

# 2022

## ZWISCHENMITTEILUNG

zum 30. September 2022

# Q3

## FINANZKENNZAHLEN

	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021	Veränderung
<b>Umsatzerlöse und Erträge</b>			
Umsatzerlöse (in TEUR)	137.069	135.929	0,8%
Nettomieteinnahmen (in TEUR)	120.775	121.781	-0,8%
Konzernergebnis (in TEUR)	75.366	81.969	-8,1%
FFO (in TEUR) <sup>1)</sup>	86.258	87.480	-1,4%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,42	0,46	-8,7%
FFO je Aktie (in EUR) <sup>1)</sup>	0,48	0,49	-2,0%

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

<b>Bilanzkennzahlen</b>	30.09.2022	31.12.2021	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	4.768.258	4.775.801	-0,2%
Bilanzsumme (in TEUR)	5.204.269	5.234.372	-0,6%
Eigenkapital (in TEUR)	2.716.748	3.367.083	-19,3%
Verbindlichkeiten (in TEUR)	2.487.521	1.867.289	33,2%
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	15,24	18,91	-19,4%
Nettoverschuldungsgrad (Net LTV, in %)	43,0	28,8	14,2 pp

<b>REIT-Kennzahlen</b>	30.09.2022	31.12.2021	Veränderung
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	56,0	69,1	-13,1 pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

<b>EPRA-Kennzahlen</b>	30.09.2022	31.12.2021	Veränderung
EPRA-NTA je Aktie (in EUR)	15,32	18,97	-19,3%
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,3%	6,9%	0,4 pp

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

# 1 PORTFOLIOKENNZAHLEN

Kennzahlen	30.09.2022	31.12.2021
Anzahl der Objekte	109	112
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) <sup>1)</sup>	4,8	4,9
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	199,6	204,6
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	4,2	4,2
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.402.000	1.434.000
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,3	6,9
WAULT (Durchschnittliche Restmietdauer in Jahren)	5,8	5,7
Durchschnittlicher Wert je m <sup>2</sup> (in EUR)	3.410	3.398
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> (in EUR / Monat) <sup>2)</sup>	14,00	13,33

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

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

## Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen (in m <sup>2</sup> )	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021	Veränderung
Neuvermietungen	32.700	26.800	5.900
Verlängerungen von Mietverträgen <sup>1)</sup>	43.600	43.600	0
<b>Gesamt</b>	<b>76.300</b>	<b>70.400</b>	<b>5.900</b>

<sup>1)</sup> Inklusive Optionsziehungen von Bestandsmietern.

## Transaktionen

Verkäufe	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Buchgewinn/- verlust (in TEUR) <sup>1), 2)</sup>	Unter- zeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Heidenkampsweg 44–46	Hamburg	9.100	1.070	09.12.2021	31.03.2022
Vaihinger Str.131	Stuttgart	63.000	15.730	23.12.2021	31.03.2022
Kanzlerstr. 8	Düsseldorf	24.970	-15	16.02.2022	30.04.2022
Rotebühlstr. 98–100	Stuttgart	64.500	2.255	21.09.2022	01.12.2022 <sup>3)</sup>
<b>Gesamte Verkäufe</b>		<b>161.570</b>	<b>19.040</b>		

<sup>1)</sup> Abweichung zu der Position „Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ in der Gewinn- und Verlustrechnung. Diese Position enthält nur Verträge, welche einen Einfluss auf das Geschäftsjahr 2022 haben, sowie deren Verkaufsnebenkosten.

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

<sup>3)</sup> Erwartet.

## 2 ERTRAGSLAGE

Die Umsatz- und Ertragslage der alstria entwickelte sich im bisherigen Jahresverlauf plangemäß. Die Mieteinnahmen stiegen im Berichtszeitraum um 0,8 % auf TEUR 137.069 (Vorjahr: TEUR 135.929), was insbesondere auf Umsätze aus neuen Mietverträgen, Indexierungen sowie Umsätzen aus Mietverträgen der im Geschäftsjahr 2021 angekauften Objekte zurückzuführen ist. Der Effekt aus dem planmäßigen Auslauf von Mietverträgen und transaktionsbedingten Umsatzveränderungen wurde damit überkompensiert.

