiedsverfahren wurden bei der jeweiligen Konzerngesellschaft in angemessener Höhe Rückstellungen gebildet.

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

Klima- und Umweltrisiken

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

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

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

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

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

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

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

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

Risiko der Nichteinhaltung der Menschenrechte

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

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

1.3.4. Finanzielle Risiken

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

Bewertungsrisiken

Der Fair Value der Immobilien spiegelt den Marktwert wider, der durch unabhängige Wertgutachter ermittelt wurde. Er kann sich in der Zukunft ändern. Grundsätzlich ist der Marktwert der Immobilien von verschiedenen Faktoren abhängig. Bei einigen dieser Faktoren handelt es sich um exogene Faktoren, auf die alstria keinen Einfluss hat, zum Beispiel sinkende Mietniveaus, sinkende Nachfrage oder steigende Leerstandsdaten. Darüber hinaus sind auch viele qualitative Faktoren für die Bewertung einer Immobilie ausschlaggebend. Diese umfassen unter anderem die zukünftigen Mietzahlungen, den Zustand und die Lage der Immobilie. Das abschließende Urteil des beauftragten Gutachters unterliegt bis zu einem bestimmten Grad seinem Ermessen und kann von der Meinung anderer Gutachter

abweichen. Sollten sich die bei der Bewertung berücksichtigten Faktoren oder Annahmen aufgrund neuerer Entwicklungen oder anderer Gründe ändern, so kann eine Folgebewertung des jeweiligen Gebäudes zu einer Minderung des Marktwertes führen. In diesem Fall müsste das Unternehmen einen maßgeblichen Bewertungsverlust hinnehmen.

Durch Faktoren wie konjunkturelle Veränderungen, Zinssatzschwankungen und Inflation kann die Bewertung der Immobilien negativ beeinflusst werden. Zur Risikominimierung dienen die regionale Diversifikation des Anlageportfolios, eine konsequente Konzentration auf die individuellen Bedürfnisse der Mieter und eine genaue Marktbeobachtung und -analyse (Maklerberichte). Darüber hinaus wird der Marktwert sämtlicher Immobilien altrias mindestens einmal jährlich zum Ende des Geschäftsjahres von unabhängigen, international anerkannten Gutachtern bestimmt. Zusammenfassend wird das Risiko unerwarteter Abwertungen, wie im Vorjahr, als moderat eingestuft (M).

Verletzung von Covenants

altria verpflichtet sich bei der Aufnahme von Darlehen sowie der Ausgabe des Schuldscheindarlehens, bestimmte Darlehensvereinbarungen wie die Nichtüberschreitung eines bestimmten LTVs oder Mindestertragsanforderungen aus den beliebigen Immobilien (sogenannte Covenants) einzuhalten. Für den Fall einer Vereinbarungsverletzung kann es zu Konsequenzen wie erhöhten Kreditmargen oder im schlimmsten Fall zu einer außerordentlichen Kündigung eines Darlehens durch den Darlehensgeber kommen. Aufgrund der vorstehend beschriebenen LTVs, die eine deutliche Unterschreitung der jeweils erlaubten Verschuldungsgrade aufweisen, wird das Risiko aus einer Darlehensverletzung gegenwärtig, wie auch im Vorjahr als mittleres Risiko (M) eingestuft.

Steuerrisiken

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

Aufgrund der grundsätzlichen Ertragsteuerbefreiung als REIT sowie eines konsequenten Monitorings zur Vermeidung von steuerschädlichen Sachverhalten durch interne und externe Steuerexperten wird die Wahrscheinlichkeit eines Steuerschadens als gering eingestuft. Da bestimmte steuerrelevante Sachverhalte, z.B. Immobilientransaktionen oder Bewertungen sowie ein Wiedereintritt in die

Steuerpflicht über den dreijährigen Risikobetrachtungszeitraum, hohe Steuerverpflichtungen nach sich ziehen könnten, wird das Risikoausmaß als erheblich eingestuft.

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

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

Zinsrisiko

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

Die Absicherungspolitik von alstria umfasst die Nutzung klassischer Zinscaps und ggf. Zinsswaps, um die Kreditlinien des Unternehmens in Bezug auf Zinsschwankungen abzusichern und dennoch genügend Flexibilität zu haben, um die Möglichkeit einer Veräußerung ausgewählter Immobilien zu gewährleisten. Zinsbasis für die finanziellen Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente ist grundsätzlich abhängig von der Fristigkeit der Darlehen. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus Zinscaps, wodurch der Zinssatz auf einen bestimmten Höchstbetrag begrenzt wird. Der wesentliche Teil der Fremdfinanzierung besteht zum Bilanzstichtag aus festverzinslichen Anleihen sowie langfristigen Festzinsdarlehen und unterliegt daher bis zum Laufzeitende keinem Zinsänderungsrisiko.

Die variabel verzinslichen Darlehen werden überwiegend durch Zinscaps abgesichert. Durch die im Geschäftsjahr 2019 erfolgte Ablösung einer Anleihe, die im Jahr 2021 fällig geworden wäre, durch eine neue Anleihe mit einer Laufzeit bis 2025, wird das Zinsrisiko zum Bilanzstichtag als geringes Risiko (L) eingestuft, nachdem es zum Vorjahresstichtag noch als mittleres Risiko (M) eingeschätzt wurde.

Liquiditätsrisiko

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

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

Refinanzierungsrisiko

Die vom Konzern hauptsächlich genutzten Finanzinstrumente sind im Wesentlichen festverzinsliche Anleihen. Daneben bestehen grundschuldbesicherte Bankdarlehen und derivative Finanzinstrumente. Der Hauptzweck der Anleihen und Bankdarlehen besteht in der Finanzierung von alstrias Geschäftsaktivitäten. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus Zinscaps. Sie dienen der Absicherung von Zinsrisiken, die im Zusammenhang mit den Geschäftsaktivitäten und den Finanzierungsquellen des Unternehmens entstehen. Die Hauptrisiken, die sich aus den Finanzinstrumenten des Konzerns ergeben, sind Cashflow-, Zins- und Liquiditätsrisiken. Aktuell beträgt der Net LTV 27,1 %. Dies ist im Vergleich zu dem durchschnittlichen LTV der im DAX-Segment der Deutsche Börse AG (DAX, MDAX und SDAX) gelisteten Immobilienunternehmen ein niedriger Wert. Die Darlehen des Konzerns weisen zum Bilanzstichtag jeweils einen deutlich unter dem durch die jeweilige Darlehensvereinbarung erlaubten LTV der Bankdarlehen auf (vgl. Übersicht über die Darlehen auf Seite 19). Dem Risiko der Nichteinhaltung von Vertragsvereinbarungen wurde damit erfolgreich begegnet. Die Bonität von alstria wird zum Bilanzstichtag von der Ratingagentur Standard & Poor's unverändert mit BBB („Investment Grade“) eingestuft. Die Refinanzierung des überwiegenden Anteils von alstrias Anleihen und Bankdarlehen ist nicht vor dem Geschäftsjahr 2023 erforderlich, in dem eine von drei Anleihen ausläuft. Die beiden anderen Anleihen weisen eine Laufzeit bis zum Geschäftsjahr 2025 bzw. 2027 auf, sodass ein diversifiziertes Laufzeitprofil besteht und die Refinanzierung der

gesamten Darlehen zu einem Zeitpunkt vermieden werden kann (vgl. Laufzeitenprofil der Darlehen auf Seite 20).

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

Kontrahentenrisiko

alstria sichert einen Teil ihres Risikos mithilfe von Instrumenten ab, an denen Dritte beteiligt sind (Zinsderivate, Gebäudeversicherungen etc.). alstrias Vertragsparteien sind international anerkannte Institutionen, die von führenden Ratingagenturen bewertet werden. alstria überprüft das Rating ihrer Kontrahenten regelmäßig, um das Ausfallrisiko zu begrenzen. Die Finanzmarktkrise im Jahr 2007 hat Zweifel an der Zuverlässigkeit der Einschätzung von Ratingagenturen aufkommen lassen. Um diese Bedenken zu entschärfen, nutzt alstria auch andere Informationsquellen, um die Einschätzung der Ratingagenturen zu plausibilisieren. Abgesehen davon bestehen für alstria keine Kreditrisiken, sodass sich diese, wie im Vorjahr, als gering (L) einstufen lassen.

1.4. Gesamtbeurteilung der Risiken durch den Vorstand

Die alstria office REIT-AG konsolidiert und aggregiert alle in den verschiedenen Risikokategorien identifizierten Risiken gemäß der Risikomanagementrichtlinie. Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich die Risikosituation der alstria dabei unverändert stabil. So wurden für 2019, im Vergleich zum Vorjahr keine oder nicht wesentliche prozentuale Veränderungen der in der Risikomatrix als hoch (H) oder mittel (M) eingestuften Risiken festgestellt. In Bezug auf die Gesamtzahl aller identifizierten Risiken lagen die Risiken der Kategorie „hohes Risiko“ zum Jahresende bei 0,9 % (31. Dezember 2018: 1,0 %) und die Risiken des Bereichs „mittleres Risiko“ bei 35,5 % (31. Dezember 2018: 41,2 %). Dies beruht zum einen auf dem wirtschaftlichen Umfeld in alstrias Investmentmarkt, welches sich bislang unverändert als konjunkturell stark erweist. Aus Sicht des Vorstands untermauern die stetige Refinanzierungsposition, der konservative LTV und die solide REIT-Eigenkapitalquote die getroffene Einschätzung. Die langfristige Refinanzierungsposition minimiert das Risiko höherer Fremdkapitalkosten für den Fall steigender Zinssätzen. Der niedrige LTV verringert das Risiko, das sich ergeben könnte, wenn die Immobilienbewertungen, z.B. infolge von Zinserhöhungen, unter Druck geraten sollten.

Gegenüber identifizierten Risiken wurden ausreichende Vorsichtsmaßnahmen getroffen.

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

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

2. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

2.1. Chancenmanagement

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

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

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

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

Die Kontrolle der Wachstumsinitiativen im Rahmen der jeweiligen Budget- und Planungsfreigabeprozesse wird durch ein regelmäßiges Berichtswesen an den Vorstand ergänzt. Der Vorstand der alstria office REIT-AG erhält Berichte über den Status und den Fortschritt der in der Umsetzung befindlichen Initiativen. Daneben erhält der operative Immobilienmanagementbereich Berichte, in denen den geplanten Kosten und Erlösen die Ist-Verbräuche und die tatsächlichen Erlöse gegenübergestellt werden. Außerdem wird die Finanz- und Liquiditätsplanung fortgeschrieben, Prognosen werden aktualisiert und Veränderungen am Projektumfang transparent gemacht.

2.1.1. Chancen in Bezug auf Immobilienakquisitionen

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

2.1.2. Chancen in Bezug auf die Mieterbeziehungen

Ein strukturiertes, aktives Asset- und Property-Management sichert die Qualität der Vermietungsleistung und ist die Basis für eine nachhaltige Mieterbeziehung. Chancen ergeben sich insbesondere durch ein flexibles Eingehen auf die Anforderungen und Bedürfnisse bestehender oder potenzieller Mieter. alstria verfügt über die Kenntnisse und Ressourcen, um Lösungen anzubieten und die Anforderungen der Mieter an das Mietobjekt umzusetzen. Daraus ergeben sich Chancen für die Generierung nachhaltiger und langfristiger Mietverträge.

2.1.3. Chancen aus Immobilienentwicklung

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

2.1.4. Chancen aus der Finanzierung

Die Finanzierungsstrategie der alstria ist auf eine optimale Mittelbereitstellung zur Investition in neue Immobilien und Entwicklungsprojekte ausgerichtet. Chancen ergeben sich aus der Optimierung der Finanzierungsbedingungen. Hier gilt es, möglichst langfristige, günstige und möglichst flexible Finanzierungen umzusetzen und die Einhaltung von Kreditvereinbarungen jederzeit sicherzustellen. Eine wesentliche Chance aus der Finanzierung besteht auch in dem geringen LTV. Dieser beläuft sich gegenwärtig auf 27,1% (Net LTV aus Bankdarlehen, vgl. Übersicht Verbindlichkeiten auf Seite 19), was eine komfortable Basis für zukünftige Refinanzierungen und Wachstum darstellt. Die Finanzierungsmöglichkeiten umfassen dabei u. a. Unternehmensanleihen, grundschuldbesicherte Darlehen oder auch Kapitalerhöhungen. Chancen ergeben sich weiterhin aus der möglichen Diversifizierung der Finanzierungsquellen auch im Hinblick auf das bestehende Rating.

2.2. Gesamtaussage zum Chancenbericht

Die gegenwärtige Refinanzierungslage der alstria stellt eine stabile Finanzierungsposition bis 2023 und darüber hinaus zu attraktiven Zinssätzen sicher. Das Rating ermöglicht zudem eine größere Flexibilität im Hinblick auf neue Finanzierungsquellen. Bei den Umsatzerlösen profitiert alstria von Mietverträgen von zirka 6,3 Jahren Durchschnittsrestlaufzeit und einem potenziellen Anstieg der Mieterlöse aufgrund der Verringerung des Leerstands. Weiterhin verfügt die Gesellschaft über eine Anzahl von Immobilien, die für wertsteigernde Entwicklungsmöglichkeiten geeignet sind. Das Portfolio ist ausgewogen und verfügt über qualitativ hochwertige Immobilien mit bonitätsstarken Mietern. Der niedrige LTV bietet die Chance einer höheren Flexibilität beim Erwerb von Immobilien, für den Fall, dass sich hier spontan Opportunitäten ergeben sollten.

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

alstrias Kernkompetenz ist das Asset-Management. Als starke Basis für weitere organische Wertsteigerungen innerhalb des Portfolios stehen die Repositionierungs- und Sanierungsprojekte, die alstria verstärkt fortgesetzt hat.

IV. NACHHALTIGKEITSBERICHT*

Im November 2019 veröffentlichte alstria den zehnten Nachhaltigkeitsbericht. Anlässlich dieses Jubiläums aktualisierte das Unternehmen das Erscheinungsbild des Berichts und hat ein ausschließlich digitales Produkt herausgebracht. Der Bericht wurde nach GRI-Standards sowie EPRA immobilien-spezifischen Richtlinien erstellt und erhielt für alle Umwelt- und Sozialinformationen eine begrenzte unabhängige Prüfung.

Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Teil der Unternehmensstrategie, der Unternehmensführung und der operativen Tätigkeiten von alstria. Die Integration von Nachhaltigkeit in die Planung, den Bau und den Betrieb der Immobilien hilft dem Unternehmen sicherzustellen, dass seine Gebäude weiterhin den Bedürfnissen der Mieter sowie der umliegenden Gemeinden entsprechen und gleichzeitig die Auswirkungen des Unternehmens auf die Umwelt minimieren.

Im Hinblick auf die Dekarbonisierung ihres Portfolios schaffte es alstria im Jahr 2018, 100 % erneuerbare Energie für den von ihr kontrollierten Strom zu beschaffen und ihr RE100-Ziel zu erreichen. Das Unternehmen emittierte außerdem 20 Mal weniger CO₂-Emissionen im Vergleich zum Basisjahr 2013. Schließlich wurde die übergreifende Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens durch ESG-Ratings, einschließlich MSCI, CDP und ISS-oekom, bestätigt.

Weitere Informationen über das Nachhaltigkeitsengagement des Unternehmens finden Sie in alstrias Nachhaltigkeitsbericht 2018/19.

V. ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN

Angaben nach § 289a Abs. 1 und § 315a Abs. 1 HGB und erläuternder Bericht

1. ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 betrug das Grundkapital der alstria EUR 177.593.422,00 und war eingeteilt in 177.593.422 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn der

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

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

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

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

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

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 waren alstria keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10 % des Grundkapitals überschritten hätte. Das Government of Singapore hat der Gesellschaft im April 2016 mitgeteilt, dass es indirekt durch Tochterunternehmen mit rund 12,6 % an alstria beteiligt ist. Die Beteiligung fiel im Januar 2020 auf unter 5 %. Diesbezüglich wird ergänzend auf die Angaben im Anhang unter Ziffer 17.3 Stimmrechtsmitteilung verwiesen.

4. AKTIEN MIT SONDERRECHTEN

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

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

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

6. ERNENNUNG UND ABERUFUNG VON VORSTANDSMITGLIEDERN UND SATZUNGSÄNDERUNGEN

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

Satzungsänderungen werden gemäß §§ 179, 133 AktG vorgenommen. Der Aufsichtsrat hat zudem gemäß § 12 Abs. 2 der Satzung die Befugnis, nur die Fassung betreffende Satzungsänderungen ohne Beschluss der Hauptversammlung vorzunehmen. Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat durch die Hauptversammlungsbeschlüsse vom 16. Mai 2017 bzw. 22. Mai 2019 ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der Ausnutzung des Bedingten Kapitals III 2017 bzw. Genehmigten Kapitals 2019 sowie nach Ablauf der jeweiligen Ermächtigungsfrist anzupassen.

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

für Satzungsänderungen zwingend eine größere Mehrheit vorschreibt, ist diese Mehrheit entscheidend.

Satzungsänderungen wurden im Berichtsjahr zuletzt durch den Aufsichtsrat am 5. Dezember 2019 beschlossen: § 5 Abs. 1, 2 und 6 der Satzung wurden formal an eine unterjährig durchgeführte Kapitalerhöhung aus dem Bedingten Kapital III 2015 der alstria angepasst.

7. BEFUGNISSE DES VORSTANDS BEZÜGLICH AUSGABE UND RÜCKKAUF VON AKTIEN

7.1. Genehmigtes Kapital

Die Satzung ermächtigt den Vorstand, das Grundkapital ein- oder mehrmalig bis zum 21. Mai 2024 (einschließlich) mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 35.483.299,00 zu erhöhen. Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus § 5 Abs. 3, 4 und 4a der Satzung der alstria.

7.2. Bedingtes Kapital

alstria verfügt über zwei bedingte Kapitalia (gemäß §§ 192 ff. AktG), die in § 5 Abs. 6 und 7 der Satzung der alstria geregelt sind.

7.2.1. Bedingtes Kapital III 2015

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 179.325 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 179.325,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelgenussscheinen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 6. Mai 2015 von der Gesellschaft bis zum 5. Mai 2020 ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in Aktien der Gesellschaft gewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Wandlung entstehen, am Gewinn teil.

7.2.2. Bedingtes Kapital III 2017

Weiterhin ist das Grundkapital durch Ausgabe von bis zu 1.000.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 1.000.000,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelgenussscheinen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 16. Mai 2017 von der Gesellschaft bis zum 15. Mai 2022 ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in Aktien der Gesellschaft gewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Wandlung entstehen, am Gewinn teil.

7.3. Rückkauf eigener Aktien

Die Hauptversammlung am 16. Mai 2017 hat den Vorstand ermächtigt, bis zum 15. Mai 2022 eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die erworbenen Aktien und andere eigene Aktien, die sich im Besitz der alstria befinden oder alstria gemäß §§ 71a ff. AktG zuzuordnen sind, dürfen zu keiner Zeit mehr als insgesamt 10 % des Grundkapitals ausmachen. Der Erwerb der Aktien kann über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Angebots oder durch Einsatz von Derivaten (Put- oder Call-Optionen oder eine Kombination aus beidem) erfolgen.

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

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

Die Bedingungen der in den Geschäftsjahren 2015, 2016, 2017 und 2019 begebenen festverzinslichen Schuldverschreibungen berechtigen die Anleihegläubiger, von der Gesellschaft die Rückzahlung oder den Ankauf ihrer Schuldverschreibungen zu 101 % des Nennbetrags jeder Schuldverschreibung zuzüglich nicht gezahlter und aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls eine Person oder Gesellschaft bzw. eine Gruppe von Personen direkt oder indirekt mehr als 50 % der Stimmrechte an alstria erwirbt und dieser Kontrollwechsel innerhalb von 120 Tagen zu einer Absenkung des Ratings für die Gesellschaft oder die Schuldverschreibung führt.

Das Gesamtvolumen der noch ausstehenden Verpflichtungen unter den Vereinbarungen mit entsprechenden Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beträgt zum Stichtag zirka EUR 1.676 Mio.

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

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

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

VI. SONSTIGE ANGABEN

1. VERGÜTUNGSBERICHT

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste Vergütung.

Der Vergütungsbericht (Vgl. Seiten 167 bis 175), der die Prinzipien für die Bestimmung der Vergütung für den Vorstand und den Aufsichtsrat enthält, ist integraler Bestandteil des geprüften Konzernlageberichts.

2. KONZERNERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄß § 315D HGB

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

3. MITARBEITER

Zum 31. Dezember 2019 beschäftigte alstria 165 Mitarbeiter (31. Dezember 2018: 149 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 156 (Vorjahr: 139). Diese Angaben berücksichtigen nicht die Mitglieder des Vorstands.

4. DIVIDENDE

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vorzuschlagen, den Bilanzgewinn der alstria office REIT-AG des Geschäftsjahrs 2019 folgendermaßen zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,52 für jede am Tag der Hauptversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigte Stückaktie und Gewinnvortrag des verbleibenden Differenzbetrags. Die Zahlung dieser Dividende ist abhängig von der Zustimmung der Hauptversammlung am 23. April 2020. Die vorgeschlagene Dividende von EUR 0,52 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2019 entspricht einer Gesamtausschüttung von rund EUR 92,3 Mio., basierend auf der Anzahl der am Bilanzstichtag für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigten Aktien.

Weiterhin beabsichtigt der Vorstand in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat, der Hauptversammlung vorzuschlagen, die Dividende um EUR 0,01 auf EUR 0,53 je dividendenberechtigter Stückaktie zu erhöhen (Dividendenerhöhung), oder - im Falle der Ablehnung dieses Beschlussvorschlags - diese Mittel zur Investition in bestimmte definierte nachhaltige Projekte zu verwenden („Grüne Projekte“).

Für den Fall der Annahme der Dividendenerhöhung um EUR 0,01 auf EUR 0,53 je dividendenberechtigter Stückaktie entspricht die Gesamtausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 rund EUR 94,1 Mio., basierend auf der Anzahl der am Bilanzstichtag für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigten Aktien.

VII. 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 deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Die konjunkturelle Dynamik hat sich allerdings merklich verlangsamt. Das Bruttoinlandsprodukt nahm im Jahr 2019 preisbereinigt um 0,6 % zu. Die Erwerbstätigkeit ist trotz dessen um 400.000 Personen auf 45,3 Mio. angestiegen. Das Wirtschaftswachstum wird sich 2020 fortsetzen und wieder an Schwung gewinnen. Die Bundesregierung rechnet für 2020 mit einem Anstieg des BIP von 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und einer Steigerung der Erwerbstätigen auf zirka 45,4 Mio. Auch deutsche Wirtschaftsverbände rechnen für das Jahr 2020 mit einem Konjunkturplus sowie einer Steigerung der Bauinvestitionen um zirka 2,1 %.*

2. ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE: AUSBLICK AUF 2020

alstria geht davon aus, dass das Zinsniveau weiterhin niedrig bleibt und Anlagealternativen fehlen werden, sodass die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse weiter auf einem hohen Niveau bleiben sollte. Aus diesem Grund rechnet alstria auch für das Jahr 2020 mit einer hohen Nachfrage nach Immobilien in Core-Lagen. Durch das begrenzte Angebot ist allerdings davon auszugehen, dass sich der Trend, in Value-Add-Objekte zu investieren, weiter fortsetzen wird.

3. AUSBLICK FÜR DEN ALSTRIA-KONZERN

Basierend auf der prognostizierten Stabilität der deutschen Wirtschaft und des Immobilienmarktes erwartet alstria keine wesentlichen Veränderungen für das direkte Umfeld des Unternehmens. Trotzdem könnten andere als die erwarteten Veränderungen in den Zinssätzen, weitere Akquisitionen oder Verkäufe sowie Veränderungen der sonstigen Prämissen für das Geschäftsjahr 2020 die Prognose beeinflussen.

alstria erwartet, im Wesentlichen aufgrund der im Jahr 2019 und 2020 verkauften Objekte, für das Geschäftsjahr 2020 einen Rückgang der Umsatzerlöse gegenüber dem Geschäftsjahr 2019 in Höhe von

* Siehe hierzu den Jahreswirtschaftsbericht 2020 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie.

zirka EUR 8 Mio. Dementsprechend rechnet das Unternehmen für 2020 mit Umsatzerlösen in Höhe von rund EUR 179 Mio.

Für das Geschäftsjahr 2020 erwartet alstria einen leicht geringeren FFO von rund EUR 108 Mio. Der Rückgang im Vergleich zum im Jahr 2019 erzielten FFO (EUR 113 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus geringeren Umsatzerlösen.