Das Konzernperiodenergebnis belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 75.366 (9M 2021: TEUR 81.969). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf höhere Personalaufwendungen zurückzuführen. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen ein Anstieg der Vergütung für virtuelle Aktien und Stock Options um TEUR 1.607 sowie ein Anstieg der Gehälter um TEUR 2.123 infolge einer Umstellung des Vergütungssystems im Zuge der Übernahme durch Brookfield und eines weiteren Personalaufbaus. Zudem stiegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 3.963 im Vergleich zur Vorjahresperiode, im Wesentlichen verursacht durch einen erhöhten Aufwand infolge der Bewertung von Minderheitenanteilen. Die sonstigen betrieblichen Erträge verzeichneten im Vorjahresvergleich einen Anstieg um TEUR 8.373 und sind durch eine Kompensationszahlung infolge des verspäteten Einzugs eines Mieters sowie von einem Tilgungszuschuss der öffentlichen Hand im Zuge einer energetischen Gebäudesanierung geprägt. Darüber hinaus sank das Nettofinanzergebnis gegenüber der Vorjahresperiode um TEUR 5.366 auf TEUR -24.795, im Wesentlichen verursacht durch Bereitstellungszinsen für Überbrückungslinien und den Aufbau weiterer Finanzverbindlichkeiten in der Berichtsperiode.

Um ein klares Bild der operativen Leistungsfähigkeit des Konzerns zu vermitteln, veröffentlicht alstria auch das operative Ergebnis (FFO nach Minderheiten). Dieses betrug im Berichtszeitraum TEUR 86.258 (9M 2021: TEUR 87.480). Neben leicht rückläufigen Nettomieteinnahmen trugen hierzu insbesondere die höheren Finanzierungs- und Personalkosten bei, die nur teilweise von höheren sonstigen betrieblichen Erträgen kompensiert werden konnten.

Die Überleitung vom Konzernperiodenergebnis zum FFO basiert auf der Eliminierung nicht-zahlungswirksamer, voraussichtlich nicht jährlich wiederkehrender, periodenfremder und nicht dem operativen Geschäft dienender Ertrags-/Kostengrößen. Die Adjustierungen zwischen den Ertrags-/Kostengrößen der Gewinn- und Verlustrechnung und dem FFO sind aus der Tabelle auf der nächsten Seite ersichtlich. Die bedeutendsten Anpassungen (> TEUR 1.000) in der laufenden Berichtsperiode betrafen nicht zahlungswirksamen Personalaufwand (TEUR 4.577), nicht zahlungswirksame und nicht wiederkehrende sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 5.902) und nicht dem operativen Geschäft zuzuordnende Aufwendungen im Nettofinanzergebnis (TEUR 3.458). Hier wurden im Wesentlichen die Kosten in Verbindung mit der Überbrückungslinie bereinigt. Die Anpassungen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen die Bewertung der Minderheitenanteile an der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG. Zudem fielen nicht wiederkehrende Veräußerungserlöse (TEUR 1.910) und ein nicht-zahlungswirksames Bewertungsergebnis (TEUR 1.168) an, die in der Berechnung des operativen Ergebnisses entsprechend bereinigt wurden.

in TEUR <sup>1)</sup>	IFRS G&V	Anpassung	FFO 01.01. – 30.09.2022	FFO 01.01. – 30.09.2021
Umsatzerlöse	137.069	0	137.069	135.929
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	30.188	0	30.188	29.679
Grundstücksbetriebsaufwand	-46.482	453	-46.029	-43.512
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>120.775</b>	<b>453</b>	<b>121.228</b>	<b>122.096</b>
Verwaltungsaufwand	-6.925	719	-6.206	-4.462
Personalaufwand	-19.994	4.577	-15.417	-13.251
Sonstige betriebliche Erträge	13.074	-328	12.746	2.004
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.585	5.902	-683	-840
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-1.168	1.168	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.910	-1.910	0	0
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>101.087</b>	<b>10.581</b>	<b>111.668</b>	<b>105.547</b>
Nettofinanzergebnis <sup>2)</sup>	-24.795	3.458	-21.337	-16.322
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen und Beteiligungen	-797	0	-797	-118
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern/ FFO vor Ertragsteuern<sup>3)</sup></b>	<b>75.495</b>	<b>14.039</b>	<b>89.534</b>	<b>89.107</b>
Ertragsteuern	-129	129	0	0
<b>Konzernperiodenergebnis/ FFO (vor Minderheiten)</b>	<b>75.366</b>	<b>14.168</b>	<b>89.534</b>	<b>89.107</b>
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	-3.276	-3.276	-1.627
<b>Konzernperiodenergebnis/ FFO (nach Minderheiten)</b>	<b>75.366</b>	<b>10.892</b>	<b>86.258</b>	<b>87.480</b>
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			178.033	178.033
<b>FFO je Aktie (in EUR)</b>			<b>0,48</b>	<b>0,49</b>

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

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

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

### 3 FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lag zum 30. September 2022 mit TEUR 4.768.258 leicht unter dem Niveau zum 31. Dezember 2021 (TEUR 4.775.801). Der Rückgang resultiert aus dem Verkauf von Immobilien. Teilweise kompensiert wurde dieser Effekt durch die in den ersten neun Monaten 2022 vorgenommenen Investitionen in das Bestandsportfolio (TEUR 77.534).

in TEUR

<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2021</b>	<b>4.775.801</b>
Investitionen	77.534
Zugänge	0
Erwerbsnebenkosten	0
Abgänge	-25.000
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	-58.910
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-1.167
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.09.2022</b>	<b>4.768.258</b>
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	18.574
Buchwert des Forstes	2.683
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	61.165
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	102
<b>Buchwert des unbeweglichen Vermögens</b>	<b>4.850.782</b>

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2021.

#### Weitere Vermögenskennzahlen

Zum 30. September 2022 verfügte alstria über liquide Mittel in Höhe von TEUR 207.790 (31. Dezember 2021: TEUR 313.684).

Das Konzern-Eigenkapital verminderte sich zum 30. September 2022 deutlich um TEUR 650.335 auf TEUR 2.716.748 (31. Dezember 2021: TEUR 3.367.083). Ursächlich hierfür war die von der außerordentlichen Hauptversammlung am 31. August 2022 beschlossene Sonderdividende in Höhe von TEUR 749.519 zusätzlich zu der bereits im Juni 2022 gezahlten Dividende in Höhe von TEUR 7.121 auf Basis der ordentlichen Hauptversammlung. Positiv wirkte sich hingegen das Konzernperiodenergebnis mit TEUR 75.366 auf die Entwicklung des Eigenkapitals aus.

## Darlehen

Die zum 30. September 2022 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 30.09.2022 (in TEUR)	LTV <sup>1)</sup> zum 30.09.2022 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2021 (in TEUR)
Darlehen #1 <sup>2)</sup>	28.06.2024	34.000	13,4	65,0	34.000
Darlehen #2 <sup>3)</sup>	28.03.2024	0	-	75,0	45.900
Darlehen #3	30.06.2026	56.000	35,0	65,0	56.000
Darlehen #4	29.09.2028	97.000	48,7	n/a	60.000
Darlehen #5 <sup>4)</sup>	30.03.2024	0	n/a	n/a	13.338
Darlehen #6 <sup>5)</sup>	30.12.2022	888	n/a	n/a	5.550
Darlehen #7	30.09.2027	500.000	59,7	75,0	-
Darlehen #8	29.08.2024	107.000	65,0	70,0	-
<b>Gesamte besicherte Darlehen</b>		<b>794.888</b>	<b>46,9</b>	-	<b>214.788</b>
Anleihe #2	12.04.2023	325.000	-	-	325.000
Anleihe #3	15.11.2027	350.000	-	-	350.000
Anleihe #4	26.09.2025	400.000	-	-	400.000
Anleihe #5	23.06.2026	350.000	-	-	350.000
Schuldschein 10 J./fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Schuldschein 7 J./fix	06.05.2023	37.000	-	-	37.000
Revolvierende Kreditlinie <sup>6)</sup>	29.04.2025	0	-	-	0
Überbrückungslinie <sup>7)</sup>	29.04.2025	0	-	-	0
<b>Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen</b>		<b>1.502.000</b>	-	-	<b>1.502.000</b>
<b>Gesamt</b>		<b>2.296.888</b>	<b>47,3</b>	-	<b>1.716.788</b>
<b>Net LTV</b>			<b>43,0</b>		

<sup>1)</sup> Berechnung auf Grundlage der Marktwerte der als Sicherheit dienenden Objekte in Relation zum in Anspruch genommenen Kreditbetrag.