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

Hamburg, 18. Februar 2020

DETAILINDEX KONZERNABSCHLUSS

B.	KONZERNABSCHLUSS	50
I.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	50
II.	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	51
III.	KONZERNBILANZ	52
IV.	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	54
V.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	56
VI.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	57
1.	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	57
2.	GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG	57
3.	SAISONALE ODER WIRTSCHAFTLICHE EINFLÜSSE AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	85
4.	SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	86
5.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	87
6.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA.....	92
7.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA.....	102
8.	SONSTIGE ANHANGANGABEN	110
9.	BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	112
10.	ERGEBNIS JE AKTIE	112
11.	DIVIDENDENZAHLUNG UND VORGESCHLAGENE DIVIDENDE	113
12.	MITARBEITER	114
13.	AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG	114
14.	MANAGEMENT VON FINANZRISIKEN	120
15.	WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG.....	128
16.	INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGEN ZU BESTIMMTEN ANZEIGEPFLICHTEN	128
17.	ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW. MAR (MARKTMISSBRAUCHS- VERORDNUNG)	128
18.	ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG (AKTIENGESETZ)	130
19.	PRÜFUNGSHONORAR	131
20.	VORSTAND	131
21.	AUFSICHTSRAT	131

B. KONZERNABSCHLUSS

I. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

in TEUR	Anhang	2019	2018
Umsatzerlöse	5.1	187.467	193.193
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	5.1	37.038	39.160
Grundstücksbetriebsaufwand	5.2	-61.601	-63.285
Nettomieteinnahmen		162.904	169.068
Verwaltungsaufwand	5.3	-9.545	-8.834
Personalaufwand	5.4	-18.441	-15.910
Sonstige betriebliche Erträge	5.5	16.185	10.656
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.6	-15.230	-13.746
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	6.1	454.767	398.954
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.7	17.350	14.887
Nettobetriebsergebnis		607.990	555.075
Nettofinanzergebnis	5.8	-27.460	-29.497
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	2.2.3	-170	-70
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	5.8; 6.5	0	2.452
Ergebnis vor Ertragsteuern		580.360	527.960
Ertragsteuern	5.9	861	-546
Konzernjahresergebnis		581.221	527.414
Zuordnung			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		581.221	527.414
Ergebnis je Aktie in EUR			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	10	3,27	3,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie	10	3,27	3,00

II. KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

in TEUR	Anhang	2019	2018
Konzernjahresergebnis		581.221	527.414
Kosten, die anschließend nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Einstellung in die Neubewertungsrücklage nach IAS 16	6.3; 7.1	0	3.485
Sonstiges Ergebnis		0	3.485
Gesamtergebnis der Periode		581.221	530.899
Zuordnung Gesamtergebnis			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		581.221	530.899

Konzernabschluss

III. KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2019

AKTIVA			
in TEUR	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1	4.438.597	3.938.864
At equity bilanzierte Beteiligungen	6.2	1.070	8.589
Sachanlagen	6.3	19.055	18.972
Immaterielle Vermögenswerte	6.3	232	349
Finanzanlagen	6.4	39.108	36.737
Gesamtes langfristiges Vermögen		4.498.062	4.003.511
Kurzfristiges Vermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.6	3.877	6.865
Finanzanlagen	6.4	199.750	0
Forderungen aus Steuern		1.231	43
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.6	8.601	8.314
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.7	298.219	132.899
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	6.8	19.588	29.620
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		531.266	177.741
Gesamte Aktiva		5.029.328	4.181.252

Konzernabschluss

in TEUR	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
PASSIVA			
Eigenkapital	7.1		
Gezeichnetes Kapital		177.593	177.416
Kapitalrücklage		1.448.709	1.538.632
Gewinnrücklagen		1.545.768	964.554
Neubewertungsrücklage		3.485	3.485
Gesamtes Eigenkapital		3.175.555	2.684.087
Langfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	7.2	70.504	64.013
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	7.3	1.661.080	1.336.090
Sonstige Rückstellungen	7.4	1.226	1.275
Sonstige Verbindlichkeiten	7.5	11.532	5.010
Gesamte langfristige Verpflichtungen		1.744.342	1.406.388
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	7.2	24	47
Kurzfristige Darlehen	7.3	50.590	14.171
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.5	4.611	4.400
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	5.4; 13.2	457	530
Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.6	5.793	5.945
Sonstige Rückstellungen	7.4	2.505	5.477
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.5	45.451	60.207
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		109.431	90.777
Gesamte Verpflichtungen		1.853.773	1.497.165
Gesamte Passiva		5.029.328	4.181.252

IV. KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das zum 31. Dezember 2019 endende Geschäftsjahr

in TEUR	Anhang	2019	2018
1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			
Konzernergebnis		581.221	527.414
Zinserträge	5.8	-575	-745
Zinsaufwendungen	5.8	28.035	30.241
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.9	-861	546
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		-445.940	-389.465
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	8.3	663	5.616
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.7	-17.350	-14.887
Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	6.3	1.106	794
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		867	-1.055
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.093	-369
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		146.073	158.090
Erhaltene Zinsen		814	745
Gezahlte Zinsen		-24.674	-26.658
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-520	-13.163
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		121.693	119.014
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-164.915	-253.119
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		139.777	119.200
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-179	-139
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-287	-2.145
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen		7.350	0
Auszahlungen aus Investitionen in Finanzanlagen		-238.864	0
Einzahlungen aus der Beendigung von Finanzanlagen		36.567	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-220.551	-136.203

Konzernabschluss

in TEUR	Anhang	2019	2018
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung	7.1	0	193.072
Auszahlungen für die Kosten der Barkapitalerhöhung		0	-2.611
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen nicht beherrschender Gesellschafter	7.1	-73	-101
Ausschüttungen auf Kommanditanteile nicht beherrschender Gesellschafter		-1.947	-1.941
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	7.3	0	60.000
Zuflüsse aus der Begebung einer Unternehmensanleihe	7.3	393.596	0
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-698	-151
Auszahlungen für den Tilgungsanteil von Leasingverpflichtungen		-443	0
Auszahlung der Dividende	11	-92.257	-92.170
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-34.000	-108.088
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		264.178	48.010
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		165.320	30.821
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		132.899	102.078
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode (davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 0 (Vj.: TEUR 0))	6.7	298.219	132.899

V. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

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

für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Gesamtes Eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 2017		153.962	1.363.316	437.382	0	1.954.660
Erstanwendungseffekt aus IFRS 9	2.1	0	0	-242	0	-242
Stand zum 1. Januar 2018		153.962	1.363.316	437.140	0	1.954.418
Veränderungen im Geschäftsjahr 2018						
Konzernergebnis		0	0	527.414	0	527.414
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	3.485	3.485
Gesamtergebnis		0	0	527.414	3.485	530.899
Dividendenausschüttung	11	0	-92.170	0	0	-92.170
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien	7.1	15.323	175.138	0	0	190.461
Aktienbasierte Vergütung	5.4; 13.2	0	1.629	0	0	1.629
Wandlung von Wandelgenussscheinen	13.2	144	144	0	0	288
Wandlung von Anteilen der Wandelanleihe	7.2	7.987	90.575	0	0	98.562
Stand zum 31. Dezember 2018	7.1	177.416	1.538.632	964.554	3.485	2.684.087

VI. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

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

alstria hat den Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 e Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Der Konzernabschluss wurde zum 18. Februar 2020 durch den Vorstand aufgestellt.

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

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

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres. Der Konzernabschluss umfasst die Berichtsperiode vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019.

2. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG

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

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

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

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

2.1. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Ausweispflichten

Auswirkungen neuer beziehungsweise geänderter IFRS

Die Gesellschaft hat im aktuellen Geschäftsjahr den nachfolgenden neuen Standard IFRS 16, Änderungen an bestehenden Standards sowie die neue Interpretation IFRIC 23 erstmalig angewendet.

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Auswirkungen
31.10.2017	IFRS 16	Neuer Standard „Leasingverhältnisse“	01.01.2019	Keine wesentlichen
22.03.2018	Änderungen an IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019	Keine
13.03.2019	Änderungen an IAS 19	Planänderungen, -kürzungen und -abgeltungen	01.01.2019	Keine
08.02.2019	Änderungen an IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	01.01.2019	Keine
14.03.2019	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2015–2017 Cycle“	01.01.2019	Keine
23.10.2018	IFRIC 23	Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019	Derzeit keine wesentlichen

IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

IFRS 16 regelt die Bilanzierung von Leasingverhältnissen neu. IFRS 16 ist grundsätzlich auf alle Leasingverhältnisse anzuwenden.

Für **Leasingnehmer** fällt die bisherige Unterscheidung in Mietleasing und Finanzierungsleasing weg. Stattdessen hat der Leasingnehmer für alle Leasingverhältnisse künftig das Nutzungsrecht an einem Leasinggegenstand (sog. „right-of-use asset“ oder RoU-Vermögenswert) sowie eine korrespondierende Leasingverbindlichkeit zu bilanzieren. Ausnahmen hiervon bestehen lediglich für kurzfristige Leasingverhältnisse sowie Leasingvereinbarungen über geringwertige Vermögenswerte. Die Höhe des RoU-Vermögenswerts entspricht im Zugangszeitpunkt der Höhe der Leasingverbindlichkeit zuzüglich etwaiger anfänglicher direkter Kosten des Leasingnehmers. In den Folgeperioden wird der RoU-Vermögenswert grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Für den Fall, dass es sich um ein RoU-Vermögenswert handelt, der die Qualifikation als Investment Property erfüllt, erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40. Die Leasingverbindlichkeit bemisst sich als der Barwert der Leasingzahlungen, die während der Laufzeit des Leasingverhältnisses gezahlt werden. Nachfolgend wird der Buchwert der Leasingverbindlichkeit unter Anwendung des zur Abzinsung verwendeten Zinssatzes aufgezinst und um die geleisteten Leasingzahlungen reduziert. Änderungen in den Leasingzahlungen führen zu einer Neubewertung der Leasingverbindlichkeit.

Für **Leasinggeber** bleibt es dagegen grundsätzlich bei der nach IAS 17 „Leasingverhältnisse“ bekannten Bilanzierung mit einer Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Mietleasingverträgen.

Konzernabschluss

Nach IFRS 16 stellen einige Zahlungsansprüche aus Mietverträgen reine Kostenumlagen dar. Hierzu gehören die Grundsteuer, die Gebäudeversicherungen sowie Verwaltungskostenpauschalen. Mit der Anwendung des IFRS 16 sind diese vom Leasingnehmer zu leistenden Umlagen auf sämtliche im Vertrag identifizierten Leasing- und Nicht-Leasing-Komponenten zu verteilen.

In TEUR	2019
IFRS 16	
Nettokaltmieten	185.184
Anteilige Erlöse aus Leistungen wie Grundsteuern, Versicherungen und Verwaltungskostenpauschalen	10.991
IFRS 15	
Weiterbelasteter Betriebsaufwand	26.743
Anteilige Erlöse aus Leistungen wie Grundsteuern, Versicherungen und Verwaltungskostenpauschalen	1.587
Gesamt	224.505

Aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 folgen darüber hinaus keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Gesellschaft, da der Konzern hauptsächlich Mietverträge aus der gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen hat und damit als Leasinggeber auftritt. Der Umfang der von der Gesellschaft als Leasingnehmer vereinbarten Mietverhältnisse ist hingegen von untergeordneter Bedeutung. Die Leasingverpflichtungen wurden mit einem durchschnittlichen Zinssatz in Höhe von 1,8 % abgezinst. Die sich hieraus ergebenden Nutzungsrechte werden abgeschrieben, die Leasingverbindlichkeiten aufgezinnt und getilgt. Der Unterschied zwischen abgeschriebenem Nutzungsrechten und abgezinsten Leasingverbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Erstanwendung führte zu einem Erstanwendungseffekt aus IFRS 16 in Höhe von TEUR 7.

Die Erstanwendung des Standards wurde nach der modifiziert retrospektiven Methode vorgenommen. Eine Anpassung der Vorjahreswerte erfolgt nicht. Darüber hinaus wurden die Angabepflichten des IFRS 16 nicht generell auf die Vergleichsinformationen angewendet. Der Konzern nimmt die Erleichterungsvorschriften gemäß IFRS 16.5 in Anspruch und verzichtet entsprechend auf die Anwendung der Paragraphen IFRS 16.22 bis IFRS 16.49 für Leasingverhältnisse mit einer Vertragslaufzeit von zwölf Monaten oder weniger sowie auf Basis einer Fallentscheidung für Leasingverhältnisse, bei denen der zugrundeliegende Vermögenswert von geringem Wert ist. Für die Erstanwendung werden alle Leasingverhältnisse mit einer Restlaufzeit von weniger als 12 Monaten im Erstanwendungszeitpunkt, ebenfalls als kurzfristig behandelt.

Konzernabschluss

Eine Überleitung der Leasingverbindlichkeiten infolge der Erstanwendung zum 1. Januar 2019 zeigt folgende Tabelle:

in TEUR

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen zum 31.12.2018	6.251
- Nichtberücksichtigung von kurzfristigen Verträgen bzw. Verträgen von geringem Wert	-38
- Abzinsung auf den Barwert der Verbindlichkeit	-878
Leasingverbindlichkeit zum 01.01.2019	5.335

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

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

EU-Endorsement	Standards	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraus-sichtliche Auswirkungen
Noch nicht übernommen	IFRS 17	Neuer Standard „Versicherungsverträge“	01.01.2021	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse; Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Interest Rate Benchmark Reform damit einher gehen neue Angabevorschriften in IFRS 7 in Bezug auf Unsicherheiten, die aus der Reform der Referenzzinssätze entstehen	01.01.2020	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1 und IAS 8	Definition von „wesentlich“	01.01.2020	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen zum IFRS-Rahmenkonzept		01.01.2020	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Verkauf an oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	offen	Keine

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

Der Konzern wendete keinen neuen Standard, keine Interpretation oder Änderung an einem Standard vorzeitig im Geschäftsjahr 2019 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 des 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 wird nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die bei einem Unternehmenszusammenschluss übertragene Gegenleistung wird zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser bestimmt sich aus der Summe der zum Erwerbszeitpunkt gültigen beizulegenden Zeitwerte der übertragenen Vermögenswerte, der von den früheren Eigentümern des erworbenen Unternehmens übernommenen Schulden und der vom Konzern emittierten Eigenkapitalinstrumente im Austausch gegen die Beherrschung des erworbenen Unternehmens. Mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundene Transaktionskosten werden bei Anfall erfolgswirksam erfasst.

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

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

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter, die gegenwärtig Eigentumsrechte vermitteln und dem Inhaber im Falle der Liquidation das Recht gewähren, einen proportionalen Anteil am Nettovermögen des Unternehmens zu erhalten, werden bei Zugang entweder zum beizulegenden Zeitwert oder zum entsprechenden Anteil des identifizierbaren Nettovermögens bewertet. 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.

Konzernabschluss

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.

2.2.2. Voll konsolidierte Tochtergesellschaften

Im Geschäftsjahr umfasste die Gruppe der konsolidierten Unternehmen einschließlich der alstria office REIT-AG 51 (Vorjahr: 56) Gesellschaften. Zum Bilanzstichtag bestanden noch 48 (Vorjahresbilanzstichtag: 51) Gesellschaften. Weiterhin wurden zwei Gemeinschaftsunternehmen und ein Beteiligungsunternehmen nach der Equity-Methode einbezogen.

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

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
1	alstria office REIT-AG	Hamburg	Muttergesellschaft		Immobilienmanagement; Holding
2	alstria Bamlerstraße GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
3	alstria Englische Planke GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
4	alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
5	alstria Halberstädter Straße GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
6	alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
7	alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
8	alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG	1) Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
9	alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG	1) Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
10	alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG	1) Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
11	alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG	1) Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
12	alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG	1) Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
13	alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG	1) Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
14	alstria Portfolio 1 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
15	alstria Portfolio 3 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
16	alstria Prime Portfolio 2 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
17	alstria Prime Portfolio GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
18	alstria solutions GmbH	Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft

Konzernabschluss

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
19	alstria Steinstraße 5 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
20	beehive GmbH & Co. KG	1) Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft
21	alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	1	Zwischenholding
22	alstria office PP Holding I GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	21	Zwischenholding
23	alstria office Kampstraße GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	22	Bestandshaltung
24	alstria office Berliner Straße GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	22	Bestandshaltung
25	alstria office Hanns-Klemm-Straße GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	22	Bestandshaltung
26	alstria office Maarweg GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	22	Bestandshaltung
27	alstria office Heerdter Lohweg GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	22	Bestandshaltung
28	alstria office Solmsstraße GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	22	Bestandshaltung
29	alstria office PP Holding II GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	21	Zwischenholding
30	alstria office Wilhelminenstraße GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
31	alstria office Hauptstraße GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
32	alstria office Frankfurter Straße GmbH & Co.	1),2) Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
33	alstria office Mergenthaler Allee GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
34	alstria office Am Hauptbahnhof GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
35	alstria office Berner Straße GmbH & Co. KG	1),2) Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
36	alstria office Kastor GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
37	alstria office Heidenkampsweg GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
38	alstria office Stiftsplatz GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
39	alstria office An den Dominikanern GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
40	alstria office Carl-Schurz-Straße GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
41	alstria office Pempelfurtstraße GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
42	alstria office Josef-Wulff-Straße GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
43	alstria office Ingersheimer Straße GmbH & Co. KG	1),2) Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
44	alstria office Frauenstraße GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
45	alstria office Olof-Palme-Straße GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
46	alstria office Region Nord GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
47	alstria office Region Süd GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
48	alstria office Region Mitte GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
49	Balgebrückstraße GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	29	Bestandshaltung
50	alstria office PP Holding III GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	21	Zwischenholding
51	alstria office Vaihinger Straße GmbH & Co. KG	1) Hamburg	94,0	50	Bestandshaltung

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

²⁾ Beendet durch Anwachsung auf ihren Kommanditisten 2019.

In den Konsolidierungskreis sind neben der alstria office REIT-AG Unternehmen einbezogen, bei denen der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaften zusteht. Der Konsolidierungskreis umfasst zum Bilanzstichtag die Gesellschaft sowie 20 inländische

Konzernabschluss

Tochter- und 30 inländische Enkelunternehmen. Drei Gesellschaften wurden als Ergebnis von Verschmelzungsvorgängen beendet.

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

Weitere Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 haben sich nicht ergeben. Bei allen Gesellschaften des Konzerns handelt es sich um immobilienverwaltende Gesellschaften, Gesellschaften mit Holdingfunktion oder Komplementärgesellschaften.

2.2.3. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen

Zum Bilanzstichtag hält der Konzern Beteiligungen an zwei Gemeinschaftsunternehmen und einem assoziierten Unternehmen. Die Gesellschaften werden nach der Equity-Methode bilanziert. Der Buchwert in Höhe von TEUR 1.070 betrifft mit TEUR 915 das assoziierte Unternehmen und mit TEUR 155 die Gemeinschaftsunternehmen.

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

in %			Stimmrechts- und Kapitalanteil	
Namen des Gemeinschaftsunternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	31.12.2019	31.12.2018
Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG	Halten und Verwalten von Immobilien	Hamburg, Deutschland	49,0	49,0
Alte Post General Partner GmbH i. L.	n/a	Oststeinbek, Deutschland	49,0	49,0

Die oben aufgeführten Gemeinschaftsunternehmen sind in diesem Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert. Die Alte Post General Partner GmbH i. L. wurde zur Löschung mit Wirkung zum 30. November 2019 angemeldet.

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

in TEUR	2019	2018
Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-145	-82
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	-145	-82

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Gesamte Buchwerte der Konzernanteile an diesen Unternehmen	155	7.650

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

Weiterhin hält alstria Anteile an einem assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 915. Die Anteile wurden im Geschäftsjahr 2016 erworben und sind ebenfalls als unwesentlich einzustufen. Der Geschäftszweck besteht in dem Investment in innovative Immobilientechnologien. Diese Gesellschaft verzeichnete in der Berichtsperiode einen Verlust von TEUR 24.

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 folgende Ermessensentscheidung getroffen, die, abgesehen von den Entscheidungen, die auf Schätzungen basieren, die größte Auswirkung auf die in der Bilanz erfassten Beträge hat:

Operating-Leasing-Verhältnisse – der Konzern als Leasinggeber

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

Anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente

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

Sämtliche Bedingungen der anteilsbasierten Vergütungsbedingungen sind von den beteiligten Parteien im Vorhinein unveränderbar vereinbart worden. Bei den überwiegenden wertbestimmenden Parametern handelt es sich um objektiv beobachtbare Marktparameter wie die Aktienkursentwicklung der alstria-Aktie oder die Wertentwicklung eines Vergleichsindex. Zum Ende der Laufzeit kann die Anzahl der zu gewährenden Eigenkapitalinstrumente durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft in einer geringen Bandbreite angepasst werden (sogenannter diskretionärer Faktor). Dies führt zu der Fragestellung, ob der Tag der Gewährung im Geschäftsjahr liegt oder erst zu dem Zeitpunkt, zu dem

der Aufsichtsrat den diskretionären Faktor festgelegt hat. Im ersten Fall sind die virtuellen Aktien bei ihrer Ausgabe mit dem beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Der Betrag der Bewertung ist über die Laufzeit bis zur Wandlung pro rata erfolgswirksam im Eigenkapital zu erfassen. Für den Fall, dass der Gewährungstag auf das Ende der Laufzeit fällt, ist der Wert der virtuellen Aktien zu jedem Stichtag neu zu bewerten und als Verbindlichkeit zu passivieren.

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

2.3.2. Schätzungen und Annahmen

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

- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (vgl. Abschnitt 6.1),
- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente einschließlich eingebetteter Derivate (vgl. Abschnitt 6.5),
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von virtuellen Aktien, die dem Management gewährt wurden (vgl. Abschnitt 13.1),
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes gemäß Gesellschaftsvertrag der Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter (vgl. Abschnitt 7.2),
- der bestmöglichen Schätzung von sonstigen Rückstellungen (vgl. Abschnitt 7.4) und
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Wandelgenussscheinen (vgl. Abschnitt 13.2).

Konzernabschluss

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

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien, ohne geleistete Anzahlungen	4.458.185	3.966.540
Positive Zeitwerte von Derivaten	0	0
Negative Zeitwerte von Derivaten	0	0
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	70.528	64.060
Sonstige Rückstellungen	3.731	6.752
Bewertung der Wandelgenussrechte und virtuellen Aktien	-4.033	-2.925

2.4. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

2.4.1. Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

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

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

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

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

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

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

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

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

Eingangsparameter auf Stufe 3 erfordern umfangreichere Angabepflichten.

2.4.2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

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

nichtbeobachtbaren Eingangsparametern und ihren Sensitivitäten in Bezug auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns finden sich in Abschnitt 6.1.

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

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

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

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

2.4.3. Bewertungsverfahren für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Die Bemessungshierarchie trifft keine Aussage zu dem anzuwendenden Bewertungsverfahren.

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

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

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Marktwerten zum 31. Dezember 2019 erfolgte – wie im Vorjahr – durch externe Immobiliensachverständige nach international gebräuchlichen, IFRS-konformen Bewertungsverfahren. Dabei wurden die Immobilien nach dem sogenannten „Hardcore and Top Slice“-Verfahren bewertet. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde durch einen akkreditierten, externen und unabhängigen Gutachter (Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main) durchgeführt.

Beschreibung des „Hardcore and Top Slice“-Verfahrens

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

Um die beizulegenden Zeitwerte zu bestimmen, wurden die durch die Gutachter bewerteten Immobilien in zwei Gruppen unterteilt und dementsprechend bewertet. Bei der ersten Gruppe handelt es sich um Immobilien mit durchschnittlichen Mietvertragslaufzeiten von fünf Jahren oder weniger; bei der zweiten Gruppe handelt es sich hingegen um Immobilien mit durchschnittlichen Mietvertragslaufzeiten von mehr als fünf Jahren haben.

Gruppe 1 ist für Immobilien vorgesehen, deren Mietverträge eine Mietvertragslaufzeit von fünf Jahren oder weniger haben.

„Hardcore and Top Slice“-Verfahren unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

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

Gruppe 2 ist für Objekte mit Ankermietverträgen vorgesehen, die langfristig an Mieter mit hoher Bonität vermietet sind.

„Hardcore and Top Slice“-Verfahren unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- Vertragsmiete für die Mietvertragslaufzeit des bestehenden Vertrags (bei unbefristeten Mietverträgen wird eine Mietvertragslaufzeit von einem Jahr bis zu der Hälfte der bisherigen Mietlaufzeit angenommen),
- Neuvermietung zu Marktmieten (Berücksichtigung der Differenz zwischen Markt- und Vertragsmiete),
- Kapitalisierungszinssätze, die das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben,
- Verwaltungskosten in Höhe von 1 bis 4 % der Marktmiete
- nicht umlagefähige Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 4,00/m² bis EUR 11,00/m² in Abhängigkeit vom Gebäudestandard und
- Nettoveräußerungspreis als Vergleichswert.

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

Das beschriebene Bewertungsverfahren findet auch für die zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien Anwendung, in denen Entwicklungsprojekte durchgeführt werden.

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

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

2.4.4. Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte

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

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

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

2.4.5. Leasingverhältnisse

Der Konzern hat IFRS 16 nach dem modifiziert retrospektiven Ansatz angewendet und daher die Vergleichsinformationen nicht angepasst, sondern weiterhin nach IAS 17 und IFRIC 4 dargestellt. Die Details der Rechnungslegungsmethoden nach IAS 17 und IFRIC 4 werden separat dargestellt.

Ab dem 1. Januar 2019 angewendete Methode

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.

(i) Als Leasingnehmer

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

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

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

Nutzungsrecht fortlaufend um Wertminderungen, sofern notwendig, berichtigt und um bestimmte Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit angepasst.

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

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

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen umfassen:

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

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

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

Kurzfristige Immobilien-Leasingverhältnisse und Immobilien-Leasingverträge von geringem Wert

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

(ii) Als Leasinggeber

Wenn der Konzern als Leasinggeber auftritt, stuft er bei Vertragsbeginn jedes Leasingverhältnis entweder als Finanzierungsleasing oder als Operating-Leasingverhältnis ein. Zur Einstufung jedes

Leasingverhältnisses hat der Konzern eine Gesamtschätzung 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. Nach IAS 17 wurden Haupt- und Unterleasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Im Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS 16 werden die Nutzungsrechte aus dem Hauptleasingverhältnis in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen und mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Der Konzern hat die Einstufung der Untermietverträge auf Grundlage des Nutzungsrechtes und nicht des zugrunde liegenden Vermögenswertes vorgenommen und ist zu dem Schluss gekommen, dass es sich nach IFRS 16 um Operating-Leasingverhältnisse handelt.

Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen werden vom Konzern über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear als Ertrag in den Umsatzerlösen erfasst. Grundsätzlich haben sich die für den Konzern als Leasinggeber anzuwendenden Rechnungslegungsmethoden nach IFRS 16 nicht von denen in der Vergleichsperiode unterschieden.

Vor dem 1. Januar 2019 angewendete Methode

Das wirtschaftliche Eigentum an Leasinggegenständen ist in Übereinstimmung mit IAS 17 dem Leasingnehmer zuzurechnen, wenn dieser alle wesentlichen mit dem Gegenstand verbundenen Chancen und Risiken trägt (Finanzierungsleasing). Sofern das wirtschaftliche Eigentum dem Leasingnehmer zuzurechnen ist, erfolgt die Aktivierung des Leasinggegenstandes zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in Höhe des beizulegenden Zeitwertes oder zum niedrigeren Barwert der Mindestleasingzahlungen. Die korrespondierende Verbindlichkeit gegenüber dem Leasinggeber wird als Leasingverpflichtung unter den sonstigen langfristigen Verpflichtungen ausgewiesen. Die sich ergebenden Leasingzahlungen teilen sich in einen Zinsanteil und einen Tilgungsanteil auf.

Operating Leasing

Mietverträge, die der Konzern mit gewerblichen Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft. Demnach ist die alstria Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasing-Verhältnissen unterschiedlichster Ausprägung über als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Sämtliche Mietverhältnisse des Konzerns werden als Operating Leasing eingestuft, da alle wesentlichen Chancen und Risiken der im Eigentum des Konzerns befindlichen Immobilien bei der Gesellschaft verbleiben. Hieraus werden die wesentlichen Anteile der Einnahmen und Erträge der alstria erzielt. Darüber hinaus ist die alstria office REIT-AG in geringem Umfang auch Leasingnehmer im Rahmen von Operating-Leasing-Verhältnissen.

2.4.6. Ertrags- und Aufwandsrealisierung

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

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

Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung, exklusive Skonti, Rabatte und sonstige 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.

Erträge für erbrachte umlegbare Nebenkosten werden gem. IFRS 15 über den Zeitraum der Leistungserfüllung, der im Wesentlichen dem Zeitpunkt der Aufwandserfassung entspricht, realisiert.

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

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

Zinsaufwendungen und -erträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

2.4.7. Steuern

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

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

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

2.4.8. Ergebnis je Aktie

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

2.4.9. Wertminderungen von Vermögenswerten gemäß IAS 36

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

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, das Nutzungsrecht 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 15 Jahre). Bei eigengenutzten Immobilien beträgt die erwartete Nutzungsdauer 33 bzw. 50 Jahre. Die Gebäude werden planmäßig über diese Nutzungsdauern abgeschrieben, während das Grundstück nicht planmäßig abgeschrieben wird.