<sup>2)</sup> Das Darlehen wurde am 28.10.2022 um EUR 116 Mio. auf EUR 150 Mio. aufvalutiert.

<sup>3)</sup> Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte am 14.04.2022.

<sup>4)</sup> Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte am 19.07.2022.

<sup>5)</sup> Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte am 7.10.2022.

<sup>6)</sup> Abschluss einer revolvierenden Kreditlinie über EUR 200 Mio. am 29.04.2022.

<sup>7)</sup> Kündigung der nicht in Anspruch genommenen Brückenfinanzierung über EUR 1.535 Mio. per 31.05.2022.

## 4 COVENANT BERICHT

### **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 Reportingzeitraum unterzeichnete alstria neue besicherte Hypothekendarlehen im Gesamtvolumen von TEUR 644.000, die in erster Linie der Refinanzierung der Sonderdividende dienen. Dem gegenüber wurden während des Berichtszeitraums besicherte Darlehen im Gesamtvolumen von TEUR 63.900 zurückgeführt. Nach dem Berichtsstichtag wurde ein bereits bestehender besicherter Kredit um TEUR 116.000 auf TEUR 150.000 aufgestockt. Der Abruf der Mittel ist für Ende Oktober 2022 vorgesehen.

---

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

in TEUR	30.09.2022
Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	2.085.867
Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	116.000
<b>Summe Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten (I)</b>	<b>2.201.867</b>
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel)	4.996.479
Kaufpreis für erworbenes Immobilienvermögen nach dem Berichtsstichtag oder für dessen Erwerb seit diesem Zeitpunkt eingegangene Verpflichtung	-
Erlös aus Finanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag, der nicht zum Erwerb von Immobilienvermögen oder zur Verringerung von Finanzverbindlichkeiten verwendet wurde	116.000
<b>Summe (II)</b>	<b>5.112.479</b>
<b>Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 60 %) (I/II)</b>	<b>43 %</b>

in TEUR	30.09.2022
Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	717.404
Besicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	116.000
<b>Summe Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten (I)</b>	<b>833.404</b>
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel zugeordnet zu besicherten Verbindlichkeiten)	5.132.803
Kaufpreis für erworbenes Immobilienvermögen nach dem Berichtsstichtag oder für dessen Erwerb seit diesem Zeitpunkt eingegangene Verpflichtung	-
Erlös aus Finanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag, der nicht zum Erwerb von Immobilienvermögen oder zur Verringerung von Finanzverbindlichkeiten verwendet wurde	116.000
<b>Summe (II)</b>	<b>5.248.803</b>
<b>Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 45 %) (I/II)</b>	<b>16%</b>

in TEUR	30.09.2022
Wert des unbelasteten Immobilienvermögens	3.126.518
Wert aller sonstigen Vermögenswerte	223.164
<b>Unbelastetes Vermögen zum Berichtsstichtag</b>	<b>3.349.683</b>
Unbelastetes Nettovermögen erfasst nach dem Berichtsstichtag	-
<b>Summe Unbelastetes Vermögen</b>	<b>3.349.683</b>
Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.368.462
Unbesicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
<b>Summe Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.368.462</b>
<b>Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten (min. 150 %)</b>	<b>245 %</b>

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 sollen hiernach an jedem Berichtsstichtag nach Begebung der Anleihe bzw. des Schuldscheins erfolgen.

in TEUR	Q4 2021 - Q3 2022 Kumuliert
<b>Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>234.947</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-94.759
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-17.920
Sonstige Bereinigungen <sup>1)</sup>	24.152
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	-
<b>Konsolidiertes bereinigtes EBITDA</b>	<b>146.420</b>
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	-36.728
Einmalige Finanzierungskosten	12.170
<b>Zahlungswirksames Zinsergebnis</b>	<b>-24.557</b>
<b>Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)</b>	<b>6,0</b>

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

Am 30. September 2022 wurden keine Covenants unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt. Der Bruch einer Covenant würde zu einem Liquiditätsabfluss führen.