2.4.11. Immaterielle Vermögenswerte

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

2.4.12. Finanzinstrumente

Ansatz und erstmalige Bewertung

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

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

Klassifizierung und Folgebewertung

Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

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

Finanzielle Vermögenswerte – Einschätzung des Geschäftsmodells

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

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

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

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

Finanzielle Vermögenswerte – Folgebewertung und Gewinn und Verluste

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

Finanzielle Verbindlichkeiten – Klassifizierung, Folgebewertung und Gewinne und Verluste

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

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

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

Ausbuchung

Finanzielle Vermögenswerte

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

Verrechnung

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

Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

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

Cashflow Hedges (Absicherung von Zahlungsströmen)

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

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

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

Weitere Sicherungsinstrumente

Der Konzern bedient sich keiner derivativen Finanzinstrumente, die für die Sicherung von beizulegenden Zeitwerten von bilanzierten Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten oder Festzusagen („Fair Value Hedges“) verwendet werden. Ebenso bestehen keine derivativen Finanzinstrumente, die

für die Absicherung von Nettoinvestitionen in ausländische Geschäftsbetriebe („Net Investment Hedges“) qualifiziert sind.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

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

2.4.13. Wertminderung

Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte

Finanzinstrumente und Vertragsvermögenswerte

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

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

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

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

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

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

Darstellung der Wertminderung für erwartete Kreditverluste in der Bilanz

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

Abschreibung

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

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

2.4.14. Rückstellungen

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

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

2.4.15. Aktienbasierte Vergütungstransaktionen

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

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von eigenkapitalbasierten Vergütungsplänen erfolgt grundsätzlich mittels eines modifizierten Black-Scholes-Optionspreismodells zum Gewährungszeitpunkt und bestimmt den gesamten Personalaufwand, der über den Erdienungszeitraum erfolgswirksam erfasst und gegen die Kapitalrücklage verrechnet wird. Bei der aktienorientierten Vergütung handelt es sich überwiegend um an Mitarbeiter gewährte Wandelgenussscheine, deren beizulegender Zeitwerte am jeweiligen Ausgabedatum mithilfe binärer Barrier-Optionen auf Basis des Black-Scholes-Modells geschätzt wurden, da die Wandlung automatisch vorgenommen wird, sobald der Grenzwert („Barrier“) erreicht wird. Das Modell berücksichtigt die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der Optionen unterliegt. Diese Bewertung macht

es erforderlich, dass die Gesellschaft Einschätzungen über diese Parameter vornimmt. Daher unterliegen sie Schätzunsicherheiten. Weiterhin wurden im Geschäftsjahr 2018 erstmals anteilsbasierte Vergütungspläne mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente an den Vorstand der Gesellschaft ausgegeben. Der beizulegende Zeitwert dieser Stock Awards am Gewährungszeitpunkt wurde mithilfe einer Monte-Carlo-Simulation mit 100.000 Pfaden auf der Grundlage der Bedingungen des LTIP 2018 und LTIP 2019 ermittelt.

Die Vergütungspläne, deren Ausgleich durch Geldzahlungen erfolgt, betreffen virtuelle Aktien, die dem Vorstand im Rahmen des aktienbasierten Vergütungsprogramms letztmalig im Geschäftsjahr 2017 gewährt wurden. Sie werden bis zu ihrem Ausgleich an jedem Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und als Rückstellung ausgewiesen. Der anteilige Aufwand der Periode entspricht der Zuführung bzw. Auflösung der Rückstellung zwischen den Berichtsstichtagen zuzüglich des in der Berichtsperiode ausbezahlten Dividendenäquivalents. Für diese Bewertung muss die Gesellschaft Schätzungen bestimmter Parameter vornehmen, die daher Unsicherheiten unterworfen sind. Der beizulegende Zeitwert der virtuellen Aktien ist aufgrund der Bestimmungen des aktienbasierten Vergütungsprogramms über den Erdienungszeitraum zu verteilen. Die daraus entstandenen Personalaufwendungen führten im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 zu Zuführungen in die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.867 (31. Dezember 2018: TEUR 1.232) und einem Rückstellungsbetrag von TEUR 2.941 (31. Dezember 2018: TEUR 2.563) zum Bilanzstichtag.

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

3. SAISONALE ODER WIRTSCHAFTLICHE EINFLÜSSE AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

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

4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

Umsatzerlöse werden durch eine größere Anzahl an Mietern generiert. Von den Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 224.505 (2018: TEUR 232.353) entfallen TEUR 29.376 (2018: TEUR 30.864) und TEUR 25.164 (2018: TEUR 28.438) auf Umsätze mit den beiden größten Kunden des Konzerns. Kein anderer einzelner Kunde hat im Geschäftsjahr 2019 oder im Geschäftsjahr 2018 10 % oder mehr zum Konzernumsatz beigetragen.

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5.1. Umsatzerlöse

in TEUR	2019	2018
Nettomietenerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	187.467	193.193
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	37.038	39.160
Umsatzerlöse	224.505	232.353

Die Umsatzerlöse beinhalten ganz überwiegend Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. In den Mieterträgen sind Effekte von TEUR 3.162 (2018: TEUR 2.696) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten. Weiterhin enthalten die Umsatzerlöse Erträge aus der Verwaltung der vermieteten Immobilien in Höhe von TEUR 2.470 (2018: TEUR 2.580).

Bei den Mieterträgen für Raummieten entfällt ein Betrag in Höhe von TEUR 8.476 (Vorjahr: TEUR 7.908) 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	2019	2018
Auf Mieter umlegbare Betriebskosten	36.683	39.132
Instandhaltung und Modernisierung	8.476	8.532
Leerstandskosten	8.077	7.482
Laufende Instandsetzung	5.095	4.802
Mietaufwand	1.133	488
Objektverwaltung	337	362
Stromkosten	260	161
Versicherungsaufwand	184	155
Rechts- und Beratungskosten	40	159
Sonstige Aufwendungen	1.316	2.012
Gesamt	61.601	63.285

5.3. Verwaltungsaufwand

in TEUR	2019	2018
Anwalts- und Beratungskosten	3.222	2.345
Abschreibungen	856	794
Kommunikation und Marketing	729	703
Aufwendungen für IT-Leistungen	606	386
Reisekosten	532	604
Vergütung des Aufsichtsrats	525	525
Prüfungshonorar (Prüfung und prüfungsnahe Dienstleistungen)	518	484
Personalbeschaffungskosten	349	413
Nebenkosten Büroflächen	272	272
Versicherungsaufwendungen	233	344
Schulungen und Workshops	230	186
Büroausstattung	227	362
Leasingraten und Mieten	143	402
Beiträge	100	160
Sonstige	1.003	854
Gesamt	9.545	8.834

Die Leasingraten und Mieten im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von TEUR 143 betreffen kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse von geringem Wert.

5.4. Personalaufwand

in TEUR	2019	2018
Löhne und Gehälter	9.701	8.588
Sozialversicherungsbeiträge	1.708	1.458
Boni	2.410	2.338
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	4.033	2.925
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien</i>	<i>2.135</i>	<i>1.343</i>
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	<i>1.898</i>	<i>1.582</i>
Beträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	148	144
Sonstige	441	457
Gesamt	18.441	15.910

Der Anstieg des Personalaufwandes beruht auf einer höheren durchschnittlichen Anzahl an beschäftigten Arbeitnehmern sowie gestiegenen aktienbasierten Vergütungen.

Die den Mitarbeitern gewährten Wandelgenussscheine berechtigen nicht nur zur Wandlung unter den vorausgesetzten Bedingungen, sie gewähren auch ein Anrecht auf die jährliche Zahlung eines der Dividende entsprechenden Betrages. Daher sind die aktienbasierten Vergütungen im Zusammenhang mit den Wandelgenussscheinen sowohl im Eigenkapital (für das Wandlungsrecht) als auch in den Verbindlichkeiten (für das Dividendenrecht) zu berücksichtigen. Von den TEUR 1.898 Aufwand aus Wandelgenussscheinen entfallen TEUR 1.888 auf das Eigenkapital (2018: TEUR 1.518) und TEUR 10 werden über die Verbindlichkeiten berücksichtigt (2018: TEUR 64).

Konzernabschluss

Beiträge des Arbeitgebers zur gesetzlichen Rentenversicherung, die in den Löhnen und Gehältern enthalten sind, belaufen sich für das Geschäftsjahr 2019 auf TEUR 818.

Im Jahr 2019 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 156 Mitarbeiter (2018: 139).

5.5. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2019	2018
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	11.189	2.771
<i>davon aufgrund der Beendigung von Rechtsstreitigkeiten</i>	<i>0</i>	<i>101</i>
Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen	3.280	6.597
Nutzung von Kautionen und Sicherheitseinbehalten	204	0
Zahlungen auf bereits abgeschriebene Forderungen	106	231
Objektverwaltungsleistungen	77	43
Übrige	1.329	1.014
Gesamt	16.185	10.656

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

5.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen:

in TEUR	2019	2018
Bewertung der Kommanditeinlagen nichtbeherrschender Gesellschafter	8.488	12.261
Erhöhung der Barabfindung für Umtauschaktien	5.183	0
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	850	247
IFRS 9 Bewertung auf Finanzanlagen	250	0
Vergleichsvereinbarung	191	444
Rechts- und Beratungskosten	122	0
Transaktions- und Restrukturierungskosten der Übernahme der alstria office Prime	0	27
Übrige	146	767
Gesamt	15.230	13.746

Während sich aus der Bewertung der Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter geringere Aufwendungen als im Vorjahr ergaben, wurde eine potenzielle Erhöhung der Barabfindung ehemaliger Minderheitsaktionäre berücksichtigt. Die Abfindung betrifft ehemalige Aktionäre der im Geschäftsjahr 2015 übernommenen vormaligen DO Deutsche Office AG (vgl. Abschnitt 7.5).

Konzernabschluss

Die Wertberichtigungen auf Forderungen betreffen im Wesentlichen Mieter, bei denen ein Insolvenzantrag gestellt oder Räumungsklage eingereicht wurde. Darüber hinaus werden hierin Wertberichtigungen aufgrund strittiger Nebenkostenabrechnungen erfasst.

5.7. Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

In TEUR	2019	2018
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, die auf den Käufer übertragen wurden	147.915	91.837
Buchwert der veräußerten Immobilien	-128.422	-78.210
Kosten der Veräußerung	-152	-124
Nettoergebnis aus der Veräußerung der auf den Käufer übertragenen Immobilien	19.341	13.503
Vereinbarte Kaufpreise der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	19.462	11.408
Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien zum Zeitpunkt der Umgliederung	-21.426	-10.009
Kosten der Veräußerung für die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-27	-15
Bewertungsergebnis aus den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-1.991	1.384
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17.350	14.887

Insgesamt ergab sich aus der Veräußerung von Objekten, die unter ihrem Buchwert veräußert wurden, im Geschäftsjahr 2019 ein Verlust in Höhe von TEUR 1.991 und im Geschäftsjahr 2018 ein Verlust in Höhe von TEUR 336.

5.8. Finanz- und Bewertungsergebnis

Aufgliederung des Finanzergebnisses:

in TEUR	2019	2018
Erlöse aus Finanzinstrumenten	575	745
Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen	-21.960	-21.138
Zinsaufwand Schuldscheindarlehen	-2.577	-3.186
Zinsaufwand weitere Darlehen	-2.376	-3.433
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	0	-1.783
Andere Zinsaufwendungen	-8	-282
Finanzaufwand	-26.921	-29.822
Bereitstellungszinsen	-367	-385
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten IFRS 16	-94	0
„Agency fees“	-11	-13
Übrige sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-642	-22
Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-1.114	-420
Nettofinanzergebnis	-27.460	-29.497

Die Zinserträge und -aufwendungen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht auf Derivate entfallen, betragen TEUR 575 für Zinserträge (2018: TEUR 745) bzw. TEUR 26.921 für den Zinsaufwand (2018: TEUR 29.822).

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 2.173 (2018: TEUR 2.286).

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

Der Nettoverlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten gliedert sich wie folgt auf:

in TEUR	2019	2018
Ineffektive Änderung der Fair Values von Cashflow Hedges	0	-14
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in die Cashflow Hedges einbezogenen Finanzderivate	0	2.466
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	0	2.452

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

5.9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

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

Der Ertragsteueraufwand umfasst ausschließlich laufenden Steueraufwand, da ein latentes Steuerergebnis aufgrund der faktischen Steuerbefreiung des Konzerns nicht mehr zu erwarten ist.

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA

6.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Beizulegende Zeitwerte in TEUR	2019	2018
Zum 1. Januar	3.938.864	3.331.858
Zugänge aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	47.891	172.375
Unterjährige werterhöhende Maßnahmen	116.268	86.420
Abgänge aus Veräußerungen	-103.814	-48.850
Reklassifizierung in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-20.586	-11.408
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	0	-307
Reklassifizierung aus Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	0	7.878
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	454.767	398.954
Aktivierung aus der Erstanwendung von IFRS 16	5.207	0
Zwischensumme	4.438.597	3.936.920
Geleistete Anzahlungen	0	1.944
Zum 31. Dezember	4.438.597	3.938.864

Im Geschäftsjahr 2019 wurden neun Immobilien veräußert bzw. in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliedert. Davon sind zwei Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von TEUR 19.462 zum Ende des Geschäftsjahres noch in der Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ enthalten.

Immobilientransaktionen	Erwerbe		Veräußerungen	
	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen in TEUR	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen in TEUR
Vertrag bis 2018/Übertragung 2019	2	15.820	3	29.620
Vertrag und Übertragung 2019	3	30.085	4	121.250
Vertrag 2019/Übertragung 2020	0	0	2	19.462
Gesamt	5	45.905	9	170.332

Bei den unterjährigen werterhöhenden Maßnahmen in Höhe von TEUR 116.268 handelt es sich um nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten, die im Zusammenhang mit Erweiterungen und Umbaumaßnahmen anfielen.

In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen enthalten, deren Ausweis unter Hinzurechnung der passivierten Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 5.091 erfolgt.

Weitere Informationen zur Änderung des unbeweglichen Vermögens enthält der Abschnitt „Transaktionen“ im Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2019 (vgl. Konzernlagebericht Seite 9).

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 13.051 auf unrealisierte Wertminderungen.

Weiterhin sind im Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Abwertungen in Höhe von TEUR 1.401 enthalten, die auf im Geschäftsjahr veräußerte Immobilien entfallen.

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

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

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

Somit lassen sich drei Klassen von zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien identifizieren:

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

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

in TEUR, soweit nicht anders angegeben

Portfolio	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2019	Bewertungs- methode	Nichtbeobachtbare Eingangsparameter	Bandbreite Min./Max.		Gewichteter Durchschnitt
Büroimmobilien Deutschland	4.438.597	Hardcore and Top Slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	7,9	22,9	13,7
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	2,8%	12,0%	4,5%
114			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	0,0	30,0	14,0
0 ≤ WAULT ≤ 5 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	2.129.567	Hardcore and Top Slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	7,9	22,9	13,7
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	3,2%	12,0%	4,8%
65			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	0,0	30,0	14,3
5 < WAULT ≤ 10 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	1.773.115	Hardcore and Top Slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	8,2	22,4	13,4
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	2,9%	5,4%	4,3%
40			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	1,0	18,0	13,0
WAULT > 10 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	536.915	Hardcore and Top Slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	10,3	20,4	14,9
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	2,8%	4,2%	3,2%
9			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	1,0	21,0	8,4

Sensitivität der Bewertung auf Änderungen von wesentlichen nichtbeobachtbaren Eingangsparametern

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

Ein Anstieg der Leerstandzeit mindert den beizulegenden Zeitwert.

Ein Anstieg der adjustierten Rendite verringert den beizulegenden Zeitwert.

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

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

Die externen Gutachter haben für die von ihnen erstellten Verkehrsgutachten Sensitivitätsrechnungen durchgeführt, die den Einfluss von Änderungen der Kapitalisierungsraten (adjustierte Rendite) auf die Verkehrswerte zeigen.

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

Kapitalisierungsraten	31.12.2019	31.12.2018
-0,25 %	4.771	4.190
0,00 %	4.439	3.937
0,25 %	4.147	3.700

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

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

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Innerhalb 1 Jahres	198.622	187.337
Nach 1 Jahr, aber nicht länger als 5 Jahre	599.105	452.179
Mehr als 5 Jahre	517.792	309.062
Gesamt	1.315.519	948.578

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

- TEUR 224.505 (2018: TEUR 232.353) Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, von diesen entfallen TEUR 378 auf Unterleasingverhältnisse von Nutzungsrechten,
- TEUR 53.524 (2018: TEUR 55.804) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung), die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind, mit denen während der Berichtsperiode Mieteinnahmen erzielt wurden, und
- TEUR 8.077 (2018: TEUR 7.482) 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 754.700 (31. Dezember 2018: TEUR 658.065) besichert.

6.2. At equity bilanzierte Beteiligungen

Zum Ende der Berichtsperiode waren zwei Gesellschaften, an denen alstria jeweils 49,0 % der Anteile hält, als Gemeinschaftsunternehmen zu behandeln und als „at equity bilanzierte Beteiligung“ zu bilanzieren. Der Beteiligungsbuchwert der Gemeinschaftsunternehmen belief sich infolge einer Kapitalausschüttung eines Gemeinschaftsunternehmens zum Bilanzstichtag nur noch auf TEUR 155 (31. Dezember 2018: TEUR 7.650). Daneben hält alstria Anteile an einer Beteiligung mit einem Beteiligungsbuchwert in Höhe von TEUR 915. Weitere Einzelheiten zu den at equity bilanzierten Beteiligungen finden sich in Abschnitt 2.2.3 dieses Anhangs.

6.3. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Bei den immateriellen Vermögenswerten handelt es sich um Software-Lizenzen sowie Lizenzen an sonstigen Rechten mit Buchwerten von TEUR 158 bzw. TEUR 75. Ihre Nutzungsdauern werden auf ein bis zehn Jahre geschätzt.

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

Im Geschäftsjahr 2018 endete die Selbstnutzung von Immobilienflächen mit einem Marktwert von TEUR 7.878. Diese Immobilienflächen wurden aus dem Sachanlagevermögen in die als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien umgebucht. Der Buchwert dieser Flächen belief sich zum Umbuchungszeitpunkt auf TEUR 4.393. Die Werterhöhung in Höhe von TEUR 3.485 wurde im sonstigen Ergebnis erfasst und in die Neubewertungsrücklage eingestellt.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Sachanlagevermögens.

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

Konzernabschluss

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigegenutzte Immobilien	Gesamt 2018
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Zum 01.01.2018	1.266	2.915	21.844	26.025
Reklassifizierung aus Investment Property	0	0	307	307
Reklassifizierung in Investment Property	0	0	-5.093	-5.093
Zugänge	0	240	919	1.159
Zum 31.12.2018	1.266	3.155	17.977	22.398
Kumulierte Abschreibungen				
Zum 01.01.2018	1.190	1.597	795	3.582
Zugänge	12	235	298	545
Reklassifizierung in Investment Property	0	0	-701	-701
Zum 31.12.2018	1.202	1.832	392	3.426
Nettobuchwerte zum 31.12.2018	64	1.323	17.585	18.972

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

6.4. Finanzanlagen

in TEUR	31. Dez. 2018	Rückführungen	Investition in Finanzanlagen	Bewertung	31. Dez. 2019
Langfristige Finanzanlagen	36.737	-36.567	38.864	74	39.108
Kurzfristige Finanzanlagen	0	0	200.000	-250	199.750

Die langfristigen Finanzanlagen in Höhe von TEUR 39.108 (31. Dezember 2018: TEUR 36.737) betreffen mit einem Betrag in Höhe von TEUR 38.864 langfristige Ausleihungen mit einer Laufzeit bis zum Ende des Geschäftsjahres 2032. Weitere TEUR 244 entfallen auf Anteile an einer Aktiengesellschaft, an der alstria weniger als drei Prozent der Anteile hält und auf die alstria keinen maßgeblichen Einfluss ausüben kann.

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

Bei den langfristigen Finanzanlagen ergeben sich zum Bilanzstichtag keine Wertberichtigungen, wohingegen bei den kurzfristigen Finanzanlagen der Bruttobuchwert von TEUR 200.000 um TEUR 250 wertberichtigt wurde.

6.5. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestanden am Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Ausübungs- preis p.a. (%)	Laufzeit- ende	31.12.2019		31.12.2018	
			Nennwert (in TEUR)	Bei- zulegender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Bei- zulegender Zeitwert (in TEUR)
Cap	3,000	30.09.2019	n/a	n/a	50.250	0
Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung			n/a	n/a	50.250	0
Cap	3,000	30.04.2021	45.090	0	45.642	0
Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung			45.090	0	45.642	0
Gesamt			45.090	0	95.892	0

Der Nominalwert der derivativen Finanzinstrumente, bestehend aus Cashflow Hedges und - zum Vorjahresstichtag - nicht in den Cashflow Hedge einbezogenen Finanzderivaten, die am Bilanzstichtag wirksam waren, beträgt TEUR 45.090 (31. Dezember 2018: TEUR 95.892).

Derivate mit einem Nominalwert von EUR 0 (31. Dezember 2018: TEUR 50.250) sind nicht für eine Cashflow-Hedge-Beziehung designiert.

Die Wertänderung der Derivate findet grundsätzlich in unterschiedlichen Bilanzpositionen Berücksichtigung. Da der Wert der Derivate am Bilanzstichtag, am vorhergehenden Bilanzstichtag sowie während des Geschäftsjahres bei EUR 0 lag, ergaben sich im Geschäftsjahr 2019 keine Auswirkungen aus der Wertänderung von derivativen Finanzinstrumenten.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind ineffektive Abwertungen der Cashflow Hedges in Höhe von EUR 0 berücksichtigt (2018: Abwertung von TEUR 14).

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Aufwertungen in Höhe von TEUR 2.466 aus der Marktbewertung für nicht im Hedge Accounting befindliche Sicherungsgeschäfte - es handelte sich um das im selben Geschäftsjahr beendete eingebettete Derivat - erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zusammen ergab sich daraus im Geschäftsjahr 2018 ein Gewinn von TEUR 2.452, der als „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen ist.

6.6. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Mietforderungen	3.887	6.865
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
Anrechenbare Kapitalertragsteuern	4.578	4.578
Umsatzsteuerforderungen	2.378	2.176
Geleistete Anzahlungen	652	426
Instandhaltungsrücklagen	295	44
Debitorische Kreditoren	205	315
Gewährte Sicherheitseinbehalte und Kautionen	47	204
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	446	571
Gesamte sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.601	8.314

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

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

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

in %	0-30 Tage überfällig	31-90 Tage überfällig	91-180 Tage überfällig	Mehr als 180 Tage überfällig
Ausfallquote	2,86%	6,40%	8,80%	100,00%

Konzernabschluss

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

in TEUR	Bruttobuchwert	Über die Gesamt- laufzeit erwartete Risikovorsorge für Kreditausfälle	Über 12 Monate erwartete Risiko- vorsorge für Kreditausfälle	Nettobuchwerte
0-30 Tage überfällig	1.714	-49	-	1.665
31-90 Tage überfällig	307	-20	-	287
91-180 Tage überfällig	168	-15	-	153
Mehr als 180 Tage überfällig	336	-336	-	0
Gesamte übrige Mieter	2.525	-420	-	2.105
Hauptmieter	1.788	-	-16	1.772
Gesamt	4.313	-420	-16	3.877

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

in TEUR	2019	2018
Stand zum 1. Januar	134	169
Zuführungen	850	247
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	-548	-282
Stand zum 31. Dezember	436	134

Zur Sicherung der grundsschuldbesicherten 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	31.12.2019	31.12.2018
Bankguthaben	298.219	132.899

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

Zum Bilanzstichtag bestehen TEUR 13.603 (31. Dezember 2018: TEUR 13.171) abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten, die im Laufe der nächsten zwölf Monate zu zahlen sein werden.

Des Weiteren enthalten die Zahlungsmittel von Mietern erhaltene Kautionen in Höhe von TEUR 7.280 (31. Dezember 2018: TEUR 6.353), die vom Konzern treuhänderisch gehalten werden. Den unter den Zahlungsmitteln erfassten Mietkautionen stehen Verbindlichkeiten gegenüber, welche unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

6.8. Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien

Bei den ausgewiesenen Veräußerungsobjekten handelt es sich um zwei zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird für beide Immobilien noch im ersten Quartal 2020 nach Aufstellung dieses Konzernabschlusses erwartet. Aus der Veräußerung der Grundstücke ergibt sich ein Veräußerungserlös in Höhe von TEUR 19.462. Eine der beiden, zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien wurde im Rahmen eines Share Deals veräußert, wodurch neben dem Wert der Immobilien in Höhe von TEUR 19.462 auch eine Veräußerungsgruppe, die aus sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von TEUR 126 besteht, in dieser Position aktiviert wurde. Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien beliefen sich auf TEUR 7. Sie wurden aus Gründen der Wesentlichkeit unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Es handelt sich bei den ausgewiesenen Veräußerungsobjekten nicht um die im Vorjahr ausgewiesenen Immobilien, welche planmäßig in 2019 veräußert wurden.

Das positive Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist durch das Bewertungsergebnis aus den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien um TEUR 1.991 gemindert (vgl. Abschnitt 5.7).

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt 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	31.12.2019	31.12.2018
Stammaktien zu je EUR 1	177.593	177.416

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen (siehe auch Abschnitt 13.2) im zweiten Quartal 2019 führte zu der Ausgabe von 176.925 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen, bedingt erhöhten Kapitals. Das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG erhöhte sich dadurch gegenüber dem 31. Dezember 2018 um EUR 176.925,00 und belief sich zum 31. Dezember 2019 auf EUR 177.593.422,00 oder 177.593.422 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

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

Anzahl Aktien	2019	2018
Im Umlauf befindliche Aktien am 1. Januar	177.416.497	153.961.654
Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlage	0	15.323.121
Wandlung von Anteilen der begebenen Wandelanleihe	0	7.987.972
Wandlung von Wandelgenussscheinen	176.925	143.750
Stand zum 31. Dezember	177.593.422	177.416.497

Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz.

Kapitalrücklage

Veränderung der Kapitalrücklage über das Geschäftsjahr:

in TEUR	2019	2018
Stand zum 1. Januar	1.538.632	1.363.316
Dividendenausschüttung	-92.257	-92.170
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien	0	177.749
Kosten der Ausgabe von Aktien	0	-2.611
Wandlung von Anteilen der begebenen Wandelanleihe	0	90.575
Aktienbasierte Vergütungen	2.157	1.629
Wandlung von Wandelgenussscheinen	177	144
Stand zum 31. Dezember	1.448.709	1.538.632

Die Wandlung von 176.925 Wandelgenussscheinen führte zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 177.

Die neuen, durch die Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2018 entstandenen Aktien wurden zu einem Preis von EUR 12,60 je Aktie am Kapitalmarkt platziert. Die über den Nennwert des gezeichneten Kapitals hinausgehenden Emissionserlöse beliefen sich auf TEUR 177.749 und wurden in die

Kapitalrücklage eingestellt. Nach Abzug der Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 2.611 ergab sich durch die Platzierung der Aktien eine Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 175.138.

Das sich aus der Wandlung von Anteilen an der Wandelanleihe, die ebenfalls im Geschäftsjahr 2018 erfolgte, in Aktien ergebende Aufgeld belief sich auf TEUR 90.575 und wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Neubewertungsrücklage

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

Eigene Aktien

Zum 31. Dezember 2019 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2017 wurde die Berechtigung zum Rückkauf eigener Aktien erneuert. Gemäß Beschluss ist die alstria office REIT-AG berechtigt, bis zu 10 % der Aktien bis zum 15. Mai 2022 zurück zu erwerben. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht beabsichtigt, von dieser Berechtigung Gebrauch zu machen.

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen wiesen zum 31. Dezember 2019 einen Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 1.545.768 (31. Dezember 2018: Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 964.554) aus. Da die Zahlung der Dividende zum Zeitpunkt der Dividendenausschüttung nicht aus positiven Gewinnrücklagen aus dem handelsrechtlichen Einzelabschluss der alstria office REIT-AG generiert werden konnte, wurde sie im Geschäftsjahr 2019 aus der freiverfügbaren Kapitalrücklage ausgeschüttet. Weiterhin ergaben sich aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 Bewertungseffekte in Höhe von TEUR 7, die erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen berücksichtigt wurden.

Genehmigtes Kapital

Das Genehmigte Kapital 2018 der Gesellschaft über TEUR 33.950 wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 durch das Genehmigte Kapital 2019 ersetzt. Das Genehmigte Kapital 2019 gibt dem Vorstand die Möglichkeit, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 21. Mai 2024 (einschließlich) um bis zu insgesamt TEUR 35.483 zu erhöhen.

Bedingtes Kapital

Zur Gewährung von Aktien an die Arbeitnehmer der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften im Rahmen der Wandlung von Wandelgenussscheinen ist das Grundkapital der Gesellschaft bedingt erhöht. Zum 31. Dezember 2019 betrug das Bedingte Kapital TEUR 1.179. Dieses teilte sich auf in das Bedingte Kapital III 2015 (TEUR 179) sowie das Bedingte Kapital III 2017 (TEUR 1.000).

Im Berichtsjahr wurde das Bedingte Kapital III 2015 in Höhe von TEUR 177 genutzt.

7.2. Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter

An der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaft 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.

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 und 2019 erfolgte der Erwerb weiterer 45.950 Kommanditanteile.

In der Berichtsperiode ergab sich aus der Wertänderung der Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter ein Aufwand in Höhe von TEUR 8.488 (2018: TEUR 12.261). Der beizulegende Zeitwert der zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter beläuft sich auf TEUR 70.528, wobei TEUR 70.504 als langfristig und TEUR 24 als kurzfristig einzustufen sind.

7.3. Darlehen und Anleihen

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

in TEUR	Langfristig	Kurzfristig			Gesamt 31.12.2018
		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	
Darlehen					
Unternehmensanleihen	993.843	0	11.344	11.344	1.005.187
Grundschulddarlehen	228.477	0	173	173	228.650
Schuldscheindarlehen	113.770	1.000	1.654	2.654	116.424
Gesamt	1.336.090	1.000	13.171	14.171	1.350.261

Konzernabschluss

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

Mit Stand vom 31. Dezember 2019 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen und der Unternehmensanleihen TEUR 1.674.700 (31. Dezember 2018: TEUR 1.345.700). Der abweichende Buchwert von TEUR 1.711.670 (TEUR 1.661.080 langfristiger und TEUR 50.590 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	31.12.2018	Zahlungen der Periode	Umgliederung lang-/ kurzfristig	Sonstige Änderungen	31.12.2019
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	1.336.090	360.596	-37.000	1.394 ¹⁾	1.661.080
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	14.171	-1.000	37.000	419 ²⁾	50.590
Gesamt	1.350.261	359.596	0	1.814	1.711.670

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.

Unternehmensanleihe I

Im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2015 wurde eine Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 500.000, einer Laufzeit bis zum 24. März 2021 und einem Kupon von 2,25 % p. a., der jährlich nachschüssig zahlbar ist, begeben.

Im Rahmen der Andienung der Unternehmensanleihe zum Rückkauf erwarb die alstria office REIT-AG am 16. November 2017 Anteile mit einem Nennbetrag von TEUR 173.200 zurück. Seither beläuft sich das ausstehende Volumen der Anleihe noch auf einen Nennbetrag von TEUR 326.800. Die Anleihe ist zum Jahresende, nach Abzug der abgegrenzten Darlehensnebenkosten mit ihrem Buchwert von TEUR 325.943 passiviert. Zum Bilanzstichtag wurden Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 5.686 abgegrenzt. Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 1) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 334.284.

Unternehmensanleihe II

Im zweiten Quartal 2016 wurde eine weitere Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 500.000, einer Laufzeit bis zum 12. April 2023 und einem Kupon von 2,125 % p. a., der jährlich nachschüssig zahlbar ist, begeben. Im Rahmen der Andienung der Unternehmensanleihe zum Rückkauf

erwarb die alstria office REIT-AG am 16. November 2017 Anteile mit einem Nennbetrag von TEUR 175.000 zurück. Seither beläuft sich das ausstehende Volumen der Anleihe noch auf einen Nennbetrag von TEUR 325.000. Die Anleihe wurde zum Jahresende nach Abzug der abgegrenzten Darlehensnebenkosten mit ihrem Buchwert von TEUR 323.044 passiviert. Zum Bilanzstichtag wurden Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.982 abgegrenzt. Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 1) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 342.875.

Unternehmensanleihe III

Im vierten Quartal 2017 platzierte die alstria office REIT-AG eine Unternehmensanleihe mit einer Laufzeit bis November 2027, einem Gesamtnennbetrag von TEUR 350.000 und einem jährlich nachschüssig zu zahlenden Kupon von 1,5 % p. a. Nach Abzug der abgegrenzten Darlehensnebenkosten ist die Anleihe zum Jahresende mit einem Buchwert von TEUR 346.487 passiviert. Zum Bilanzstichtag wurden Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 674 abgegrenzt. Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 1) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 357.490.

Unternehmensanleihe IV

Im dritten Quartal 2019 platzierte die alstria office REIT-AG die vierte unbesicherte festverzinsliche Unternehmensanleihe mit einer Laufzeit bis September 2025, einem Gesamtnennbetrag von TEUR 400.000 und einem jährlich nachschüssig zu zahlenden Kupon von 0,5 % p. a. Nach Abzug der abgegrenzten Darlehensnebenkosten ist die Anleihe zum Jahresende mit einem Buchwert von TEUR 393.226 passiviert. Zum Bilanzstichtag wurden Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 530 abgegrenzt. Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 1) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 392.000.

Grundschulddarlehen

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

Schuldscheindarlehen

Am 6. Mai 2016 platzierte alstria ein Schuldscheindarlehen über TEUR 150.000. Das Schuldscheindarlehen hatte einen durchschnittlichen Kupon von 2,07 % p. a., der jährlich nachschüssig zahlbar war, und eine gestaffelte Laufzeit zwischen vier und zehn Jahren (vgl. Tabelle auf Seite 121). Mittlerweile wurden Darlehensanteile in Höhe von TEUR 36.000 vor Ende ihrer Laufzeit zurückgezahlt, sodass das Schuldscheindarlehen zum Ende der Berichtsperiode mit TEUR 114.000 Nominalwert valutierte. Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 2) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 126.048.

Weitere Angaben zu den Darlehensverbindlichkeiten

Der kurzfristige Anteil der Darlehen betrifft geplante Rückzahlungen sowie Zinsabgrenzungen für die Darlehen.

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

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

TEUR 37.100 (31. Dezember 2018: TEUR 37.100) der finanziellen Verbindlichkeiten aus Grundschulddarlehen resultieren aus einem Festzinsdarlehen. Zum Bilanzstichtag weist dieses Darlehen einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 41.840 (31. Dezember 2018: TEUR 42.175) auf. Die Marktwertermittlung erfolgte auf der Basis von abgezinsten Zahlungsmittelzuflüssen, wobei notierte Abzinsungssätze für Darlehen mit vergleichbarer Laufzeit und Risikoeinordnung herangezogen wurden (Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie).

Zum 31. Dezember 2019 wurden die Anleihen, die Darlehen, der Schuldschein und die Wandelanleihe insgesamt um abgegrenzte Transaktionskosten i. H. v. TEUR 13.620 (31. Dezember 2018: TEUR 8.610) reduziert.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite verringerte sich von 5,5 Jahren zum 31. Dezember 2018 auf 4,8 Jahre zum 31. Dezember 2019. Der durchschnittliche Darlehenszinssatz des Konzerns verringerte sich von Bilanzstichtag zu Bilanzstichtag von 1,8 % auf 1,5 %.

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

Zum 31. Dezember 2019 bestand darüber hinaus eine Kreditlinie in Höhe von TEUR 100.000.

Fälligkeit von Verbindlichkeiten, die Zinsänderungsrisiken unterliegen:

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Bis zu 1 Jahr	0	0
Mehr als 1 Jahr	158.800	191.800
Gesamt	158.800	191.800

Kredite, die durch Grundschulden besichert sind:

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Finanzielle Verbindlichkeiten, die durch Grundschulden besichert sind	201.900	229.400
<i>davon durch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besichert</i>	<i>195.976</i>	<i>223.476</i>
<i>davon durch eigengenutzte Immobilien besichert</i>	<i>5.924</i>	<i>5.924</i>

7.4. Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2019	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2018
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
Sonstige Rückstellungen						
Virtuelle Aktien	1.715	1.226	2.941	1.288	1.275	2.563
Sonstige	790	0	790	4.189	0	4.189
Gesamt	2.505	1.226	3.731	5.477	1.275	6.752

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

in TEUR	Stand zum 31.12.2018	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand zum 31.12.2019
Entwicklung der sonstigen Rückstellungen					
Virtuelle Aktien	2.563	-1.489	0	1.867	2.941
Sonstige	4.189	-3.348	-204	153	790
Gesamt	6.752	-4.837	-204	2.020	3.731

Zum Bilanzstichtag wurden TEUR 2.941 (31. Dezember 2018: TEUR 2.563) Rückstellungen aus der Gewährung des langfristigen und kurzfristigen Vorstandsvergütungsprogramms („Long Term Incentive Plan“ und „Short Term Incentive Plan“) berücksichtigt (siehe Abschnitt 13.1).

Die sonstigen 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 31.12.2019	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2018
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.611	0	4.611	4.400	0	4.400
Sonstige Verbindlichkeiten						
Ausstehende Rechnungen	22.328	0	22.328	16.595	0	16.595
Erhaltene Kauttionen und Sicherheitseinbehalte	7.280	6.372	13.652	6.353	5.010	11.363
Barabfindung	5.836	0	5.836	0	0	0
IFRS 16 Leasingverbindlichkeit	475	5.159	5.634	0	0	0
Kreditorische Debitoren	2.362	0	2.362	3.997	0	3.997
Gehaltsverbindlichkeiten	2.350	0	2.350	2.238	0	2.238
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	1.535	0	1.535	2.095	0	2.095
Erhaltene Mietvorauszahlungen	692	0	692	2.564	0	2.564
Aufsichtsratsvergütung	525	0	525	525	0	525
Prüfungskosten	396	0	396	332	0	332
Urlaubsrückstellungen	322	0	322	322	0	322
Lohnsteuer und Sozialversicherungsbeiträge	205	0	205	179	0	179
Grunderwerbsteuer	0	0	0	13.902	0	13.902
Erhaltene sonstige Vorauszahlungen	0	0	0	10.120	0	10.120
Verschiedene sonstige Verbindlichkeiten	1.145	0	1.145	985	0	985
	45.451	11.531	56.982	60.207	5.010	65.217

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen in etwa den beizulegenden Zeitwerten.

Mit Beschluss vom 26. September 2019 hat das Landgericht Hamburg die an die aus Anlass der Umwandlung ausscheidenden, abfindungsberechtigten Gesellschafter der ehemaligen DO Deutsche Office AG zu leistende Barabfindung auf EUR 5,58 je Aktie zzgl. Zinsen festgesetzt. Dies führte zum Wiederaufleben der Verbindlichkeit aus der Barwertabfindung in Höhe der nach der Gerichtsentscheidung noch ausstehenden Abfindungsverpflichtung in Höhe der TEUR 5.836. Gegen diese Entscheidung wurde das Rechtsmittel der Beschwerde eingelegt. Die Entscheidung ist daher noch nicht rechtskräftig.

Die IFRS 16 Leasingverbindlichkeit betrifft die vertraglich vereinbarten Mietlaufzeiten einschließlich der erwarteten Verlängerungsoptionen. Künftige Zahlungsmittelabflüsse, zu denen es beim Leasingnehmer aufgrund von Verlängerungsoptionen kommen könnte, die bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit unberücksichtigt geblieben sind, belaufen sich auf TEUR 9.400.

Die zum 31. Dezember 2018 ausgewiesene Grunderwerbsteuerverpflichtung resultierte in Höhe von TEUR 10.483 aus der Verschmelzung der alstria office Prime (vormals Deutsche Office) mit der Prime Office REIT-AG im Jahre 2013. Für zwei Objekte war noch keine Feststellung der Grunderwerbsteuer bzw. Grundbesitzwerte aus dieser Verschmelzung erfolgt, sodass für diese Objekte eine

Grunderwerbsteuerverpflichtung noch bestand. Weitere TEUR 3.420 Grunderwerbsteuerverpflichtungen zum Vorjahresstichtag betrafen Immobilienerwerbe im Dezember 2018.

Erhaltene sonstige Vorauszahlungen zum 31. Dezember 2018 in Höhe von TEUR 10.120 wurden für die Veräußerung von zwei Immobilien vereinnahmt, deren wirtschaftliche Übertragung auf den Käufer im Jahre 2019 erfolgte.

7.6. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Ausweis von Steuerverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2019 ist in Abschnitt 5.9 „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ erläutert. Die Verpflichtungen aus Ertragsteuern ergeben sich nahezu ausschließlich auf Ebene der durch Unternehmenszusammenschluss am 27. Oktober 2015 übernommenen alstria-office-Prime-Gesellschaften.

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

7.7. Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

Die alstria office REIT-AG verfügt zum Ende der Berichtsperiode über kein Treuhandvermögen. Treuhandverbindlichkeiten bestehen in Höhe von TEUR 7.280 aus Mietkautionen und in Höhe von TEUR 6.372 aus Sicherheitseinbehalten. Zum 31. Dezember 2018 bestanden Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 6.353 aus Mietkautionen und in Höhe von TEUR 5.010 aus Sicherheitseinbehalten.

8. SONSTIGE ANHANGANGABEN

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	2019	2018
Kurzfristig fällige Leistungen	1.282	1.277
Anteilsbasierte Vergütungen	800	800
Leistungen für die Zeit nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	160	160
Gesamt	2.242	2.237

Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten für Vorstandsvergütung von TEUR 450 (2018: TEUR 433).

Aus dem im Jahr 2010 eingerichteten anteilsbasierten Vorstandsvergütungsplan mit Barausgleich und dem im Jahr 2018 eingerichteten anteilsbasierten Vorstandvergütungsplan mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente waren zum 31. Dezember 2019 271.471 virtuelle Aktien (31. Dezember 2018: 291.392) an die Vorstandsmitglieder ausgegeben (vgl. Abschnitt 13.1).

Aufsichtsrat: Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2019 auf TEUR 525 (2018: TEUR 525).

Weitere Informationen bezüglich der Berichterstattung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6 a HGB finden sich im Vergütungsbericht (siehe auf den Seiten 167 bis 175).

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 61.469 (2018: TEUR 30.324). Der Anstieg ergibt sich aus einem im Vergleich zum Vorjahresstichtag deutlich höheren Niveau von laufenden Entwicklungsprojekten zum Ende der Berichtsperiode.

Zum 31. Dezember 2019 bestanden Mietverhältnisse über KFZ-Stellplätze sowie Verwaltungsräume mit einer Mindestmietlaufzeit. Zusammen mit den sonstigen Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 6.443. Hiervon haben Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 574 eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr sowie Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 1.394 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren und TEUR 4.475 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 2019 auf TEUR 121.693 und lag damit auf einem geringfügig höheren Niveau als in der Vergleichsperiode 2018 (TEUR 119.014). Im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind sonstige nichtzahlungswirksame Erträge in Höhe von TEUR 663 enthalten. Es handelt sich im Wesentlichen um Zuführungen zu den Rückstellungen und sonstigen Verbindlichkeiten. Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 537.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit wird durch den Zufluss von liquiden Mitteln aus Immobilienveräußerungen in Höhe von TEUR 139.777 sowie der Rückführung von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 36.567 positiv beeinflusst, während Investitionen in Finanzanlagen zu Zahlungsmittelabflüssen in Höhe von TEUR 238.864 und Investitionen in das Immobilienportfolio zu Zahlungsmittelabflüssen von TEUR 164.915 führten.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit umfasst Zahlungsmittelzuflüsse aus der Platzierung einer Unternehmensanleihe im Umfang von TEUR 393.596. Zahlungsmittelabflüsse ergaben sich aus der Tilgung von Darlehen in Höhe von TEUR 34.000 und der Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 92.257.

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

9. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

9.1. Vorbemerkungen

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

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

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

Nach Ansicht des Managements der alstria office REIT-AG wurden alle Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen, die im Geschäftsjahr 2019 abgeschlossen wurden, nach Maßgabe des Fremdvergleichsgrundsatzes oder zum Vorteil der alstria office REIT-AG durchgeführt.

9.2. Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen

Detaillierte Informationen zu der Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen finden sich in Abschnitt 8.1 und im Vergütungsbericht (siehe Seiten 167 bis 175).

9.3. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2019, bestehen gegen Gemeinschaftsunternehmen keine Forderungen oder Verbindlichkeiten. Weiterhin erhielt alstria wie im Vorjahr TEUR 10 als Vergütung für Buchhaltungsleistungen und immobiliennahe Tätigkeiten.

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

10. ERGEBNIS JE AKTIE

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

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien der Muttergesellschaft zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der

Konzernabschluss

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	2019	2018
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	581.221	527.414
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	177.524	174.387
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	3,27	3,02

Aus der Möglichkeit der Umwandlung von Aktien im Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr 2018 tatsächlich gewandelten Wandelanleihe ergab sich folgendes verwässertes Ergebnis je Aktie:

Verwässertes Ergebnis je Aktie	2019	2018
Aktionären zuzurechnendes verwässertes Ergebnis (in TEUR)	581.221	527.665
Durchschnittliche Anzahl verwässerter Aktien (in Tausend)	177.524	176.061
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	3,27	3,00

Durch die gewährten Aktienoptionen oder die Wandelgenussrechtszertifikate ergaben sich während der Berichtsperiode keine Verwässerungseffekte, da die entsprechenden Ausübungsbedingungen zum Bilanzstichtag nicht eingetreten waren.

Die alstria office REIT-AG ist zur Kapitalerhöhung durch Ausgabe von neuen Aktien im Wert von bis zu TEUR 1.179 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

	2019	2018
Dividende ¹⁾ in TEUR (zum 31. Dezember nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen)	92.257	92.170
Dividende je Aktie in EUR (ohne eigene Aktien)	0,52	0,52

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

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 22. Mai 2019, eine Dividende von insgesamt TEUR 92.257 (EUR 0,52 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 27. Mai 2019 ausgezahlt. Im Geschäftsjahr 2018 wurden TEUR 92.170 (EUR 0,52 pro ausstehender Aktie) Dividende gezahlt.

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vorzuschlagen, den Bilanzgewinn der alstria office REIT-AG des Geschäftsjahrs 2019 folgendermaßen zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,52 für jede am Tag der Hauptversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigte Stückaktie. Die Zahlung dieser Dividende ist abhängig von der Zustimmung der Hauptversammlung am 23. April 2020. Die vorgeschlagene Dividende von EUR 0,52 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2019 entspricht einer Gesamtausschüttung von rund EUR 92,3 Mio., basierend auf der Anzahl der am Bilanzstichtag für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigten Aktien.

Weiterhin beabsichtigt der Vorstand in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat, der Hauptversammlung vorzuschlagen, die Dividende um EUR 0,01 auf EUR 0,53 je dividendenberechtigter Stückaktie zu erhöhen (Dividendenerhöhung), oder - im Falle der Ablehnung dieses Beschlussvorschlags - diese Mittel zur Investition in bestimmte definierte nachhaltige Projekte zu verwenden („Grüne Projekte“).

Für den Fall der Annahme der Dividendenerhöhung um EUR 0,01 auf EUR 0,53 je dividendenberechtigter Stückaktie entspricht die Gesamtausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 rund EUR 94,1 Mio., basierend auf der Anzahl der am Bilanzstichtag für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigten Aktien.

12. MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 156 Mitarbeiter (1. Januar bis zum 31. Dezember 2018: im Durchschnitt 139 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl der Mitarbeiter zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2019 beschäftigte alstria, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 165 Mitarbeiter (31. Dezember 2018: 149 Mitarbeiter).

Anzahl Mitarbeiter	Durchschnitt 2019	31. Dezember 2019	Durchschnitt 2018	31. Dezember 2018
Immobilienverwaltung und -entwicklung	87	95	76	83
Finanzen und Recht	37	38	38	39
Übrige Aufgaben	32	32	25	27
Gesamt	156	165	139	149

13. AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG

13.1. Virtuelle Aktienvergütung und Stock Awards des Vorstands

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

13.1.1. Virtuelle Aktien nach dem Vergütungssystem 2010–2017

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

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

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

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

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

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

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

13.1.2. Stock Awards nach dem Vergütungssystem ab 2018

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

Die Struktur des langfristigen aktienbasierten Vergütungssystems wurde hingegen im Prinzip beibehalten. Der entscheidende Unterschied besteht darin, dass es sich beim LTIP 2010 um eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich handelte, während unter dem LTIP 2018 eine anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente gewährt wird. Daneben wurden lediglich Vereinfachungen sowie Anpassungen vorgenommen. Im Rahmen des LTIP 2018

gewährt die alstria office REIT-AG also Stock Awards, die nach vier Jahren dazu berechtigen, statt einer Barauszahlung wie beim LTIP 2010, Aktien der Gesellschaft zu erhalten.

Die Höhe der am Ende der Laufzeit an ein Vorstandsmitglied auszugebenden Aktien ergibt sich, entsprechend dem LTIP 2010, aus der Anzahl der erzielten Stock Awards, multipliziert mit dem Durchschnittskurs der alstria-Aktien an der Frankfurter Börse in den letzten 60 Handelstagen vor dem jeweiligen Fälligkeitstermin, zuzüglich eines Betrages, der der Summe der von der Gesellschaft an ihre Aktionäre je alstria-Aktie in der jeweiligen Wartezeit gezahlten Dividende entspricht, jedoch in keinem Fall höher als 250 % des Durchschnittskurses der alstria-Aktien an der Frankfurter Börse in den letzten 60 Handelstagen vor dem jeweiligen Gewährungsdatum, multipliziert mit einem näher definierten diskretionären Faktor.

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

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

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

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

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

Gegenüberstellung der wesentlichen Bedingungen des variablen Vergütungssystems 2010 und 2018

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

In der untenstehenden Tabelle sind die Anzahl der unter den variablen Vergütungselementen ausgegebenen und zum 31. Dezember 2019 noch ausstehenden virtuellen Aktien (ab 2018 Stock Awards) sowie der jeweilige Referenzaktienkurs angegeben.

	Beginn der Haltefrist	Referenzaktienkurs in EUR	Ende der Haltefrist	Olivier Elamine Anzahl virtuelle Aktien/ab 2018 Stock Awards	Alexander Dexne Anzahl virtuelle Aktien/ab 2018 Stock Awards
STI 2017	2018	12,24	2020	4.572	3.741
LTI 2016	2016	11,71	2020	37.575	30.743
LTI 2017	2017	11,52	2021	38.194	31.250
LTI 2018	2018	12,69	2022	34.673	28.361
LTI 2019	2019	12,83	2023	34.295	28.059

Die Entwicklung der virtuellen Aktien und Stock Awards bis zum 31. Dezember 2019 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Anzahl virtuelle Aktien bzw. Stock Awards	2019		2018	
	LTI	STI	LTI	STI
Stand zum 01.01.	273.730	17.662	295.434	20.166
In der Berichtsperiode gewährten Stock Awards (2017: Virtuelle Aktien)	62.354	0	63.042	8.313
In der Berichtsperiode gewandelte virtuelle Aktien	-72.926	-9.349	-84.746	-10.817
Stand zum 31.12.	263.158	8.313	273.730	17.662

Die 9.349 virtuellen Aktien, die im Rahmen des STIP 2010 in Bargeld umgewandelt wurden, führten im Geschäftsjahr 2019 zu Zahlungen an den Vorstand in Höhe von TEUR 128. Der für die Wandlung relevante Betrag ist der gewichtete Durchschnittskurs der ersten 20 Handelstage des Kalenderjahres

2019 zuzüglich der im Erdienungszeitraum gezahlten Dividende je Aktie. Er belief sich auf EUR 13,70, wovon EUR 12,66 auf den Aktienkurs und EUR 1,04 auf den Dividendenanteil entfielen.

Aus dem LTIP 2010 wurden 72.926 virtuelle Aktien gewandelt, woraus sich eine Auszahlung in Höhe von TEUR 1.361 ergab.

Im Geschäftsjahr 2019 ergaben sich aus dem LTIP und dem STIP Vergütungsaufwendungen in Höhe von TEUR 2.134 (2018: TEUR 1.343) sowie Rückstellungen in Höhe von TEUR 2.941 (31. Dezember 2018: TEUR 2.563). Der Konzern bilanziert die Verpflichtung aus den gewährten virtuellen Aktien in den sonstigen Rückstellungen.

13.2. Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Am 5. September 2007 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Ausgabe von Wandelgenussrechtszertifikaten („Zertifikate“) an die Mitarbeiter der Gesellschaft und an die Mitarbeiter der Unternehmen, an denen die alstria office REIT-AG direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt ist. Vorstandsmitglieder der alstria office REIT-AG gelten im Sinne dieses 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.

Die wesentlichen Konditionen des Programms können wie folgt zusammengefasst werden:

Der nominale Wert jedes Zertifikats beträgt EUR 1,00 und ist bei Ausgabe zahlbar. Im Rahmen des im Jahr 2015 durch Beschluss der Hauptversammlung geschaffenen bedingten Kapitals III 2015 können maximal 500.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 500.000,00 ausgegeben werden. Bis zum Stichtag waren davon Zertifikate in Höhe von EUR 320.675 ausgegeben. Im Jahr 2017 beschloss die Hauptversammlung die Einrichtung von weiterem für die Wandlung von 1.000.000 Zertifikaten mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 1 000.000,00 vorgesehenen bedingten Kapital III 2017. Hierfür wurden bis zum Bilanzstichtag 458.450 Zertifikate gewährt.

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

Die Höchstlaufzeit pro Zertifikat beträgt fünf Jahre.

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

Jedes Zertifikat wird zum zweiten, dritten, vierten oder fünften Jahrestag des Ausgabedatums in eine nennwertlose Aktie der Gesellschaft umgewandelt, vorausgesetzt, dass der Aktienkurs der Gesellschaft dann an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen den Ausgabepreis um 5 % oder mehr überstiegen hat (Marktbedingung). Für 204.825 Zertifikate, die am 27. April 2018

Konzernabschluss

gewährt wurden und 252.375 Zertifikate, die am 23. Mai 2019 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2019 erfüllt.

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

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

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

Anzahl Zertifikate				
Ausgabedatum	19.05.2017	27.04.2018	23.05.2019	Gesamt
01.01.2019	177.675	206.075	0	383.750
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	-750	-1.250	0	-2.000
Gewandelt	-176.925	0	0	-176.925
Neu ausgegeben	0	0	252.375	252.375
31.12.2019	0	204.825	252.375	457.200

Der für die Wandlung der 176.925 im Geschäftsjahr gewandelten Zertifikate aus dem Jahr 2017 relevante XETRA-Aktienkurs betrug am Wandlungstag EUR 13,80 je Aktie.

Die gesamten Aufwendungen aus Wandelgenussscheinen beliefen sich im Jahr 2019 auf TEUR 1.898 (vgl. Abschnitt 5.4).

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

Ausgabedatum der Tranche	19.05.2017	27.04.2018	23.05.2019
Dividendenrendite (in %)	4,45	4,20	3,77
Risikofreier Zinssatz (in %)	-0,69	-0,56	-0,69
Erwartete Volatilität (in %)	18,37	16,22	15,01
Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)	2,00	2,00	2,00
Ausübungskurs (in EUR)	2,00	2,00	2,00
Fluktuationsrate Mitarbeiter (in %)	8,00	7,20	5,50
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	11,62	12,39	13,80
Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert eines Wandelgenussrechtes	8,02	8,52	9,50

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

14. MANAGEMENT VON FINANZRISIKEN

14.1. Umgang mit Finanzrisikofaktoren

Die Aktivitäten des Konzerns gehen mit verschiedenen Finanzrisiken einher: Zinsrisiken, Kreditrisiken und Liquiditätsrisiken. Der übergeordnete konzernweite Risikomanagementansatz befasst sich mit der Unvorhersehbarkeit der Finanzmärkte und zielt auf die Minimierung von potenziell nachteiligen Auswirkungen auf die finanzielle Leistung des Konzerns ab. Dazu werden Finanzierungsquellen diversifiziert und ein ausgeglichenes Laufzeitenprofil angestrebt, das eine abgestimmte und kontinuierliche Refinanzierung ermöglicht. Die im Wesentlichen vom Konzern genutzten Finanzinstrumente bestehen aus Anleihen, Darlehen von Kreditinstituten, Schuldscheindarlehen und, zuletzt in verringertem Umfang, derivativen Finanzinstrumenten. Die Fremdfinanzierungen werden hauptsächlich zur Finanzierung von Geschäftsaktivitäten der alstria verwendet. Der Konzern verfügt zudem über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie Ausleihungen und kurzfristige Bankguthaben, die direkt aus der Geschäftstätigkeit stammen.

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

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen Zinscaps, die den Konzern gegen potenzielle Zinsrisiken aus Geschäftstätigkeit und Finanzierung absichern.

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 größeren 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.

Konzernabschluss

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

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

Übersicht der zum 31. Dezember 2019 in Anspruch genommenen Darlehen

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2019 (in TEUR)	LTV zum 31.12.2019 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2018 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	34.000	14,9	65,0	67.000
Darlehen #2	28.03.2024	45.900	31,6	75,0	45.900
Darlehen #3	30.06.2026	56.000	27,6	65,0	56.000
Darlehen #4	29.09.2028	60.000	33,6	-	60.000
Gesamte besicherte Darlehen		195.900	26,0	-	228.900
Anleihe #1	24.03.2021	326.800	-	-	326.800
Anleihe #2	12.04.2023	325.000	-	-	325.000
Anleihe #3	15.11.2027	350.000	-	-	350.000
Anleihe #4	26.09.2025	400.000	-	-	350.000
Schuldschein 10J./fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Schuldschein 7J./fix	08.05.2023	37.000	-	-	37.000
Schuldschein 4J./fix	06.05.2020	37.000	-	-	38.000
Revolvierende Kreditlinie	14.09.2022	-	-	-	-
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichkeiten		1.515.800	-	-	1.116.800
Gesamt		1.711.700	38,2	-	1.345.700
Net LTV			27,1		

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 31.12.2019						
<i>Variabler Zinssatz</i>						
Bankdarlehen	0	0	0	0	158.800	158.800
Gesamt	0	0	0	0	158.800	158.800

Konzernabschluss

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	> 4 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2018						
<i>Variabler Zinssatz</i>						
Bankdarlehen	0	0	0	0	191.800	191.800
Gesamt	0	0	0	0	191.800	191.800

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

Die Übersicht auf Seite 98 gibt den Stand der derivativen Finanzinstrumente der alstria office REIT-AG zum 31. Dezember 2019 wieder.

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

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

Zinsaufwand p. a.

in TEUR	2019	2018
+ 100 bps	1.588	1.918
- 50 bps	-726	-825

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

Auswirkung auf das Eigenkapital

Derivative Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung

in TEUR	2019	2018
+ 100 bps	398	9.696
- 50 bps	0	-287

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

Auswirkungen aus Zinsänderungen des 3-Monats-EURIBOR:

in TEUR	2019	2018
+ 100 bps	n/a	178
- 50 bps	n/a	0

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, 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 Kautionsleistung 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.

Konzernabschluss

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

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

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	4–5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2018							
Unternehmensanleihe	0	0	326.800	0	325.000	350.000	1.001.800
Darlehen	0	0	0	0	0	228.900	228.900
Zinsen	24.521	24.817	24.720	18.020	18.573	32.633	143.284
Schuldscheindarlehen	0	38.000	0	0	37.000	40.000	115.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.400	0	0	0	0	0	4.400
Sonstige Verbindlichkeiten	53.467	1.003	1.002	1.002	1.002	1.002	58.478
	82.388	63.820	352.522	19.022	381.575	652.535	1.551.862

Nähere Angaben zu den Darlehens- und Anleiheverbindlichkeiten finden sich in Abschnitt 7.3. Das Laufzeitenprofil der Kredite ist auf Seite 20 des Konzernlageberichts 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 754.373 (31. Dezember 2018: TEUR 661.393) als Sicherheit gestellt.

14.2. Kapitalstrukturmanagement

Die Kapitalmanagementaktivitäten der Gesellschaft sind auf die Beibehaltung ihres REIT-Status ausgerichtet, um ihre Geschäftstätigkeit zu unterstützen und den Unternehmenswert zu maximieren.

Der Konzern steuert seine Kapitalstruktur aktiv und passt sie an veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen an. Um seine Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, kann der Konzern Kapitalausschüttungen an Aktionäre vornehmen oder neue Aktien ausgeben. Zum 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2018 wurden keine Veränderungen der diesbezüglichen Ziele, Grundsätze und Prozesse vorgenommen.

Konzernabschluss

Zur Überwachung der Kapitalstruktur nutzt die Gesellschaft neben dem LTV weitere Kennzahlen, die für die Klassifizierung der Gesellschaft als REIT relevant sind. Der REIT-Eigenkapitalquote, die als Verhältnis von Eigenkapital zu unbeweglichem Vermögen definiert wird, kommt dabei die wichtigste Bedeutung zu. Gemäß der Konzernstrategie soll die REIT-Eigenkapitalquote innerhalb des für die REIT-Gesetzgebung relevanten Zeitraums deutlich über 45 % liegen. Der REIT-Status bleibt bestehen, solange die REIT-Eigenkapitalquote nicht in drei aufeinander folgenden Geschäftsjahren unter 45 % sinkt.

Folgende Kennzahlen werden zudem zur Überwachung der Kapitalstruktur genutzt:

Kennzahlen gemäß deutschem REIT-Gesetz

in %	2019	2018	REIT-Kriterium
Eigenkapitalquote gemäß deutschem REIT-Gesetz	70,94	67,19	>45
Unbewegliches Vermögen	89,01	95,54	>75
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100,00	100,00	>75
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	26,06	28,04	<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:

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

Konzernabschluss

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

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2018	Buch- wert- ansatz	Nicht finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Vermögenswerte			Beizule- gender Zeitwert
			Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Beizulegender Zeitwert – erfolgs- wirksam	Gesamt	
Finanzanlagen	36.737	0	36.493	244	36.737	36.737
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0
Gesamt langfristig	36.737	0	36.493	244	36.737	36.737
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.865		6.865	0	6.865	6.865
Forderungen aus Steuern	43	43	0	0	0	0
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.314	7.180	1.134	0	1.134	1.134
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	132.899	0	132.899	0	132.899	132.899
Gesamt kurzfristig	148.121	7.223	140.898	0	140.898	140.898
Gesamt	184.858	7.223	177.391	244	177.635	177.635

Konzernabschluss

	Buchwert- ansatz	Nicht finanzielle Verbindlich- keiten	Finanzielle Verbindlichkeiten		Beizule- gender Zeitwert
			Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Gesamt	
Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2018					
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	64.013	0	64.013	64.013	64.013
Langfristige Darlehen	1.336.090	0	1.336.090	1.336.090	1.338.077
Sonstige Verbindlichkeiten	5.010	0	5.010	5.010	5.010
Gesamt langfristig	1.405.113	0	1.405.113	1.405.113	1.407.100
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	47	0	47	47	47
Kurzfristige Darlehen	14.171	0	14.171	14.171	14.171
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.400	0	4.400	4.400	4.400
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0
Ertragsteuer- verbindlichkeiten	5.945	5.945	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	60.207	14.959	45.249	45.249	45.249
Gesamt kurzfristig	84.770	20.904	63.867	63.867	63.867
Gesamt	1.489.883	20.904	1.468.980	1.468.980	1.470.967

Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten bestehen in folgender Höhe:

in TEUR	2019	2018
Beizulegender Zeitwert – Sicherungsinstrumente	0	-14
Beizulegender Zeitwert – finanzielle Verbindlichkeiten	0	2.466
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	0	-12.508
Gesamt	0	-10.056

Die Nettoverluste während der Berichtsperiode betreffen Bewertungsverluste und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

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

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

Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Finanzinstrumente des Konzerns wurden nach dem Bewertungsvorgehen gemäß Stufe 2 bewertet. Davon betroffen sind lediglich die derivativen Finanzinstrumente, da keine weiteren Finanzinstrumente bestehen, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden.

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

15. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2020 bis zur Aufstellung dieses Konzernabschlusses erfolgten die Beurkundungen über die Veräußerung von drei Immobilien zu Veräußerungspreisen von TEUR 62.600. Die Übertragung der Immobilien auf den Käufer soll noch im ersten Halbjahr 2020 erfolgen.

16. INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGEN ZU BESTIMMTEN ANZEIGEPFLICHTEN

Bestimmte Tochtergesellschaften, die in den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG einbezogen wurden, haben die Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften gemäß § 264 b HGB in Anspruch genommen. Eine Übersicht über die Gesellschaften, die von der Befreiung Gebrauch gemacht haben, findet sich auf den Seiten 63 bis 64.

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
14.01.2019	Portfoliobewertung wird für das Jahr 2018 zu einem positiven GuV-Effekt von rund EUR 400 Mio. führen
30.07.2019	Portfoliowert steigt im ersten Halbjahr 2019 um rund EUR 200 Mio.
13.01.2020	Portfoliowert steigt per 31. Dezember 2019 auf ca. EUR 4,4 Mrd.

17.2. Mitteilung über Wertpapiertransaktionen

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

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Olivier Elamine	Vorstandsvorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	28.08.2019; UTC + 2	14,95	6.727,50
Olivier Elamine	Vorstandsvorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	28.08.2019; UTC + 2	14,95	6.727,50
Olivier Elamine	Vorstandsvorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	28.08.2019; UTC + 2	14,95	6.727,50
Olivier Elamine	Vorstandsvorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	28.08.2019; UTC + 2	14,95	2.242,50

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 28.08.2019 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 14,95; Aggregiertes Volumen: EUR 22.425,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Stefanie Frensch	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	28.08.2019; UTC + 2	15,03	22.545,00

Aggregierte Informationen für die von Frau Frensch am 28.08.2019 getätigte Transaktion:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 15,03; Aggregiertes Volumen: EUR 22.545,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Benoît Héroult	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	Frankfurt	28.08.2019; UTC + 2	14,98	10.486,00
Benoît Héroult	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	Frankfurt	28.08.2019; UTC + 2	14,98	28.462,00
Benoît Héroult	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	Frankfurt	28.08.2019; UTC + 2	14,98	28.462,00
Benoît Héroult	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	Frankfurt	28.08.2019; UTC + 2	14,98	14.980,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Héroult am 28.08.2019 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 14,98; Aggregiertes Volumen: EUR 82.390,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	28.08.2019; UTC + 2	15,00	109.290,00
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	28.08.2019; UTC + 2	14,99	40.682,86

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dexne am 28.08.2019 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 14,997; Aggregiertes Volumen: EUR 149.972,86

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender Aufsichtsrats	desKauf	XETRA	30.08.2019; UTC + 2	14,99	18.902,39
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender Aufsichtsrats	desKauf	XETRA	30.08.2019; UTC + 2	15,00	76.650,00
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender Aufsichtsrats	desKauf	XETRA	30.08.2019; UTC + 2	15,01	84.491,29

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dr. Conradi am 30.08.2019 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 15,004; Aggregiertes Volumen: EUR 180.043,68

17.3. Stimmrechtsmitteilung

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG: In der nachfolgenden Tabelle sind Beteiligungen an der Gesellschaft enthalten, die zum Bilanzstichtag 2019 bestanden und uns nach § 33 Abs. 1 WpHG (§ 21 Abs. 1 WpHG a. F.) mitgeteilt sowie nach § 40 Abs. 1 WpHG (§ 26 Abs. 1 WpHG a. F.) veröffentlicht wurden. Darüber hinaus sind solche Beteiligungen berücksichtigt, die bis zum Tag der Aufstellung des Abschlusses bestanden, uns nach § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt und nach § 40 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind. Mitteilungen nach § 20 Abs. 1 und 4 AktG sowie nach § 33 Abs. 2 WpHG hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum nicht erhalten.

Aktionär, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %) ¹⁾	Anzahl Aktien	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3 % oder mehr Stimmrechte von
1 Brookfield Asset Management Inc., Toronto, Kanada	2,94	5.229.658	02.01.2019	Ja	-
2 SAS Rue la Boétie, Paris, Frankreich	5,18	9.189.324	13.05.2019	Ja	Predica Prevoyance Dialogue du Crédit Agricole
3 Stichting Pensioenfonds ABP, Heerlen, Niederlande	3,04	5.396.674	17.09.2019	Ja	APG Asset Managmeent N.V.
4 BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT France S.A.S., Paris, Frankreich	3,01	5.346.585	10.12.2019	Ja	-
5 Ministry of Finance on behalf of the State of Norway, Oslo, Norwegen	3,73 ²⁾	6.620.384 ²⁾	31.01.2020	Ja	Norges Bank (3,69%)
6 Government of Singapore, acting by and through the Ministry of Finance, Singapur, Singapur	4,89	8.675.868	31.01.2020	Ja	GIC Private Limited (3.16%)
7 BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Holding S.A., Paris Frankreich	0,00	0	04.02.2020	Nein	-
8 BlackRock, Inc., Wilmington, Delaware, USA	5,05 ³⁾	8.965.448 ³⁾	07.02.2020	Ja	-

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

²⁾ Enthält 0,04% Finanzinstrumente gem. § 38 Abs. 1 Nr. 1 WpHG (entspricht 68.309 Stimmrechten).

³⁾ Enthält 0,05% Finanzinstrumente gem. § 38 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 WpHG (entspricht 90.943 Stimmrechten).

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 Konzernklärung zur Unternehmensführung gemäß § 315 d HGB.

19. PRÜFUNGSHONORAR

Am 22. Mai 2019 wählte die Hauptversammlung die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Ludwig-Erhard-Straße 11–17, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019. Die Honoraraufwendungen 2019 beliefen sich auf insgesamt TEUR 626. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Prüfungshonorar	2019	2018
Abschlussprüfungsleistungen	485	429
<i>davon aus Vorjahr</i>	18	0
Andere Bestätigungsleistungen	81	0
Steuerliche Beratungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	60	68
Gesamt	626	497

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

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

20. VORSTAND

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2019 wie folgt zusammen:

Olivier Elamine

Hamburg, Deutschland

Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft

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

Non-Executive Director
Member of the advisory board

Alexander Dexne

Hamburg, Deutschland

Finanzvorstand der Gesellschaft

Der Vergütungsbericht (vgl. Anlage zum Konzernlagebericht) enthält detaillierte Informationen zu den Prinzipien, nach denen die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats bestimmt wird.

21. AUFSICHTSRAT

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

Konzernabschluss

In der untenstehenden Übersicht sind die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft und ihre Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen während des Geschäftsjahres 2019 dargestellt:

Dr. Johannes Conradi Vorsitzender	Hamburg, Deutschland Elbphilharmonie und Laeiszhalle Betriebsgesellschaft mbH HamburgMusik gGmbH	Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer LLP Mitglied des Beirats Mitglied des Aufsichtsrats
Richard Mully stellv. Vorsitzender	Cobham (Surrey), Großbritannien Arlington Business Parks LLC, UK Great Portland Estates plc, UK TPG Europe LLC, UK	Director, Starr Street Limited Director Non-Executive Chairman Senior Advisor
Dr. Bernhard Düttmann 1. April bis 17. Oktober 1. Januar bis 31. März bis 31. Dezember 2019	Meerbusch, Deutschland CECONOMY AG CECONOMY AG Vossloh AG	Vorstandsvorsitzender CECONOMY AG / Selbständiger Unternehmensberater Mitglied des Aufsichtsrats Finanzvorstand Mitglied des Aufsichtsrats
Stefanie Frensch	Berlin, Deutschland	Mitglied des Vorstands, Familienstiftung Becker & Kries
Benoît Hérault	Uzès, Frankreich Batipart Immo Long Terme, Spanien Shaftsbury Fund Management, Luxemburg Batipart Immo Long Terme, Luxemburg Westbrock Real Estate, USA	Managing Director, Chambres de l'Artémise S.à r.l. Independent Director Independent Director Senior Advisor Senior Advisor
Marianne Voigt	Berlin, Deutschland BDO AG Wirtschaftsprüfungs- gesellschaft DISQ Deutsches Institut für Service- Qualität GmbH & Co. KG	Geschäftsführer, bettermarks GmbH Mitglied des Aufsichtsrats Mitglied des Beirats

Konzernabschluss

Hamburg, 18. Februar 2020
alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

C. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht 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, 18. Februar 2020

alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine

Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne

Finanzvorstand

D. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

I. VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

1. PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang zum Konzernabschluss, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der alstria office REIT-AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Der Konzernlagebericht enthält als ungeprüft gekennzeichnete, nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Diese Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts. Der Konzernlagebericht enthält als ungeprüft gekennzeichnete, nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf diese Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen.

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

2. GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Art. 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art. 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

3. BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

In dem Konzernabschluss der alstria office zum 31. Dezember 2019 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 4,4 Mrd ausgewiesen. Die alstria office bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Steigerungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 0,5 Mrd in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Marktwerten erfolgte nach dem sogenannten „Hardcore and Top Slice“-Verfahren. Bewertungsstichtag war der 31. Dezember 2019.

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

Neben den Informationen zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fließen in die Bewertung zahlreiche Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind die aktuellen und zukünftigen Marktmieten, Leerstandszeiten sowie die Kapitalisierungsraten.

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

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

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen, der Angemessenheit der gewählten Annahmen und Parameter sowie der Objektivität und Bewertungsergebnisse des Immobiliengutachters.

Unter Einbezug unserer eigenen Immobilienbewertungsspezialisten haben wir mit einem kontrollbasierten Prüfungsansatz die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen gewürdigt.

Wir haben uns von der Angemessenheit und der Funktionsfähigkeit der implementierten Kontrollen im Zusammenhang mit den bewertungsrelevanten Stammdaten überzeugt.

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

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

Die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen haben wir anhand einer risikoorientierten Auswahl von Immobilien beurteilt. Insbesondere haben wir die bei der Bestimmung der

immobilienspezifischen aktuellen und zukünftigen Marktmieten, Leerstandszeiten sowie der Kapitalisierungsraten herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der Immobilien auf ihre Angemessenheit hin beurteilt.

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

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

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

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

4. SONSTIGE INFORMATIONEN

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

Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Konzernklärung zur Unternehmensführung, auf die im Konzernlagebericht Bezug genommen wird,
- die im Konzernlagebericht enthaltenen lageberichtsforenden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben, und
- 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 REIT-Gesetz i. V. m. § 19a REIT-Gesetz.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben sowie unseres dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

5. VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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

6. VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht 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 Konzernlagebericht beinhaltet.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen,

dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

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

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

II. SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 22. Mai 2019 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 22. Mai 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Konzernabschlussprüfer der alstria office REIT-AG tätig.

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

III. VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff.

Hamburg, den 18. Februar 2020

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

Drotleff
Wirtschaftsprüfer

E. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionäre,

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

I. SCHWERPUNKTE DER DISKUSSION

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2019 waren sowohl die Geschäfts- und Finanzlage als auch die Strategie der Gesellschaft, die Begebung einer Unternehmensanleihe sowie größere Immobilientransaktionen.

II. ÜBERWACHUNG UND BERATUNG DER UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Wir haben im Berichtsjahr 2019 die uns nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen, den Vorstand der Gesellschaft beraten und seine Geschäftsführung überwacht. Auf der Grundlage der Berichterstattung des Vorstands haben wir die Geschäftsentwicklung sowie für das Unternehmen wichtige Entscheidungen und Vorgänge ausführlich erörtert. In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat intensiv eingebunden. Vorstand und Aufsichtsrat haben eingehend über zustimmungspflichtige Maßnahmen beraten. Soweit nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnungen vorgesehen, hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung sein Votum abgegeben.

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

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

III. MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Wechsel in der personellen Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat es im Geschäftsjahr 2019 nicht gegeben. Die Hauptversammlung am 22. Mai 2019 hat den stellvertretenden Vorsitzenden und das Aufsichtsratsmitglied Herrn Benoît Hérault jeweils für eine weitere Amtszeit von 3 Jahren in den Aufsichtsrat gewählt. Der stellvertretende Vorsitzende wurde nach seiner Wahl vom Aufsichtsrat in seinem Amt bestätigt, die Zusammensetzung der Ausschüsse leicht angepasst.

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

Aufsichtsratsmitglied	Prüfungs- ausschuss	Personal- ausschuss	Finanz- & Investitions- ausschuss	CSR- Ausschuss
Dr. Johannes Conradi (Vorsitz)	-	Vorsitz	-	Vorsitz
Richard Mully (stellv. Vorsitz)	-	Mitglied ¹⁾	Vorsitz	Mitglied
Dr. Bernhard Düttmann	Mitglied	-	Mitglied ²⁾	-
Stefanie Frensch	-	Mitglied	Mitglied	-
Benoît Hérault	Mitglied	Mitglied ²⁾	Mitglied ¹⁾	-
Marianne Voigt	Vorsitz	-	-	Mitglied

¹⁾ Bis Mai 2019.

²⁾ Seit Mai 2019.

Der Aufsichtsrat überprüfte den Stand der Umsetzung des Profils für den Aufsichtsrat mit konkreten Zielen zur Zusammensetzung, im Aufsichtsrat vertretenen Kompetenzen und dem Diversitätskonzept, das in der Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft auf den Seiten 151 bis 166 des Geschäftsberichts dargestellt ist. In der Besetzung zum 31. Dezember 2019 entspricht der Aufsichtsrat dieser Zielsetzung, und das Profil für den Aufsichtsrat ist vollständig ausgefüllt.

Das Besetzungsverfahren für den Aufsichtsrat ist in der Erklärung zur Unternehmensführung dargestellt. Neue Aufsichtsratsmitglieder unterstützt die Gesellschaft bei ihrer Amtseinführung, indem sie sie mit den Gegebenheiten und dem Regelwerk des Unternehmens sowie mit der Arbeitsweise des Aufsichtsrats vertraut macht. Darüber hinaus unterstützt die Gesellschaft die Aufsichtsratsmitglieder bei ihren Aus- und Fortbildungsmaßnahmen durch regelmäßige interne Schulungen. Interessenkonflikte von Aufsichtsrats- oder Vorstandsmitgliedern traten im zurückliegenden Geschäftsjahr nicht auf.

IV. SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Im Geschäftsjahr 2019 fanden vier ordentliche und zwei außerordentliche Sitzungen des Gesamtaufichtsrats statt. Zusätzlich haben wir auf der Grundlage ausführlicher Unterlagen sechs Entscheidungen per Umlaufbeschluss getroffen. Im Geschäftsjahr 2020 fanden bis zum Abschluss dieses Berichts eine weitere Sitzung des Gesamtaufichtsrats sowie eine Beschlussfassung per Umlaufbeschluss statt.

In den ordentlichen Aufsichtsratssitzungen wurden die Lage und Entwicklung der Gesellschaft, der Geschäftsverlauf und die Marktsituation mit dem Vorstand besprochen sowie die Finanzergebnisse des Unternehmens (Zwischenmitteilungen zum Quartal und Halbjahresfinanzbericht bzw. Jahres- und Konzernabschluss) erörtert. Die Ausschussvorsitzenden berichteten über die Arbeit der Ausschüsse.

Auf einer außerordentlichen Sitzung im Januar 2019 beriet der Aufsichtsrat mit dem Vorstand und einem externen Berater über den Marktausblick auf die nächsten beiden Geschäftsjahre und die allgemeine strategische Ausrichtung des Unternehmens und erteilte seine Zustimmung zu größeren Vermietungsprojekten. Im Februar 2019 entschied der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren über die mit dem Vorstand gemeinsam abzugebende Erklärung zur Unternehmensführung sowie über die jährliche Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

In seiner Bilanzsitzung im Februar 2019 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 sowie den Lageberichten und erörterte diese mit dem Abschlussprüfer. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss der alstria office REIT-AG sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 und schloss sich dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2018 an. Er fasste auch Beschluss über seinen Bericht an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2018 und befasste sich mit den Tagesordnungspunkten und Beschlussvorschlägen für die ordentlichen Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat befasst sich mit der variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands. Er beschloss über die Ergebnisse des langfristigen variablen Vergütungselements für das Geschäftsjahr 2015 und der kurzfristigen variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2018, jeweils unter Berücksichtigung der individuellen Leistung, sowie über die Parameter der langfristigen variablen Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2019. Die Beschlüsse wurden jeweils nach Durchführung eines vertikalen Vergütungsvergleichs und auf Grundlage einer Empfehlung seines Personalausschusses gefasst. Schließlich beriet der Aufsichtsrat über die Zusammensetzung des Vorstands und die Nachfolgeplanung für den Vorstand.

In der ordentlichen Sitzung im Mai 2019 beriet der Aufsichtsrat mit dem Vorstand über die Aktionärsstruktur der Gesellschaft und über Immobilientransaktionen. Er erteilte zudem seine Zustimmung zu dem Verkauf eines Immobilienportfolios und zu Vermietungen sowie damit verbundenen Kapitalinvestitionen.

Im September erteilte der Aufsichtsrat jeweils im Umlaufverfahren seine Zustimmung zu (i) der Begebung einer Unternehmensanleihe mit einer Laufzeit von 6 Jahren, einem Kupon von 0,5% und einem Gesamtnennbetrag von EUR 400 Mio. insbesondere zur Refinanzierung von in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 fällig werdenden Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft sowie (ii) dem Abschluss eines Mietvertrages und den damit verbundenen Kapitalaufwendungen. In der ordentlichen Sitzung im September berieten Vorstand und Aufsichtsrat über die Strategie der Gesellschaft. Sie erörterten die Positionierung der größten Immobilien der Gesellschaft und die damit

zusammenhängenden Entwicklungsprojekte und berieten über Handlungsfelder und Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der IT und die Chancen der Digitalisierung. Der Aufsichtsrat befasste sich mit Finanzierungsfragen und den positiven Ergebnissen der Überprüfung seiner Zusammensetzung und der Wirksamkeit seiner Arbeit durch einen externen Berater.

In seiner außerordentlichen Sitzung im Oktober 2019 vertiefte der Aufsichtsrat seine Beratungen mit dem Vorstand zur strategischen Ausrichtung der Gesellschaft und führte diese in seiner ordentlichen Sitzung im Dezember 2019 fort. Gegenstand der Sitzung im Dezember waren ferner die Unternehmens- und Budgetplanung für das Geschäftsjahr 2020, die der Aufsichtsrat mit dem Vorstand erörterte und genehmigte. Der Aufsichtsrat beriet mit dem Vorstand ferner über das aktuelle Marktumfeld und über geplante Immobilientransaktionen sowie über die für das Jahr 2020 geplanten Immobilienentwicklungsprojekte und gab die jährliche Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex ab. Im Dezember 2019 passte der Aufsichtsrat ferner im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens die Satzung der Gesellschaft redaktionell an eine Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital an: Im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms der Gesellschaft waren insgesamt 176.925 neue Aktien an Mitarbeiter der Gesellschaft ausgegeben worden.

Im Februar 2020 fasste der Aufsichtsrat im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens Beschluss über die Erklärung zur Unternehmensführung mit den Profilen für Vorstand und Aufsichtsrat und über eine Geschäftsordnung für den Corporate Social Responsibility Ausschuss. Auf seiner Bilanzsitzung im Februar 2020 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 sowie dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung. Er fasste Beschluss über seinen Bericht an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2019, beriet sich mit dem Vorstand zu der Tagesordnung und den Beschlussvorschlägen für die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2019 und befasste sich mit der variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands.

Präsenz der Aufsichtsratsmitglieder in den Sitzungen

Die Anwesenheit der Mitglieder des Aufsichtsrats in den Sitzungen des Gesamtaufichtsrats lag im Geschäftsjahr 2019 bei durchschnittlich 97 %.

Aufsichtsratsplenum	Sitzungsteilnahme*		Teilnahme in %
	ordentliche Sitzungen	außerordentliche Sitzungen	insgesamt
Dr. Johannes Conradi (Vorsitzender)	4/4	2/2	100
Richard Mully (stellv. Vorsitzender)	4/4	2/2	100
Dr. Bernhard Düttmann	4/4	2/2	100
Stefanie Frensch	3/4	2/2	83
Benoît Héroult	4/4	2/2	100
Marianne Voigt	4/4	2/2	100
			Durchschnitt: 97
Prüfungsausschuss			
Marianne Voigt (Vorsitzende)	6/6		100
Dr. Bernhard Düttmann	6/6		100
Benoît Héroult	6/6		100
Personalausschuss			
Dr. Johannes Conradi (Vorsitzender)	3/3		100
Stefanie Frensch	3/3		100
Benoît Héroult (seit Mai 2019)	2/2		100
Richard Mully (bis Mai 2019)	1/1		100
Finanz- und Investitionsausschuss			
Richard Mully (Vorsitzender)	2/2		100
Dr. Bernhard Düttmann (seit Mai 2019)	1/1		100
Stefanie Frensch	2/2		100
Benoît Héroult (bis Mai 2019)	1/1		100
CSR Ausschuss			
Dr. Johannes Conradi (Vorsitzender)	1/1		100
Richard Mully	1/1		100
Marianne Voigt	1/1		100

* Als Sitzungsteilnahme gilt auch eine solche über Telefon- oder Videokonferenz.

V. AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der sechsköpfige Aufsichtsrat hat vier ständige Ausschüsse eingerichtet, die ihn bei seiner Arbeit unterstützen und jeweils mit mindestens drei Mitgliedern besetzt sind. Die Ausschüsse bereiten einen Teil der Beschlussfassungen des Aufsichtsrats durch Beschlussempfehlungen vor; teilweise sind den Ausschüssen im gesetzlich zulässigen Rahmen Entscheidungsbefugnisse übertragen worden. Im Geschäftsjahr 2019 befassten sich die Ausschüsse des Aufsichtsrats vor allem mit folgenden Themen:

1. PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Der Prüfungsausschuss trat im Geschäftsjahr 2019 in sechs Sitzungen zusammen, an denen jeweils der Finanzvorstand teilnahm. Anfang des Jahres befasste sich der Prüfungsausschuss ausführlich mit der Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2018 und den von den Wirtschaftsprüfern ausgewählten Key Audit Matters für die Prüfung der Rechnungslegung für das Geschäftsjahr 2018. Im Februar 2019 behandelte der Prüfungsausschuss im Rahmen der Prüfung der Rechnungslegung den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 sowie die Lageberichte. Er diskutierte die Dokumente mit den Abschlussprüfern, führte eine Vorprüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands durch und unterbreitete dem Gesamtaufichtsrat

entsprechende Beschlussvorschläge. Der Prüfungsausschuss befasste sich mit dem Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 REITG und den im Geschäftsjahr 2018 erbrachten Nichtprüfungsleistungen der Wirtschaftsprüfer. Im Sommer behandelte der Prüfungsausschuss die Bewertung der Immobilien zum 30. Juni 2019 und den Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2019 und erörterte diesen vor der Veröffentlichung mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand. Die Risikolage der Gesellschaft wurde regelmäßig erörtert. Weitere Themen waren die Prüfung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers sowie die vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2018 zusätzlich erbrachten Leistungen, die Erteilung des Prüfungsauftrags an KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, sowie die Erörterung der Rechnungslegung, des Rechnungslegungsprozesses, des Risikomanagementsystems und der erfassten wesentlichen Risiken, der Wirksamkeit des internen Kontroll- und Revisionsystems sowie des Compliance-Systems. Ferner befasste sich der Prüfungsausschuss mit den Ergebnissen der internen Revision im Geschäftsjahr 2019 und dem Prozess zur Überprüfung der Qualität der Abschlussprüfung und stimmte vorab bestimmten Nichtprüfungsleistungen der Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2020 zu.

2. PERSONALAUSSCHUSS

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, tagte im Geschäftsjahr 2019 drei Mal. Der Personalausschuss befasste sich mit der Vorstandsvergütung und beriet dabei insbesondere über die Höhe der variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands, jeweils unter Berücksichtigung ihrer individuellen Leistung, und unterbreitete dem Gesamtaufsichtsrat entsprechende Beschlussvorschläge. Weiterhin befasste sich der Personalausschuss mit dem Stand der Umsetzung der Aktienhalteverpflichtung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats. Der Personalausschuss befasste sich mit der Zusammensetzung des Vorstands und der entsprechenden Nachfolgeplanung. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Überprüfung der Zusammensetzung und Wirksamkeit der Arbeit des Aufsichtsrats befasste sich der Personalausschuss ferner vor dem Hintergrund der im Geschäftsjahr 2020 auslaufenden Amtsperioden zweier Mitglieder des Aufsichtsrats mit der Zusammensetzung und Nachfolgeplanung für den Aufsichtsrat. Dabei beriet der Personalausschuss intensiv über die Anforderungen an die Kompetenzen, Diversität, Unabhängigkeit und sonstigen Aspekte der Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat, die sich aus geltenden Regularien, den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und den Erwartungen der Investoren ergeben und bereitete einen Beschlussvorschlag für den Aufsichtsrat hinsichtlich der Profile für Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft vor.

3. FINANZ- UND INVESTITIONSAUSSCHUSS

Der Finanz- und Investitionsausschuss hat im Geschäftsjahr 2019 zwei Sitzungen abgehalten und eine Entscheidung im schriftlichen Umlaufverfahren getroffen. Der Ausschuss hat im Rahmen seiner Sitzungen mit dem Vorstand über die Finanzierungsstrategie der alstria office REIT-AG beraten und Immobilientransaktionen erörtert. Der Finanz- und Investitionsausschuss hat eine Beschlussempfehlung an den Aufsichtsrat zur Begebung einer Unternehmensanleihe erarbeitet und einen Zustimmungsbeschluss nach § 114 AktG zur Einholung einer Zweitmeinung der Kanzlei Freshfields Bruckhaus Deringer LLP gefasst, deren Partner der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist. Das Honorarvolumen betrug weniger als TEUR 10. Ferner erteilte der Ausschuss seine Zustimmung zu im Geschäftsjahr 2019 durchgeführten Immobilienverkäufen und erarbeitete Beschlussempfehlungen für den Aufsichtsrat betreffend Vermietungsprojekten und damit verbundenen Investitionen.

4. CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY AUSSCHUSS

Der Corporate Social Responsibility Ausschuss kam im Geschäftsjahr 2019 zu einer Sitzung zusammen und erörterte mit dem Vorstand Fragen der Corporate Social Responsibility. Der Ausschuss beriet mit dem Vorstand über die Berichterstattung der alstria office REIT-AG im Bereich Nachhaltigkeit und erörterte mit ihm Möglichkeiten, die Zustimmung der Aktionäre zu nachhaltigen Investitionen einzuholen.

VI. PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, übernahm die Prüfung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts der alstria office REIT-AG sowie des Konzernabschlusses einschließlich des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 und versah diese jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der alstria office REIT-AG, der Konzernabschluss einschließlich des Konzernlageberichts sowie der Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns wurden ebenso wie die Berichte des Abschlussprüfers allen Mitgliedern des Aufsichtsrats unverzüglich nach ihrer Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Aufsichtsrat prüfte die vom Vorstand aufgestellten Dokumente umfassend im Prüfungsausschuss und im Plenum. In der Sitzung des Prüfungsausschusses berichtete der Abschlussprüfer in Gegenwart aller Mitglieder des Aufsichtsrats über den Umfang, die Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung (einschließlich der Prüfung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems). Der Abschlussprüfer ging dabei insbesondere auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein und stand für Fragen zur Verfügung. Der Prüfungsausschuss hat die Prüfung durch den Aufsichtsrat vorbereitet und sich dabei insbesondere mit den im Bestätigungsvermerk beschriebenen besonders wichtigen Prüfungssachverhalten (Key Audit Matters) einschließlich der vorgenommenen Prüfungshandlungen beschäftigt. Das Plenum prüfte und diskutierte sowohl den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss nebst

Bericht des Aufsichtsrats

Lageberichten als auch die Ergebnisse der Abschlussprüfung. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat waren Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss. Damit gilt der Jahresabschluss als festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns schloss sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für ihr hohes persönliches Engagement und ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2019.

Hamburg, im Februar 2020

Für den Aufsichtsrat

Dr. Johannes Conradi

Vorsitzender des Aufsichtsrats

F. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Diese Erklärung gemäß §§ 289 f und 315 d Handelsgesetzbuch (HGB) umfasst eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise der Ausschüsse des Aufsichtsrats, die Diversitätskonzepte zur Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats, die Festlegungen zur Förderung der Teilhabe von Frauen an Führungspositionen nach § 76 Abs. 4 und § 111 Abs. 5 des Aktiengesetzes, die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG sowie relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken. Sie beinhaltet zudem den Corporate Governance Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat und ist Bestandteil des Lageberichts der alstria office REIT-AG („alstria“) und des Konzerns.

I. VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

1. VORSTAND

Der Vorstand der alstria office REIT-AG bestand zum 31. Dezember 2019 aus den folgenden zwei Mitgliedern:

Mitglied		Erstmals bestellt	Bestellt bis
Olivier Elamine	Vorstandsvorsitzender	10/2006	31.12.2022
Alexander Dexne	Finanzvorstand	06/2007	31.12.2022

Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung im Unternehmensinteresse mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung. Er bestimmt insbesondere die unternehmerischen Ziele und – in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat – die grundlegende strategische Ausrichtung des Unternehmens. Der Vorstand sorgt zudem dafür, dass Rechtsvorschriften und unternehmensinterne Richtlinien eingehalten werden, und wirkt auf deren Beachtung durch die Konzernunternehmen hin (Compliance). Ferner sorgt der Vorstand für ein angemessenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem.

Die Mitglieder des Vorstands tragen gemeinsam die Verantwortung für die gesamte Geschäftsführung. Über Angelegenheiten von grundsätzlicher Art oder wesentlicher finanzieller Bedeutung, die durch Gesetz, Satzung oder in der Geschäftsordnung für den Vorstand verbindlich festgelegt sind, entscheidet der Gesamtvorstand. Beschlüsse des Vorstands werden mit der einfachen Mehrheit seiner Mitglieder gefasst, wobei grundsätzlich eine einstimmige Beschlussfassung angestrebt wird. Bestimmte Beschlussfassungen zu bedeutenden Geschäftsvorgängen der Gesellschaft stehen zudem unter einem Zustimmungsvorbehalt des Aufsichtsrats. Der Vorstand erstattet dem Aufsichtsrat regelmäßig Bericht. Dabei berichtet er mindestens einmal jährlich über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung der Gesellschaft und

des Konzerns. Regelmäßig, mindestens jedoch vierteljährlich, berichtet der Vorstand über den Gang der Geschäfte, insbesondere über Umsatzerlöse und Erträge, wesentliche Kennzahlen und die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage. In einer Geschäftsordnung für den Vorstand sind die Arbeit des Vorstands, die Ressortzuständigkeiten der einzelnen Vorstandsmitglieder sowie die Berichts- und Informationspflichten gegenüber dem Aufsichtsrat näher geregelt.

Die Vorstandsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Interessenkonflikte sind dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen. Wesentliche Geschäfte zwischen der Gesellschaft einerseits und Vorstandsmitgliedern, ihnen nahestehenden Personen oder mit ihnen persönlich verbundenen Unternehmen andererseits bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Sämtliche Geschäfte müssen branchenüblichen Standards entsprechen. Nebentätigkeiten, insbesondere Aufsichtsratsmandate in konzernfremden Gesellschaften, dürfen Vorstandsmitglieder nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats übernehmen. Im Berichtsjahr kam es zu keinen Interessenkonflikten von Vorstandsmitgliedern der alstria. Verträge über entsprechende Geschäfte zwischen der Gesellschaft einerseits und Vorstandsmitgliedern, ihnen nahestehenden Personen oder mit ihnen persönlich verbundenen Unternehmen andererseits bestanden im Berichtszeitraum nicht. Der Vorstandsvorsitzende nimmt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, Mandate in Gremien konzernfremder Gesellschaften wahr. Eine Auflistung über die Mitgliedschaften der Vorstandsmitglieder in Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien in konzernfremden Gesellschaften gem. § 285 Nr. 10 HGB findet sich im Geschäftsbericht auf der Seite 131.

2. PROFIL FÜR DEN VORSTAND

Der Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG strebt eine Zusammensetzung des Vorstands an, die sicherstellt, dass im Vorstand alle zur bestmöglichen Leitung des Unternehmens erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen vorhanden sind. Aus diesem Grund hat der Aufsichtsrat unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation der alstria das folgende Kompetenzprofil und Diversitätskonzept mit Zielen zur Zusammensetzung des Vorstands („Profil für den Vorstand“) unter Beachtung der Vorschriften des § 289 f HGB, § 76 Abs. 3 AktG und des Deutschen Corporate Governance Kodex erarbeitet.

Der Vorstand besteht nach der Satzung der Gesellschaft aus einer oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat entscheidet über die genaue Anzahl der Mitglieder, die individuelle Besetzung des Vorstands und die Bestimmung des Vorstandsvorsitzenden. Die Ermittlung geeigneter Kandidaten für den Vorstand erfolgt jeweils auf Basis einer sorgfältigen Analyse der bestehenden und zukünftigen unternehmerischen Herausforderungen unter Berücksichtigung der in diesem Profil festgelegten Ziele. Die Erstbestellung von Vorstandsmitgliedern erfolgt für längstens drei Jahre; 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 office REIT-AG 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 in der Definition und Umsetzung von Unternehmensstrategien verfügen und die Fähigkeit mitbringen, auch tiefgreifende Änderungen umzusetzen und gut zu kommunizieren;
- Kenntnisse 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, 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

Der Aufsichtsrat hat im Februar 2020 festgestellt, dass das Profil für den Vorstand derzeit vollständig umgesetzt ist.

3. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG setzt sich ausschließlich zusammen aus Vertretern der Aktionäre. Zum 31. Dezember 2019 gehörten dem Aufsichtsrat gehören die folgenden sechs Mitglieder an:

Mitglieder des Aufsichtsrats			Mitgliedschaften in Ausschüssen			
	Mitglied seit	Bestellt bis ¹⁾	Prüfungs-ausschuss	Personal-ausschuss	Finanz- & Investitions-ausschuss	CSR-Ausschuss
Dr. Johannes Conradi (Vorsitz)	01/2007	2020	-	Vorsitz	-	Vorsitz
Richard Mully (stellv. Vorsitz)	01/2007	2022	-	-	Vorsitz	Mitglied
Dr. Bernhard Düttmann	01/2017	2021	Mitglied	-	Mitglied	-
Stefanie Frensch	01/2016	2021	-	Mitglied	Mitglied	-
Benoît Héroult	04/2012	2022	Mitglied	Mitglied	-	-
Marianne Voigt	10/2011	2020	Vorsitz	-	-	Mitglied

¹⁾ Bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und überwacht dessen Geschäftsführung. Der Vorstand bindet den Aufsichtsrat in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen ein. Hierzu sieht die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat Zustimmungsvorbehalte des Aufsichtsrats vor, beispielsweise für den Erwerb oder die Veräußerung von Immobilien bzw. den Abschluss von Finanzierungsvereinbarungen mit einer Gegenleistung bzw. einem Volumen von mehr als EUR 30 Mio., den Abschluss oder die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen mit einer jährlichen Gesamtgegenleistung von mehr als EUR 2 Mio. oder für nicht im vom Aufsichtsrat genehmigten Budget vorgesehene Investitionen in Vermögensgegenstände der Gesellschaft (Modernisierungsmaßnahmen), die eine jährliche Gesamtsumme von EUR 2 Mio. übersteigen. 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. Die persönliche Teilnahme ist jedoch die Regel. Beschlüsse des Aufsichtsrats können auch außerhalb von Sitzungen durch

Erklärung zur Unternehmensführung

schriftliche, telefonische oder elektronische Kommunikationsmittel gefasst werden, wenn der Vorsitzende dies für den Einzelfall bestimmt.

Der Aufsichtsrat überprüft regelmäßig intern oder unter Einbeziehung von externen Beratern, wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und seine Ausschüsse ihre Aufgaben erfüllen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden positive Ergebnisse bei einer mit Unterstützung eines Beratungsunternehmens mittels Online-Fragebögen sowie Einzelgesprächen durchgeführten Wirksamkeitsbeurteilung erzielt.

Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet die Aufsichtsratssitzungen und nimmt die Belange des Aufsichtsrats nach außen wahr. Er hält regelmäßigen Kontakt zum Vorstand und berät mit ihm Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance des Unternehmens. Über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung von wesentlicher Bedeutung sind, wird er unverzüglich durch den Vorstand informiert. Soweit erforderlich, unterrichtet der Vorsitzende sodann den Aufsichtsrat und beruft gegebenenfalls eine Sitzung des Aufsichtsrats ein. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats und sein Stellvertreter führten zudem gelegentlich Gespräche mit Investoren über aufsichtsratspezifische Themen.

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet und verfolgen bei ihren Entscheidungen keine persönlichen Interessen. Interessenkonflikte sind dem Aufsichtsrat gegenüber offenzulegen. Bei Beschlussfassungen, hinsichtlich derer ein Interessenkonflikt besteht, enthält sich das betreffende Aufsichtsratsmitglied der Stimme. Verträge der Gesellschaft, die mit Dritten abgeschlossen werden, an denen ein Aufsichtsratsmitglied nicht nur unwesentlich beteiligt ist oder bei denen es Mitglied des Aufsichtsrats oder der Geschäftsführung ist, und die einen wirtschaftlichen Wert von mehr als EUR 0,5 Mio. oder innerhalb von 12 Monaten einen Gesamtwert von EUR 1 Mio. erreichen, bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Im Berichtsjahr kam es zu keinen Interessenkonflikten von Aufsichtsratsmitgliedern der alstria. Verträge über entsprechende Geschäfte zwischen der Gesellschaft einerseits und Dritten andererseits, an denen ein Aufsichtsratsmitglied nicht nur unwesentlich beteiligt ist oder bei denen es Mitglied des Aufsichtsrats oder der Geschäftsführung ist, bestanden im Berichtszeitraum nicht. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats achtet darauf, dass ihm für die Wahrnehmung seiner Aufgaben genügend Zeit zur Verfügung steht. Auf der Website der alstria finden sich Lebensläufe der Mitglieder des Aufsichtsrats und eine Übersicht über ihre wesentlichen Tätigkeiten neben dem Aufsichtsratsmandat. Eine Auflistung über die Mitgliedschaften der Aufsichtsratsmitglieder in Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien in konzernfremden Gesellschaften gem. § 285 Nr. 10 HGB findet sich zudem im Geschäftsbericht auf der Seite 132.

4. AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Zur effizienten Steuerung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat aus seiner Mitte vier ständige Ausschüsse gebildet: Einen Prüfungsausschuss, einen Finanz- und Investitionsausschuss, einen Personalausschuss sowie einen rein beratend und vorbereitend tätigen Corporate Social Responsibility Ausschuss. Jeder Ausschuss verfügt über eine eigene Geschäftsordnung, die die Angelegenheiten, Aufgaben und ggf. Beschlusskompetenzen des Ausschusses näher regelt.

4.1. Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss befasst sich mit Angelegenheiten der Rechnungslegung und des Rechnungslegungsprozesses, des Risikomanagements, des internen Kontroll- und Revisionsystems und der Compliance. Zudem befasst sich der Prüfungsausschuss mit der Auswahl und der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der Erteilung des entsprechenden Prüfungsauftrages, der Festlegung von Prüfungsschwerpunkten, der Vergütung des Abschlussprüfers, der Qualität der Abschlussprüfung sowie den vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen.

4.2. Finanz- und Investitionsausschuss

Der Finanz- und Investitionsausschuss der Gesellschaft berät über die Finanzierungsstrategie und erteilt die Zustimmung des Aufsichtsrats zu dem Erwerb oder der Veräußerung von Immobilien oder anderen Vermögensgegenständen sowie zum Abschluss von Finanzierungsvereinbarungen, sofern die Gegenleistung für die Transaktion bzw. das zugrunde liegende Finanzierungsvolumen zwischen EUR 30 Mio. und EUR 100 Mio. liegt. Transaktionen und Finanzierungen, die über diesem Betrag liegen, sind dem Gesamtaufichtsrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Darüber hinaus entscheidet der Finanz- und Investitionsausschuss über die Zustimmung des Aufsichtsrats zum Abschluss oder zur vorzeitigen Beendigung von Mietverträgen mit Dritten mit einer jährlichen Gesamtgegenleistung von über EUR 2 Mio. sowie zu Verträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern gemäß § 114 AktG.

4.3. Personalausschuss

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, bereitet die Beschlussfassung des Gesamtaufichtsrats über die Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern, das Vergütungssystem für den Vorstand und die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder, die Bestimmung bzw. Änderung der Geschäftsordnung für den Vorstand sowie die Zustimmung zu bestimmten anderweitigen Tätigkeiten und zu wesentlichen Verträgen eines Vorstandsmitglieds vor. Der Personalausschuss entscheidet über Abschluss, Änderung, Verlängerung und Beendigung der Vorstandsanstellungsverträge sowie mit Ausnahme der Vergütung über den Vertragsinhalt. Schließlich bereitet der Personalausschuss die Beschlussfassung des Aufsichtsrats über Wahlvorschläge an die Hauptversammlung für geeignete Aufsichtsratsmitglieder vor.

4.4. Corporate Social Responsibility Ausschuss

Der Corporate Social Responsibility Ausschuss befasst sich mit Themen der Corporate Social Responsibility, wie z. B. CO₂-Ziele, Umwelt- und Energiemanagementrichtlinien, den Folgen eines möglichen Klimawandels sowie von Gesetzgebungen im Bereich Corporate Social Responsibility auf

die Gesellschaft und ihre Geschäftstätigkeit, Nachhaltigkeitsberichte der Gesellschaft sowie Corporate Social Responsibility Ratings.

Der Aufsichtsrat berichtet über seine Tätigkeit und die Arbeit seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2019 in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den Seiten 143 bis 150 des Geschäftsberichts.

5. PROFIL FÜR DEN AUFSICHTSRAT

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

5.1. Anforderungen an alle Aufsichtsratsmitglieder

5.1.1. Allgemeines Anforderungsprofil

- Unternehmerische oder betriebliche Erfahrung
- Verfügbarkeit und Bereitschaft zur Erbringung des erforderlichen Zeitaufwands
- Verschwiegenheit und Integrität
- Interaktions- und Teamfähigkeit
- Führungsqualität und Überzeugungskraft
- Bereitschaft zu regelmäßiger, eigenverantwortlicher Fortbildung
- Lebensalter von in der Regel bis zu 70 Jahren
- Höchstdauer des Mandats von in der Regel 20 Jahren
- Keine Organfunktion, keine die Unabhängigkeit ausschließenden Beratungsaufgaben bei und keine persönliche Beziehung zu wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens

5.1.2. Mandatsobergrenzen

Neben dem Aufsichtsratsmandat bei der alstria office REIT-AG soll ein Aufsichtsratsmitglied,

- das keinem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, in der Regel nicht mehr als vier weitere Aufsichtsratsmandate dauerhaft wahrnehmen, wobei ein Aufsichtsratsvorsitz doppelt zählt;
- das dem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, in der Regel nicht mehr als ein weiteres Aufsichtsratsmandat und jedenfalls keinen Aufsichtsratsvorsitz dauerhaft wahrnehmen.

Dabei werden jeweils nur Aufsichtsratsmandate in einer konzernexternen, börsennotierten Gesellschaft oder vergleichbare Funktionen in einer nicht börsennotierten Gesellschaft mit Sitz im In- und Ausland berücksichtigt.

5.2. Anforderungen an die Zusammensetzung des Gesamtgremiums und der Ausschüsse

5.2.1. Fachkenntnisse und Erfahrungen

- Die Mitglieder müssen in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor vertraut sein. Mindestens zwei Mitglieder sollen jeweils gebührenden Sachverstand im Büroimmobilienmarkt haben.
- Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Rechnungslegung, der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren oder in der Abschlussprüfung erworben haben (z. B. als Finanzvorstand eines vergleichbaren Unternehmens oder in verantwortungsvoller Position bei einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft). Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll nicht den Aufsichtsratsvorsitz innehaben.
- Mindestens zwei Aufsichtsratsmitglieder sollen einen besonders ausgeprägten internationalen Hintergrund haben. Mindestens zwei Aufsichtsratsmitglieder sollen einen besonders ausgeprägten deutschen Hintergrund haben.
- Mindestens ein Mitglied soll Erfahrung als Vorstandsmitglied (im Idealfall als Vorstandsvorsitzender einer börsennotierten Gesellschaft) gesammelt haben und mit dem Stakeholder Management vertraut sein.

5.2.2. Vielfalt

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen sich im Hinblick auf ihren Hintergrund, die berufliche Erfahrung und Fachkenntnisse ergänzen, so dass das Gremium auf einen möglichst breit gefächerten Erfahrungsfundus und auf unterschiedliche Fachkenntnisse zurückgreifen kann.

5.2.3. Unabhängigkeit und Interessenkonflikte

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 Familienangehöriger 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.

Ob die Unabhängigkeit im Einzelfall gegeben ist, ist vom Aufsichtsrat unter Beachtung der dafür anzuwendenden Kriterien nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Sofern die Unabhängigkeit bejaht wird, obwohl Kriterien dagegensprechen, wird dies in der Erklärung zur Unternehmensführung begründet. Eine 12 Jahre überschreitende Dauer der Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat schließt die Unabhängigkeit nicht aus, wenn sonst keine zur Verneinung der Unabhängigkeit führenden Kriterien erfüllt sind.

- Mindestens vier Aufsichtsratsmitglieder sollen unabhängig von der Gesellschaft und ihrem Vorstand sein.
- Für den Fall, dass die Gesellschaft einen kontrollierenden Aktionär hat, sollen mindestens drei Aufsichtsratsmitglieder unabhängig von dem kontrollierenden Aktionär sein.
- Der Aufsichtsratsvorsitzende, der Vorsitzende des Prüfungsausschusses sowie der Vorsitzende des Personalausschusses sollen unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll zudem unabhängig von einem kontrollierenden Aktionär sein.
- Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands angehören.

5.3. Besetzungsverfahren

Aufsichtsratspositionen werden bei alstria im Rahmen eines strukturierten Prozesses besetzt. Der Aufsichtsrat macht der Hauptversammlung für jede der zu besetzenden Positionen im Aufsichtsrat einen Wahlvorschlag, der vom Personalausschuss des Aufsichtsrats vorbereitet wird.

Die Auswahl der Kandidaten, die der Aufsichtsrat der Hauptversammlung zur Wahl vorschlägt, erfolgt dabei wie folgt: Im Rahmen der jährlich durchgeführten Überprüfung der Wirksamkeit der Arbeit des Aufsichtsrats, die in der Regel alle drei Jahre von einem externen Berater durchgeführt wird, werden auch die Zusammensetzung des Aufsichtsrats und die Erreichung der im Profil für den Aufsichtsrat gesteckten Ziele kritisch überprüft. Zugleich überprüft der Aufsichtsrat, ob die Ziele an geänderte Umstände und die aktuelle Situation der alstria angepasst werden müssen. Im Lichte dieser Ergebnisse prüft der Aufsichtsrat zunächst, ob das Aufsichtsratsmitglied, dessen Amtszeit endet, für eine weitere Amtszeit in Betracht kommt und der Hauptversammlung zur erneuten Wahl vorgeschlagen werden kann. Andernfalls sucht der Aufsichtsrat mit Hilfe eines Personalberatungsunternehmens externe Kandidaten für die zu besetzende Position und strebt hierbei eine Ausfüllung des Profils für den Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat legt in seinen Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung die persönlichen und die geschäftlichen Beziehungen eines jeden Kandidaten zum Unternehmen, Vorstand und Aufsichtsrat sowie wesentlichen an der Gesellschaft beteiligten Aktionären offen. Die Wahlvorschläge enthalten zudem einen Lebenslauf des Kandidaten, der über relevante Kenntnisse, Fähigkeiten und fachliche Erfahrungen Auskunft gibt und eine Übersicht über die wesentlichen Tätigkeiten neben dem Aufsichtsratsmandat enthält. Die Lebensläufe aller Aufsichtsratsmitglieder sind auch auf der Website der alstria zugänglich und werden jährlich aktualisiert.

Der Aufsichtsrat hat sich darauf verständigt, der Hauptversammlung vorzuschlagen, die Mitglieder des Aufsichtsrats jeweils für drei Jahre zu wählen. Zwei Mitglieder haben dabei gleichlaufende Mandatszeiten. Im Ergebnis wählt die Hauptversammlung jedes Jahr zwei Aufsichtsratsmitglieder, und die Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat wird regelmäßig erneuert. Die Hauptversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats jeweils einzeln. Anträge auf gerichtliche Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern werden jeweils bis zur nächsten Hauptversammlung befristet.

5.4. Stand der Umsetzung

Im Sinne des oben dargestellten Besetzungsverfahrens wurden die Mitglieder des Aufsichtsrats Benoît Hérault und Richard Mully der Hauptversammlung im Frühjahr 2019 zur Wiederwahl vorgeschlagen und im Mai 2019 für eine weitere Amtszeit von drei Jahren in den Aufsichtsrat gewählt. Alle im Profil für den Aufsichtsrat genannten Ziele sind derzeit umgesetzt, das Profil wird durch das Gesamtgremium vollständig im Hinblick auf die formulierten allgemeinen Anforderungen, Mandatsobergrenzen, Fachkenntnisse und Erfahrungen, Vielfalt sowie Unabhängigkeit und Interessenkonflikte ausgefüllt.

Der Aufsichtsrat sieht die Mitglieder Dr. Johannes Conradi und Richard Mully trotz ihrer dreizehnjährigen Mitgliedschaft im Aufsichtsrat der Gesellschaft als unabhängig an. Sie sind mit den Unternehmensbelangen besonders gut vertraut. Dies ermöglicht es ihnen, ihre Expertise zum Vorteil der Gesellschaft einzusetzen. Auch sieht der Aufsichtsrat keine weiteren Kriterien erfüllt, die der Unabhängigkeit entgegenstehen. Keines der beiden Mitglieder unterhält eine wesentliche geschäftliche Beziehung mit der Gesellschaft oder einer Tochtergesellschaft. Ebenso gibt es keine verwandtschaftlichen oder sonst persönlichen Beziehungen. Die gelegentliche Beratung des Unternehmens durch die Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer LLP, deren Partner Dr. Johannes Conradi ist, steht der Unabhängigkeit von Herrn Dr. Johannes Conradi nicht entgegen, denn es handelt sich bei den Beratungen jeweils um nicht wesentliche Angelegenheiten der Gesellschaft. Dementsprechend betrug die an Freshfields Bruckhaus Deringer LLP gezahlte Vergütung in den letzten drei Geschäftsjahren jeweils weniger als TEUR 10. Darüber hinaus werden diese Mandate ausschließlich von anderen Rechtsanwälten und nicht durch Herrn Dr. Johannes Conradi betreut. Daher schätzt der Aufsichtsrat beide langjährigen Mitglieder weiterhin als unabhängig von der Gesellschaft und dem Vorstand ein.

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Zielerreichung im Aufsichtsrat in den Bereichen Unabhängigkeit und Mandatsobergrenzen:

Mitglied	Amts-dauer ³⁾ (in Jahren)	Ehemaliges Vorstands- Mitglied ⁴⁾	Unabhängig ⁵⁾	Aktuelles Vorstandsmitglied börsennotierter Gesellschaft	Anzahl Mandate in externen Aufsichts- räten ⁶⁾	Over- boarded
Dr. Johannes Conradi (Vorsitz) ¹⁾	13	nein	ja	nein	0	nein
Richard Mully (stellv. Vorsitz)	13	nein	ja	nein	2	nein
Dr. Bernhard Düttmann	3	nein	ja	ja	1	nein
Stefanie Frensch	4	nein	ja	nein	0	nein
Benoît Hérault	8	nein	ja	nein	0	nein
Marianne Voigt ²⁾	8	nein	ja	nein	0	nein

¹⁾ Vorsitz im Personalausschuss.

²⁾ Vorsitz im Prüfungsausschuss.

³⁾ Zum 31. Dezember 2019.

⁴⁾ Der alstria office REIT-AG.

⁵⁾ Von Gesellschaft, Vorstand und kontrollierendem Aktionär (nach Einschätzung des Aufsichtsrats).

⁶⁾ In einer konzernexternen, börsennotierten Gesellschaft oder vergleichbare Funktionen in einer nicht börsennotierten Gesellschaft mit Sitz im In- und Ausland, wobei ein Aufsichtsratsvorsitz doppelt zählt.

Erklärung zur Unternehmensführung

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Fachkenntnisse und Erfahrungen der einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats:

Mitglied	Immobilien- sektor	Büro- immobilien	Inter- nationaler Hintergrund	Deutscher Hintergrund	Erfahrung als Vorstands- mitglied	Finanz- experte
Dr. Johannes Conradi (Vorsitz)	X	X	X	X		X
Richard Mully (stellv. Vorsitz)	X	X	X		X	
Dr. Bernhard Düttmann			X	X	X ¹⁾	X
Stefanie Frensch	X			X	X	
Benoît Hérault	X	X	X		X ¹⁾	X
Marianne Voigt				X	X	X

¹⁾ Als Vorstandsvorsitzender einer konzernfremden, börsennotierten Gesellschaft.

II. FRAUEN IN FÜHRUNGSPPOSITIONEN

Mitarbeiter und ihre Entwicklung im Unternehmen sind für die Gesellschaft von zentraler Bedeutung, um nachhaltige Erfolge erzielen zu können. Bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen achtet der Vorstand auf Diversität und strebt hierbei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen an. Der Vorstand hat für den Anteil von Frauen in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands (Bereichsleiter) gemäß § 76 Abs. 4 AktG eine Zielgröße von mindestens 30 % beschlossen. Diese Zielgröße ist zum 31. Dezember 2019 mit 41,7 % erreicht und gilt bis zum 31. Dezember 2021. Eine Zielgröße für den Anteil von Frauen in der zweiten Führungsebene war mangels einer weiteren Führungsebene mit eigener Entscheidungskompetenz bzw. Budgetverantwortung nicht festzulegen.

Der Aufsichtsrat hatte für den Frauenanteil im Vorstand gemäß § 111 Abs. 5 AktG eine Zielgröße von 0 % festgelegt. Diese Zielgröße ist zum 31. Dezember 2019 erreicht und gilt bis zum 31. Dezember 2021. Für den Frauenanteil im Aufsichtsrat hat der Aufsichtsrat eine Zielgröße von mindestens 30 % festgelegt. Diese Zielgröße ist zum 31. Dezember 2019 mit 33,33 % erreicht und gilt bis zum 31. Dezember 2021.

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 in der Fassung vom 7. Februar 2017 („Kodex“) entsprach und entspricht alstria mit wenigen Ausnahmen.

Diese Punkte und ihre Begründung sind in der Entsprechenserklärung aufgeführt, welche Vorstand und Aufsichtsrat zuletzt am 5. Dezember 2019 abgegeben haben:

Entsprechenserklärung vom 5. Dezember 2019

„Seit der letzten Entsprechenserklärung vom 12. Februar 2019 wurde den Empfehlungen der ‚Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex‘ in der Fassung vom 7. Februar 2017 mit den folgenden Ausnahmen entsprochen. Es besteht die Absicht, den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 in diesem Umfang auch in Zukunft zu entsprechen.

Selbstbehalt bei Abschluss einer D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat, Ziffer 3.8 des Kodex

Bei der D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG wurde kein Selbstbehalt vereinbart. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass seine Mitglieder ihre Pflichten auch ohne einen derartigen Selbstbehalt verantwortungsbewusst ausüben.

Änderung der Erfolgsziele für variable Vergütungsteile, Ziffer 4.2.3 des Kodex

Das kurzfristige variable Vergütungselement für den Vorstand bemisst sich primär anhand der erzielten Funds From Operations pro Aktie („FFO pro Aktie“). Für den Fall, dass Akquisitionen maßgeblich zum erreichten FFO pro Aktie für ein Geschäftsjahr beigetragen haben, passt der Aufsichtsrat das Erfolgsziel FFO pro Aktie entsprechend an. Dadurch stellt der Aufsichtsrat sicher, dass der Vorstand nicht zu Akquisitionen im Sinne einer kurzfristigen persönlichen Erfolgsmaximierung veranlasst wird. Akquisitionen wirken sich auf die Vorstandsvergütung nur über die mehrjährige Bemessungsgrundlage der variablen Vergütungsbestandteile aus, wodurch ein Gleichklang der Interessen des Vorstands mit denen der Gesellschaft und ihrer Aktionäre erreicht wird. Umgekehrt wird das Erfolgsziel FFO pro Aktie auch an Verkäufe entsprechend angepasst. Zudem wird das Erfolgsziel FFO pro Aktie auch um Veränderungen des Grundkapitals der Gesellschaft im relevanten Geschäftsjahr bereinigt.

Festlegung des angestrebten Versorgungsniveaus, Ziffer 4.2.3 des Kodex

Der Aufsichtsrat hat das angestrebte Versorgungsniveau für Versorgungszusagen an Mitglieder des Vorstands nicht festgelegt, weil sich die Gesellschaft aus Gründen der Transparenz und des Risikomanagements bei der privaten Altersvorsorge für Vorstandsmitglieder für ein beitragsorientiertes Vergütungsmodell entschieden hat. Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, dass im Gegensatz zu einem leistungsorientierten Vergütungsmodell ein beitragsorientiertes Modell im besten Interesse der Gesellschaft ist, da definierte Beiträge keine unvorhersehbaren zukünftigen Verbindlichkeiten begründen.

Erörterung von Finanzberichten durch den Aufsichtsrat oder seinen Prüfungsausschuss mit dem Vorstand vor der Veröffentlichung, Ziffer 7.1.2 des Kodex

Zwischenmitteilungen zum Quartal werden dem Aufsichtsrat vor ihrer Veröffentlichung zur Verfügung gestellt und zeitnah nach deren Veröffentlichung ausführlich mit dem Aufsichtsrat erörtert. Für den

Fall, dass sich wesentliche Abweichungen von dem vom Aufsichtsrat genehmigten Budget oder Geschäftsplan ergeben, wird dem Aufsichtsrat die Möglichkeit eingeräumt, die Zahlen vor ihrer Veröffentlichung mit dem Vorstand zu erörtern. Halbjahresfinanzberichte werden vor ihrer Veröffentlichung mit dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats erörtert. Vorstand und Aufsichtsrat erachten dieses Vorgehen als angemessen und ausreichend.“

IV. PRAKTIKEN DER UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

1. CORPORATE GOVERNANCE

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

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

2. INTEGRITÄT UND COMPLIANCE

Integres Verhalten zählt zu alstrias wichtigsten Grundsätzen. Das Vertrauen von Aktionären, Mietern, Mitarbeitern und Geschäftspartnern hängt entscheidend von dem Verhalten jedes Einzelnen ab. Der Vorstand der Gesellschaft hat daher ein Compliance-Management-System implementiert, das die Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien gewährleisten soll und darüber hinaus Standards für einen fairen Umgang mit Geschäftspartnern, Wettbewerbern und Mitarbeitern setzt.

Ein Verhaltenskodex für Mitarbeiter zeigt Verhaltensgrundsätze auf, bietet Orientierung in Konfliktsituationen (z. B. bei Interessenkonflikten) und dient damit allen Mitarbeitern des Unternehmens als Leitbild und Orientierung für korrektes Verhalten. Der Verhaltenskodex ist auf der Website der alstria veröffentlicht. Die Vermittlung der Werte an die Mitarbeiter übernimmt der Compliance Officer durch Präsenzs Schulungen für alle Mitarbeiter und die Beantwortung von Fragen zur Umsetzung des Verhaltenskodex sowie der unternehmensinternen Richtlinien. Die Überwachung

der Einhaltung des Verhaltenskodex erfolgt sowohl durch Kollegen, Vorgesetzte und den Compliance Officer als auch durch regelmäßige Überprüfungen durch eine Revisionsstelle. alstria hat zudem eine Telefonhotline bei einer Rechtsanwaltskanzlei eingerichtet, bei der Mitarbeiter Verstöße gegen den Verhaltenskodex oder die unternehmensinternen Richtlinien anonym melden können. Darüber hinaus erörtert der Vorstand regelmäßig die Compliance der Gesellschaft mit dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats. Verstöße gegen den Verhaltenskodex werden nicht toleriert, vollumfänglich aufgeklärt und geahndet. Dies kann disziplinarische Maßnahmen bis hin zur Beendigung des Dienstverhältnisses, die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen sowie Strafanzeigen umfassen.

Auch für eine vertrauensvolle Partnerschaft und Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern ist integrires Verhalten eine essentielle Voraussetzung. Aus diesem Grund hat alstria zusätzlich einen Verhaltenskodex für ihre Dienstleister, Handwerker, Lieferanten und Geschäftspartner eingeführt, welcher grundlegende rechtliche und ethische Anforderungen beschreibt. Dieser Verhaltenskodex für Dienstleister ist auf der Website der alstria veröffentlicht und definiert die Erwartungen des Unternehmens an integrires und regelkonformes Verhalten seiner Geschäftspartner.

3. KOMMUNIKATION UND TRANSPARENZ

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

3.1. Beziehung zu den Aktionären

alstria respektiert die Rechte der Aktionäre und garantiert nach bestem Vermögen die Ausübung dieser Rechte im gesetzlichen und satzungsmäßig vorgesehenen Rahmen. Diese Rechte umfassen insbesondere den freien Erwerb und die freie Veräußerung von Aktien, die Teilnahme an der jährlichen Hauptversammlung, eine angemessene Befriedigung des Informationsbedürfnisses sowie adäquat verteilte Stimmrechte je Aktie (eine Aktie – eine Stimme). Die Aktionäre haben die Möglichkeit, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung selbst auszuüben oder durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl oder einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft ausüben zu lassen. In der Einladung zur Hauptversammlung wird erläutert, wie Weisungen zur Stimmrechtsausübung erteilt werden können. Die Einberufungsunterlagen für die Hauptversammlungen können auf Wunsch des Aktionärs auch elektronisch versandt werden. Die Einberufung und die nach den gesetzlichen Vorschriften vor der Hauptversammlung auszulegenden Dokumente werden zusammen mit der Tagesordnung und den weiteren Unterlagen gemäß § 124 a AktG auf der Website der alstria veröffentlicht. Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG wird in der Regel geleitet von dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats, der eine Durchführung der Hauptversammlung innerhalb eines Zeitfensters von längstens vier bis sechs Stunden anstrebt. Im Anschluss an die Hauptversammlung werden die Abstimmungsergebnisse ebenfalls auf der Website der alstria bekannt gegeben.

3.2. Kommunikation mit der Öffentlichkeit

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

3.3. Finanzberichterstattung

alstria informiert Aktionäre und Dritte während des Geschäftsjahres regelmäßig durch den Konzernabschluss, den Halbjahresfinanzbericht und Zwischenmitteilungen zum Quartal. Für die Rechnungslegung des alstria-Konzerns sind die International Financial Reporting Standards (IFRS) maßgeblich, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Zu gesellschaftsrechtlichen Zwecken (Berechnung von Dividenden, Gläubigerschutz) wird ein Einzelabschluss erstellt, der den nationalen handelsrechtlichen Vorgaben (HGB) entspricht.

Die Hauptversammlung wählt den Abschlussprüfer für die alstria office REIT-AG und den Konzern sowie für die prüferische Durchsicht von unterjährigen Finanzberichten. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vergibt nach Wahl durch die Hauptversammlung das Mandat für die Abschlussprüfung und trifft die Honorarvereinbarung mit dem Abschlussprüfer. Mit dem Abschlussprüfer wird ferner vereinbart, dass dieser den Prüfungsausschuss unverzüglich über alle für seine Aufgaben wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unterrichtet, die bei der Durchführung der Abschlussprüfung zu seiner Kenntnis gelangen. Für den Fall, dass der Abschlussprüfer bei Durchführung der Abschlussprüfung Tatsachen feststellt, die eine Unrichtigkeit der von Vorstand und Aufsichtsrats abgegebenen Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktgG aufdecken, wird zudem eine Informations- sowie Offenlegungspflicht im Prüfungsbericht vereinbart.

Der Abschlussprüfer nimmt an den Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Gesamtaufichtsrats zur Beratung über den Einzel- und Konzernabschluss sowie an der Sitzung des Prüfungsausschusses zur Beratung über den Halbjahresfinanzbericht teil und stellt jeweils die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung vor. Zum Abschlussprüfer für die alstria office REIT-AG und den Konzern für das Geschäftsjahr 2019, für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts 2019 sowie für die prüferische Durchsicht von weiteren unterjährigen Finanzberichten bis zur ordentlichen Hauptversammlung 2020 wurde die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, gewählt.

Erklärung zur Unternehmensführung

Unmittelbar verantwortliche Wirtschaftsprüfer für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses ist seit dem Geschäftsjahr 2018 René Drotleff.

4. NACHHALTIGKEIT

alstria's Nachhaltigkeitsansatz basiert auf dem Drei-Säulen-Modell und betrachtet die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Soziales. Als wirtschaftliches Unternehmen ist es alstria's Hauptziel, den Wert des Unternehmens nachhaltig zu steigern. alstria ist bestrebt, langfristig den bestmöglichen Ertrag aus ihrem Kapital zu generieren. Der Nachhaltigkeitsansatz von alstria ist nicht ausschließlich auf die Umwelt ausgerichtet, denn es werden auch die wirtschaftlichen und sozialen Einflüsse von alstria's Wirken berücksichtigt. Vor jeder Entscheidung werden Risiko und Nutzen aller drei Bereiche abgewogen und die geeignetste Vorgehensweise gewählt. Das Resultat dieses Ansatzes ist, dass alstria möglicherweise nicht immer die Entscheidung trifft, welche kurzfristig den Gewinn maximiert, sondern bestrebt ist, denjenigen Weg zu gehen, der langfristig die besten Perspektiven hervorbringt.

alstria's 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 2020

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

G. VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht der alstria office REIT-AG erläutert die wesentlichen Elemente der Vergütung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft. Er beschreibt die Höhe und die Struktur der Vergütung. Der Vergütungsbericht wird auf der Basis der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex erstellt und enthält die Angaben, die nach den maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften erforderlich sind. Der Vergütungsbericht ist integraler Bestandteil des geprüften Lageberichts des Einzelabschlusses der alstria office REIT-AG und des Konzernlageberichts zum 31. Dezember 2019 bzw. des Anhangs.

I. VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES VORSTANDS

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands wird vom Aufsichtsrat beschlossen und regelmäßig überprüft. Der Aufsichtsrat wird dabei von dem aus seiner Mitte gebildeten Personalausschuss unterstützt. Zuletzt hat der Aufsichtsrat das Vergütungssystem mit Wirkung zum 1. Januar 2018 angepasst. Dabei wurde er von einem externen, unabhängigen Vergütungsexperten beraten. Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG vom 16. Mai 2017 hat das aktuelle Vorstandsvergütungssystem gebilligt.

Das Vergütungssystem zielt darauf ab, die Mitglieder des Vorstands zu einer nachhaltigen, langfristigen Wertschöpfung zu motivieren und sie an den wirtschaftlichen und finanziellen Erfolgen des Unternehmens entsprechend ihrer Aufgaben und Leistungen unter Berücksichtigung des Vergleichsumfeldes angemessen teilhaben zu lassen. Dabei sollen die Interessen der Mitglieder des Vorstands möglichst mit den Interessen der Aktionäre in Einklang gebracht werden.

Die Höhe der Gesamtvergütung der Mitglieder des Vorstands hat der Aufsichtsrat unter besonderer Berücksichtigung eines Horizontalvergleichs mit der Vorstandsvergütung anderer MDAX Unternehmen sowie vergleichbarer Immobilienunternehmen festgelegt. Darüber hinaus legt der Aufsichtsrat bei der jährlichen Festlegung der variablen Vergütungsbestandteile die Ergebnisse eines Vertikalvergleichs mit der Gesamtvergütung des oberen Führungskreises und der gesamten Belegschaft des Unternehmens zugrunde. Für jedes gewährte variable Vergütungselement legt der Aufsichtsrat Zielbeträge und Erfolgszielwerte fest; die jeweiligen Maximalbeträge jedes variablen Vergütungselements errechnen sich auf Basis der in den Vorstandsverträgen jeweils definierten Höchstbeträge zur Zielerreichung oder Auszahlung.

Die nachstehende Tabelle erklärt Abkürzungen, die in diesem Vergütungsbericht gebraucht werden:

Glossar

FFO	Funds From Operations, operatives Ergebnis
LTI	Long Term Incentive, langfristig variables Vergütungselement
STI	Short Term Incentive, kurzfristig variables Vergütungselement
TSR	Total Shareholder Return, Aktienrendite

Vergütungsbericht

1. VERGÜTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2019

Die Gesamtzielvergütung für die Mitglieder des Vorstands betrug im letzten Geschäftsjahr insgesamt TEUR 2.242. Der Gesamtbetrag der Barauszahlungen, die im letzten Geschäftsjahr an die Mitglieder des Vorstands geflossen sind (einschließlich der mehrjährigen Vergütungselemente), betrug TEUR 2.963. Die Korrektheit der Berechnung der Auszahlungsbeträge für die mehrjährigen variablen Vergütungselemente wurde dabei durch einen externen, unabhängigen Vergütungsexperten überprüft. Die untenstehende Darstellung der individuellen Vorstandsvergütung erfolgt auf Basis der Mustertabellen gemäß Deutschem Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017.

1.1. Gewährte Zuwendungen

In dieser Tabelle werden neben dem Fixum die Zielwerte der im Geschäftsjahr 2019 gewährten variablen Vergütungsbestandteile aufgeführt. Ferner werden hypothetische Minimal- und Maximalbeträge einer späteren Auszahlung der variablen Vergütungsbestandteile genannt.

in TEUR	Olivier Elamine				Alexander Dexne			
	Vorstandsvorsitzender				Finanzvorstand			
	2018	2019	2019 (Min.)	2019 (Max.)	2018	2019	2019 (Min.)	2019 (Max.)
Summe Festvergütung und Nebenleistungen	455	456	456	456	383	380	380	380
Festvergütung ¹⁾	440	440	440	440	360	360	360	360
Nebenleistungen ²⁾	15	16	16	16	23	20	20	20
Summe einjährige variable Vergütung	231	231	0	347	189	189	0	284
STI 2018	231 ³⁾	-	-	-	189 ³⁾	-	-	-
STI 2019	-	231 ³⁾	0	347 ⁴⁾	-	189 ³⁾	0	284 ⁴⁾
Summe mehrjährige variable Vergütung	440	440	0	1.100	360	360	0	900
LTI 2018 (4 Jahre)	440 ⁵⁾	-	-	-	360 ⁵⁾	-	-	-
LTI 2019 (4 Jahre)	-	440 ⁵⁾	0	1.100 ⁶⁾	-	360 ⁵⁾	0	900 ⁶⁾
Summe fixe und variable Vergütung	1.126	1.127	456	1.903	932	929	380	1.564
Versorgungsaufwand ⁷⁾	100	102	102	102	79	84	84	84
Gesamtvergütung	1.226	1.229	558	2.005	1.011	1.013	464	1.648

¹⁾ Jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag.

²⁾ Leistungen für Firmenwagen.

³⁾ STI-Zielwert für das jeweilige Geschäftsjahr.

⁴⁾ Maximal erreichbarer Auszahlungsbetrag für den STI: Zielwert STI x 1,5.

⁵⁾ LTI-Zielwert für das jeweilige Geschäftsjahr.

⁶⁾ Maximal erreichbarer Auszahlungsbetrag für den LTI nach 4-jähriger Haltefrist: Zielwert LTI x 2,5. Auszahlung in alstria-Aktien vorgesehen.

⁷⁾ Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge.

CEO Pay Ratio

Das Verhältnis der oben gezeigten Summe der gewährten fixen und variablen Vergütung des Vorstandsvorsitzenden zum Median der gewährten fixen und variablen Vergütung aller Mitarbeiter der alstria (*CEO Pay Ratio*) betrug im Geschäftsjahr 2018 17:1 und im Geschäftsjahr 2019 15:1.

Vergütungsbericht

1.2. Zufluss

Diese Tabelle zeigt neben dem Fixum die Beträge, die im Rahmen der variablen Vergütungsbestandteile im Geschäftsjahr 2019 an die Mitglieder des Vorstands ausgezahlt wurden.

in TEUR	Olivier Elamine		Alexander Dexne	
	Vorstandsvorsitzender		Finanzvorstand	
	2018	2019	2018	2019
Summe Festvergütung und Nebenleistungen	455	456	383	380
Festvergütung ¹⁾	440	440	360	360
Nebenleistungen ²⁾	15	16	23	20
Summe einjährige variable Vergütung	178	249	146	204
STI 2017 ³⁾	178	-	146	-
STI 2018 ⁴⁾	-	249	-	204
Summe mehrjährige variable Vergütung	855	818	699	670
STI 2015 (3 Jahre) ⁵⁾	83	-	68	-
STI 2016 (3 Jahre) ⁵⁾	-	70	-	58
LTI 2014 (4 Jahre) ⁶⁾	772	-	631	-
LTI 2015 (4 Jahre) ⁶⁾	-	748	-	612
Summe fixe und variable Vergütung	1.488	1.523	1.228	1.254
Versorgungsaufwand ⁷⁾	100	102	79	84
Gesamtvergütung	1.588	1.625	1.307	1.338

¹⁾ Jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag.

²⁾ Leistungen für Firmenwagen.

³⁾ Auszahlungsbetrag für 75 % des STI nach 1 Jahr.

⁴⁾ Auszahlungsbetrag für 100 % des STI nach 1 Jahr.

⁵⁾ Auszahlungsbetrag für 25 % des STI nach 3 Jahren.

⁶⁾ Auszahlungsbetrag für den LTI nach 4-jähriger Haltefrist.

⁷⁾ Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge.

Der Auszahlung der variablen Vergütungsbestandteile in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 lagen für beide Vorstandsmitglieder jeweils die folgenden Erfolgsziele und Erfolgszielerreichungen zugrunde:

Variables Element	Erfolgsziel	Zielerreichung
STI 2017	FFO	103%
STI 2018	FFO pro Aktie	108%
LTI 2014	Absoluter TSR	150%
	Relativer TSR	66%
LTI 2015	Absoluter TSR	119%
	Relativer TSR	134%

Leistungen von Dritten an einzelne Vorstandsmitglieder im Hinblick auf ihre Tätigkeit als Vorstandsmitglied wurden im Geschäftsjahr 2019 weder gewährt noch erbracht.

2. VERGÜTUNGSSYSTEM

Die Vergütung des Vorstands ist überwiegend leistungsorientiert und darauf ausgerichtet, eine nachhaltige Unternehmensentwicklung zu fördern.

Die Vergütung besteht für jedes Vorstandsmitglied aus einer fixen Grundvergütung, einem kurzfristigen und einem langfristigen variablen Vergütungselement sowie aus Nebenleistungen (Sachbezügen). Wie von Aktiengesetz und Corporate Governance Kodex vorgesehen, entfällt der überwiegende Teil der Vergütung auf die variablen Vergütungsbestandteile, die wiederum überwiegend mehrjährige, zukunftsbezogene Bemessungsgrundlagen haben. Darüber hinaus gelten Share Ownership Guidelines, wonach die Mitglieder des Vorstands einen Teil ihrer Vergütung in Aktien der Gesellschaft anzulegen haben.

Kriterien für die Angemessenheit der Vorstandsvergütung bilden die Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung, die wirtschaftliche Lage, der Erfolg, die Zukunftsaussichten und die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens, die Angemessenheit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfeldes sowie die in der Gesellschaft geltende Vergütungsstruktur.

Im Falle der Beendigung des Vorstandsanstellungsverhältnisses ist mit den Mitgliedern des Vorstands ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot von sechs Monaten vereinbart, auf das alstria verzichten kann. Als Entschädigung erhalten die Mitglieder des Vorstands für die Laufzeit des nachvertraglichen Wettbewerbsverbots eine Abfindung in Höhe ihres letzten Fixgehalts. Für den Fall der vorzeitigen einvernehmlichen Beendigung der Vorstandstätigkeit erhalten die Mitglieder des Vorstands ihre Vergütungsansprüche für die Restlaufzeit ihres Anstellungsvertrages; die Höhe ist auf maximal zwei Jahresgehälter begrenzt. Das Gleiche gilt für eine Beendigung der Vorstandsbestellung durch die Gesellschaft, für die das Vorstandsmitglied nicht verantwortlich ist, z.B. innerhalb von 6 Monaten nach einem Change-of-Control. Die Leistungen der Gesellschaft für den Fall der Beendigung der Anstellung durch Ableben umfassen die fixe Vergütung für den Monat des Ablebens und die folgenden drei Monate. Die variable Vergütung wird in diesem Fall zeitanteilig bis einschließlich des Monats des Ablebens gezahlt.

Vergütungsbericht

2.1. Elemente der Vorstandsvergütung im Überblick

	seit 2018	bis 2017
Fixe Grundvergütung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beträgt ca. 40 % der Gesamtzielvergütung ▪ Wird monatlich ausgezahlt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beträgt ca. 40 % der Gesamtzielvergütung ▪ Wird monatlich ausgezahlt
STI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beträgt ca. 20 % der Gesamtzielvergütung ▪ Kurzfristig variable Vergütung mit 1-jähriger Haltefrist ▪ FFO per Share als Erfolgszielwert (Korridor für Zielerreichung 70 % bis 130 %) ▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,7-1,3 ▪ 100 % Barauszahlung ▪ Cap: 150 % des Zielwertes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beträgt ca. 20 % der Gesamtzielvergütung ▪ Kurzfristige variable Vergütung mit 1- bis 3-jähriger Haltefrist ▪ FFO als Erfolgszielwert (Korridor für Zielerreichung 50 % bis 150 %) ▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,8-1,2 ▪ 75 % Barauszahlung und 25 % Auszahlung in virtuellen Aktien mit 2-jähriger Haltefrist ▪ Cap: 250 % des mehrjährigen Anteils
LTI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beträgt ca. 40 % der Gesamtzielvergütung ▪ Langfristig variable Vergütung: Stock Awards mit mindestens 4-jähriger Laufzeit ▪ Performance abhängig von absolutem TSR (25%) und relativem TSR (FTSE EPRA/ NAREIT Developed Europe Index) (75%) ▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,7-1,3 ▪ Auszahlung in Aktien der Gesellschaft (oder bar falls keine Aktien verfügbar) ▪ Cap: 250 % des Zielwertes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beträgt ca. 40 % der Gesamtzielvergütung ▪ Langfristig variable Vergütung: Virtuelle Aktien mit 4-jähriger Laufzeit ▪ Performance abhängig von absolutem TSR (50 %) und relativem TSR (EPRA/NAREIT Europe Ex-UK Index) (50 %) ▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,8-1,2 ▪ Barauszahlung ▪ Cap: Anzahl virtuelle Aktien multipliziert mit 250 % des Referenzaktienkurses zum Gewährungszeitpunkt
Share Ownership Guidelines	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verpflichtung, einen Aktienbestand aufzubauen ▪ Volumen: 3 Jahresfestgehälter ▪ Haltepflicht erlischt mit Ausscheiden aus dem Amt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ n/a
Nebenleistungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versicherungsprämien, private Dienstwagennutzung und Altersvorsorge 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versicherungsprämien, private Dienstwagennutzung und Altersvorsorge

2.2. Variable Vergütungselemente

2.2.1. Short Term Incentive Plan

Die Mitglieder des Vorstands erhalten in jedem Geschäftsjahr ein kurzfristiges variables Vergütungselement (STI) mit einem in Euro bemessenen Zielwert. Dabei ist der budgetierte Funds From Operations *per share* (FFO *per share*) als Erfolgszielwert vorgesehen. Die Höhe des STI hängt ab vom Grad der Zielerreichung, das heißt dem Verhältnis von dem im entsprechenden Geschäftsjahr tatsächlich erreichten FFO *per share* zu dem budgetierten FFO *per share*. Damit es zu einer Auszahlung kommt, müssen mindestens 70% des Erfolgszielwerts erreicht werden (Schwellenwert). Der Erfolgszielwert kann maximal zu 150 % erreicht werden (Cap).

Der erreichte Auszahlungswert wird nach Ermessen des Aufsichtsrats adjustiert, d. h. multipliziert mit einem Multiplikator zwischen 0,7 und 1,3. Dies ermöglicht dem Aufsichtsrat, die persönliche Leistung des betreffenden Vorstandsmitglieds individuell neben der Zielerreichung zu berücksichtigen. Kriterien hierfür können insbesondere die individuelle Leistung des Vorstandsmitglieds im betreffenden Geschäftsjahr sowie dessen Aufgaben und Verantwortlichkeiten innerhalb des Unternehmens sein. Insgesamt ist der STI auf 150 % des jeweiligen Zielwerts begrenzt (Cap) und wird vollständig in bar ausgezahlt.

Funktionsweise des STI Plans¹:

$$\text{Zielwert} \times \frac{\text{Erzielter FFO pro Aktie}}{\text{Budgetierter FFO pro Aktie}} \times \text{Multiplikator} = \text{STI} \rightarrow 100\% \text{ bar}$$

¹⁾ Vereinfachte Darstellung.

2.2.2. Long Term Incentive Plan

Den Mitgliedern des Vorstands kann in jedem Geschäftsjahr ein langfristiges variables Vergütungselement (LTI) mit einem vom Aufsichtsrat in Euro festzulegenden Zielwert gewährt werden. Der LTI wird wesentlich stärker gewichtet als der STI. Die langfristige variable Vergütung übersteigt die kurzfristige variable Vergütung. Der Long Term Incentive Plan sieht Stock Awards vor, die nach Ablauf der mindestens vierjährigen Haltefrist in Aktien der Gesellschaft umgewandelt werden. Erfolgszielwerte sind zu 25 % der absolute und zu 75 % der relative Total Shareholder Return. Als Vergleichsindex für den relativen Total Shareholder Return wird der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index herangezogen. Die individuelle Leistung des Vorstandsmitglieds wird über einen Multiplikator zwischen 0,7 und 1,3 berücksichtigt. Hierbei werden auch nichtfinanzielle Leistungskriterien berücksichtigt.

Die Anzahl der zu gewährenden Stock Awards ergibt sich aus einem nach Ermessen des Aufsichtsrats definierten und in Euro bemessenen Zielwert geteilt durch das arithmetische Mittel des Aktienkurses der alstria-Aktie (kaufmännisch gerundet auf zwei Dezimalstellen) während der letzten 60 Handelstage vor dem Tag der Gewährung. Die gewährten Stock Awards sind von dem Vorstandsmitglied ab dem Tag der Gewährung über einen Zeitraum von mindestens vier Jahren zu

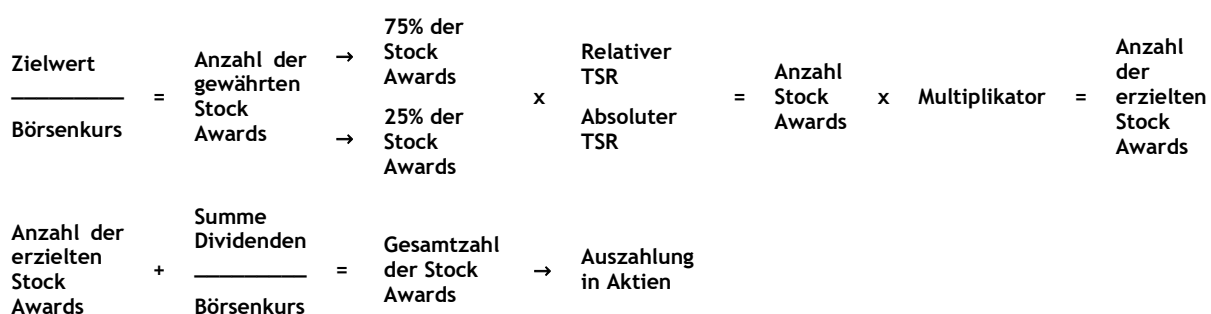
Vergütungsbericht

halten. Nach Ablauf dieser Haltefrist wird die Zahl der gewährten Stock Awards angepasst, abhängig von der Performance der alstria-Aktie während der Haltefrist. Die vom Aufsichtsrat zur Bestimmung der Performance festgelegten Erfolgsziele sind zu 25 % der absolute Total Shareholder Return, der aus dem „Weighted Average Cost of Capital“ (WACC) abgeleitet und mit dem XETRA-basierten Total Return Index verglichen wird. 75 % werden anhand des relative Total Shareholder Return zum Referenzindex FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe bemessen.

Weiter wird – wie beim STI – die individuelle Leistung des Vorstandsmitglieds während der Haltefrist über einen Multiplikator berücksichtigt, der innerhalb eines Korridors von 0,7 bis 1,3 variieren kann und nach dem Ermessen des Aufsichtsrats festgesetzt wird. Kriterien können insbesondere die individuelle Leistung des Vorstandsmitglieds während der Haltefrist sowie dessen Aufgaben und Verantwortlichkeiten innerhalb der alstria und der alstria-Gruppe sein. Dies ermöglicht, diese Faktoren über die Erreichung der gesetzten Erfolgsziele hinaus zu berücksichtigen. Die nach der Anpassung unter Berücksichtigung der Performance erreichten Stock Awards werden mit dem Multiplikator multipliziert und ergeben sodann die Anzahl der zu liefernden alstria-Aktien. Zusätzlich werden die während der Haltefrist für die auszahlenden alstria-Aktien akkumulierten Dividenden berücksichtigt. Dazu wird die Summe der Dividenden durch das arithmetische Mittel des Aktienkurses der alstria-Aktie (kaufmännisch gerundet auf zwei Dezimalstellen) während der letzten 60 Handelstage vor dem Tag der Auszahlung geteilt. Die so ermittelten Stock Awards werden im Verhältnis 1:1 in alstria-Aktien umgewandelt, die sodann das Vorstandsmitglied erhält. Ferner ist auch beim Long Term Incentive Plan 2018 die Höhe der Auszahlung durch einen Cap begrenzt (250 % des in Euro bemessenen Zielwerts).

Sollte die Gesellschaft zur Lieferung von Aktien nicht in der Lage sein, erfolgt die Auszahlung in bar (ermittelt aus der Anzahl der zu liefernden Aktien multipliziert mit dem arithmetischen Mittel des Aktienkurses der alstria-Aktie (kaufmännisch gerundet auf zwei Dezimalstellen) während der letzten 60 Handelstage vor dem Tag der Auszahlung).

Funktionsweise des LTI Plans¹⁾:



¹⁾ Vereinfachte Darstellung.

2.3. Share Ownership Guidelines

Die Vorstandsmitglieder haben sich verpflichtet, ab dem Geschäftsjahr 2018 über einen Zeitraum von fünf Jahren einen Aktienbestand aufzubauen, der drei Jahresfestgehältern entspricht, und diesen bis zum Ausscheiden aus ihrem Amt zu halten. Ziel der Share Ownership Guidelines ist es insbesondere, die Interessen der Vorstandsmitglieder mit denjenigen der Aktionäre in Übereinstimmung zu bringen und so nachhaltiges unternehmerisches Handeln zu fördern.

2.4. Nebenleistungen

Die Vorstandsmitglieder erhalten auch Sachbezüge; diese bestehen im Wesentlichen aus Versicherungsprämien sowie der privaten Dienstwagennutzung. Als Vergütungsbestandteil sind diese Nebenleistungen von dem einzelnen Vorstandsmitglied zu versteuern. Sie stehen allen Vorstandsmitgliedern prinzipiell in gleicher Weise zu, die Höhe variiert je nach der persönlichen Situation. Weiter gewährt die Gesellschaft den Vorstandsmitgliedern monatlich einen Barbetrag für Zwecke der Altersvorsorge. Diese Vorsorgeleistungen belaufen sich auf zirka 20 % des jeweiligen Jahresfestgehalts. Die Gesellschaft hat sich bewusst aus Gründen der Transparenz und des Risikomanagements bei der privaten Altersvorsorge der Vorstandsmitglieder für ein beitragsorientiertes Modell entschieden. Unvorhersehbare zukünftige Verbindlichkeiten für Pensionsansprüche bestehen nicht.

II. VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Aufsichtsrats wird von der Hauptversammlung beschlossen. Zuletzt hat die Hauptversammlung das Vergütungssystem mit Wirkung zum 1. Januar 2018 angepasst.

1. VERGÜTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2019

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats betrug im Geschäftsjahr 2019 TEUR 525. Die individuelle Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR						
Aufsichtsratsmitglied	Prüfungs- ausschuss	Personal- ausschuss	Finanz- & Investitions- ausschuss	CSR- Ausschuss	Vergütung für 2018	Vergütung für 2019
Dr. Johannes Conradi (Vorsitz)	-	Vorsitz	-	Vorsitz	165,00	165,00
Richard Mully (stellv. Vorsitz)	-	Mitglied ¹⁾	Vorsitz	Mitglied	97,50	92,92
Dr. Bernhard Düttmann	Mitglied	-	Mitglied ²⁾	-	60,00	64,60
Stefanie Frensch	-	Mitglied	Mitglied	-	65,00	65,00
Benoît Hérault	Mitglied	Mitglied ²⁾	Mitglied ¹⁾	-	67,50	67,52
Marianne Voigt	Vorsitz	-	-	Mitglied	70,00	70,00
Total					525,00	525,04

¹⁾ Bis Mai 2019.

²⁾ Seit Mai 2019.

2. VERGÜTUNGSSYSTEM

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Vergütung in Höhe von jeweils TEUR 50. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält darüber hinaus eine zusätzliche jährliche Vergütung von TEUR 100, sein Stellvertreter von TEUR 25.

Mitgliedschaften im Prüfungsausschuss werden mit TEUR 10 und der Vorsitz des Prüfungsausschusses mit TEUR 20 pro Jahr gesondert vergütet. Die Mitgliedschaften im Personalausschuss und im Investitionsausschuss werden mit jeweils TEUR 7,5 pro Jahr gesondert vergütet. Die Vorsitzenden dieser Ausschüsse erhalten zusätzlich jeweils TEUR 7,5 pro Jahr. Die Mitgliedschaft im CSR-Ausschuss und in temporären Ausschüssen wird bei der Vergütung nicht berücksichtigt. Mitglieder, die dem Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen nur zeitweise angehört haben, erhalten eine zeitanteilige Vergütung.

Selbstverpflichtung zum Aktienerwerb

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich bereit erklärt und verbindlich verpflichtet, in Höhe eines Betrages, der jeweils der angepassten jährlichen festen Vergütung als ordentliches Mitglied, stellvertretender Vorsitzender oder Vorsitzender des Aufsichtsrats (ohne Ausschusstätigkeit und vor Abzug von Steuern) entspricht, Aktien der Gesellschaft zu erwerben und diese Aktien während ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat zu halten (Selbstverpflichtung). Die Selbstverpflichtung ist innerhalb von vier Jahren ab dem 1. Januar 2018 zu erfüllen. Mit dieser Selbstverpflichtung wollen die Mitglieder des Aufsichtsrats der Leitidee der für den Vorstand eingeführten Aktienhalteverpflichtung (Share Ownership Guidelines) folgen und zugleich ihr nachhaltiges Engagement in der Gesellschaft sichtbar zum Ausdruck bringen. Zum Ende der Berichtsperiode hatten alle Aufsichtsratsmitglieder ihre Erwerbsverpflichtung vorzeitig erfüllt.

H. REIT-ANGABEN

I. REIT-ERKLÄRUNG

Erklärung des Vorstands

Im Zusammenhang mit dem deutschen handelsrechtlichen Jahresabschluss (§ 264 ff. HGB) sowie dem IFRS-Konzernabschluss (§ 315e HGB) zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2019 erklärt der Vorstand der alstria office REIT-AG (im Nachfolgenden auch Gesellschaft genannt) zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der vorbelasteten und nicht vorbelasteten Erträge (§ 19 Abs. 3 i.V.m. § 19a REIT-Gesetz) Folgendes:

1. Zum Abschlussstichtag befinden sich nach den uns vorliegenden Informationen 71,21% der Aktien der Gesellschaft entsprechend § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz im Streubesitz. Dies wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht am 7. Januar 2020 schriftlich mitgeteilt.
2. In Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz hielt nach unserem Kenntnisstand zum Abschlussstichtag kein Anleger direkt 10% oder mehr der Aktien unserer Gesellschaft bzw. Aktien in einem Umfang, dass er über 10% oder mehr der Stimmrechte verfügt.
3. Bezogen auf die Summe der Aktiva des IFRS-Konzernabschlusses abzüglich der Ausschüttungsverpflichtung und der Rücklagen im Sinne des § 12 Abs. 2 REIT-Gesetz
 - a) gehörten zum Abschlussstichtag mindestens 75% der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen, welches sich auf TEUR 4.476.472 beläuft und somit 89,01% der Aktiva darstellt;
 - b) machten zum Abschlussstichtag die Aktiva, die zum Vermögen von in den Konzernabschluss einbezogenen REIT-Dienstleistungsgesellschaften gehören und die sich auf TEUR 1.367 belaufen, höchstens 20%, nämlich 0,03%, aus.
4. Bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen des IFRS-Konzernabschlusses (§ 12 Abs. 3 und 4 REIT-Gesetz)
 - a) wurden im Geschäftsjahr 2019 Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen von EUR 696,5 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 2019 insgesamt auf TEUR 110. Dies entspricht 0,02% der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen.

REIT-Angaben

5. In 2019 schüttete die alstria office REIT-AG TEUR 92.257 als Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr an ihre Aktionäre aus. In 2018 wurde ein handelsrechtlicher Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 85.524 ausgewiesen.
6. Die Dividende der alstria office REIT-AG stammt nicht aus vorbelasteten Teilen des Jahresüberschusses.
7. Seit 2015 hat der Konzern 26,06% des durchschnittlichen Bestandes seines unbeweglichen Vermögens veräußert und damit keinen Immobilienhandel nach § 14 REIT-Gesetz betrieben.
8. Das im IFRS-Konzernabschluss ausgewiesene Eigenkapital beträgt zum Abschlussstichtag EUR 3.175,6 Mio. und entspricht damit 70,94% des Betrages, mit dem das unbewegliche Vermögen im IFRS Konzernabschluss nach § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz angesetzt ist (§ 15 REIT-Gesetz).

Hamburg, den 18. Februar 2020

alstria office REIT-AG

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

II. REIT-VERMERK

Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz (REITG)

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 haben wir die Angaben in der als Anlage 1 beigefügten Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19 Abs. 3 i. V. m. § 19a REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2019 (im Folgenden „REIT-Erklärung“) geprüft. Die Angaben in der REIT-Erklärung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über diese Angaben abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen IDW Prüfungshinweises: Besonderheiten bei der Prüfung einer REIT-Aktiengesellschaft nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz, einer Vor-REIT-Aktiengesellschaft nach § 2 Satz 3 REIT-Gesetz und der Prüfung nach § 21 Abs. 3 Satz 3 REIT-Gesetz (IDW PH 9.950.2) vorgenommen. Hiernach haben wir zur Beurteilung der Angaben in der REIT-Erklärung Prüfungshandlungen geplant und durchgeführt, um mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber abgeben zu können, ob die Angaben zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär gemäß § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2019 übereinstimmen und ob die Angaben zur Einhaltung der §§ 12 bis 15 REIT-Gesetz zur Ausschüttung an die Anleger sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz zutreffend sind. Es war nicht unsere Aufgabe, die steuerliche Veranlagung der relevanten Gesellschaften inhaltlich umfassend nachzuvollziehen oder zu prüfen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär gemäß § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2019 verglichen und die Angaben in der REIT-Erklärung zu den §§ 12 bis 15 REIT-Gesetz mit den entsprechenden Angaben des Jahresabschlusses bzw. Konzernabschlusses der Gesellschaft abgestimmt. Zudem haben wir die Anpassungen der Bewertung des als Finanzinvestition gehaltenen unbeweglichen Vermögens an die Vorgaben nach § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz geprüft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse stimmen die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär gemäß § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2019 überein und die in der REIT-Erklärung zur Einhaltung der § 12 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz gemachten Angaben sind zutreffend.

REIT-Angaben

Dieser Vermerk dient ausschließlich zur Vorlage bei der Finanzbehörde Hamburg im Rahmen der Steuererklärung nach § 21 Abs. 2 REIT-Gesetz und darf nicht für andere Zwecke verwendet werden.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir vorstehend benannte Leistungen für die alstria office REIT-AG erbracht haben, lagen die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 (Anlage 3) zugrunde. Durch Kenntnisnahme und Nutzung der in diesem Vermerk enthaltenen Informationen bestätigt jeder Empfänger, die dort getroffenen Regelungen (einschließlich der Haftungsregelung unter Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen) zur Kenntnis genommen zu haben, und erkennt deren Geltung im Verhältnis zu uns an.

Hamburg, den 18. Februar 2020

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmidt

Wirtschaftsprüfer

Drotleff

Wirtschaftsprüfer

I. FINANZKALENDER/IMPRESSUM

I. FINANZKALENDER

Finanztermine 2020

23. April	Hauptversammlung
5. Mai	Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss Quartalsbericht
11. August	Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss Halbjahresbericht
5. November	Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss Quartalsbericht Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht

II. IMPRESSUM/KONTAKT

Die alstria office REIT-AG ist Mitglied im Deutschen Investor Relations Verband e.V. (DIRK).

Weitere Berichte der alstria office REIT-AG finden Sie auf der Website.

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken - wie im Risikobericht angesprochen - eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Hinweis

Dieser Bericht erscheint in Deutsch (Originalversion) und in Englisch (nicht bindende Übersetzung).

Kontakt Investor Relations

Ralf Dibbern

Tel +49 (0) 40 22 63 41-329

Fax +49 (0) 40 22 63 41-229

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

Danneckerstr. 37
70182 **Stuttgart**
+49 (0)711 / 33 5001-50

Platz der Einheit 1
60327 **Frankfurt/Main**
+49 (0)69 / 153 256-740

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