## 5 PROGNOSE

Operativ verliefen die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2022 plangemäß. Vor diesem Hintergrund bestätigt alstria die Prognose für die erwarteten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von rund EUR 183 Mio. Die mit der Übernahme durch Brookfield angekündigte neue Kapitalstruktur und eine damit verbundene Erhöhung des Verschuldungsgrades wird den Finanzierungsaufwand erhöhen und damit den FFO belasten. Kompensiert wird der erhöhte Finanzierungsaufwand im laufenden Jahr allerdings durch geringer als geplante Grundstücksbetriebskosten und höhere sonstige betriebliche Erträge. In der Summe ergibt sich daraus für das Jahr 2022 eine unveränderte FFO-Prognose in Höhe von EUR 106 Mio.

## 6 RISIKEN UND CHANCEN

alstria ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2021. Das wirtschaftliche Umfeld wurde im bisherigen Jahresverlauf durch den Ukraine-Krieg, die daraus resultierende Energiekrise und die anhaltende Lieferkettenproblematik entscheidend beeinträchtigt. Die unmittelbaren Folgen sind hohe Inflationsraten und steigende Zinsen. Daraus wurden Auswirkungen insbesondere auf die Risikoeinschätzung der Finanzierungskosten abgeleitet, die noch intensiver als bisher im Hinblick auf ihr Risikopotenzial beobachtet werden. Darüber hinaus haben sich keine wesentlichen Veränderungen zu der im Konzernabschluss 2021 beschriebenen Risikosituation ergeben.

## **7 GRUNDLAGEN DER KONZERNZWISCHENMITTEILUNG**

Die Konzernzwischenmitteilung der alstria office REIT-AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie im International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedet und veröffentlicht und durch die Europäische Union übernommen wurden, aufgestellt. Die Anforderungen des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) wurden grundsätzlich beachtet. Abweichend von IAS 34 wurde auf erläuternde Anhangangaben verzichtet. Die angewandten Bilanzierungsgrundsätze entsprechen den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 angewandten Grundsätzen, wie sie im Konzernabschluss beschrieben sind. Die Konzernzwischenmitteilung umfasst die Konzernzwischenbilanz, die Konzern Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzernkapitalflussrechnung sowie die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

### **DISCLAIMER**

Die Zwischenmitteilung enthält zukunftsbezogene Aussagen über erwartete Entwicklungen. Diese Aussagen basieren auf aktuellen Einschätzungen und sind naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten behaftet. Die tatsächlich eintretenden Ereignisse können von den hier formulierten Aussagen abweichen.

alstria office REIT-AG, Hamburg  
Konzernzwischenbilanz zum 30. September 2022

<b>AKTIVA</b>		
in TEUR	30. Sep. 2022	31. Dez. 2021
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.768.258	4.775.801
At equity bilanzierte Beteiligungen	102	923
Sachanlagen	22.589	22.936
Immaterielle Vermögenswerte	432	274
Finanzanlagen	94.876	39.185
Derivative Finanzinstrumente	31.001	0
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>	<b>4.917.258</b>	<b>4.839.119</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.902	3.922
Forderungen aus Steuern	1.342	1.289
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	7.812	4.258
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	207.790	313.684
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	61.165	72.100
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>	<b>287.011</b>	<b>395.253</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>5.204.269</b>	<b>5.234.372</b>

<b>PASSIVA</b>		
in TEUR	30. Sep. 2022	31. Dez. 2021
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	178.291	178.033
Kapitalrücklage	507.250	1.261.630
Rücklage für Cashflow-Hedging	28.421	0
Gewinnrücklagen	1.999.301	1.923.935
Neubewertungsrücklage	3.485	3.485
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>	<b>2.716.748</b>	<b>3.367.083</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	126.609	69.798
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	1.919.753	1.697.605
Sonstige Rückstellungen	1.359	2.585
Sonstige Verbindlichkeiten	13.167	14.369
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>	<b>2.060.888</b>	<b>1.784.357</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	21	15
Kurzfristige Darlehen und Anleihen	373.904	19.594
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.399	3.487
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	279	541
Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.193	4.525
Sonstige Rückstellungen	525	2.439
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	47.312	52.331
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>426.633</b>	<b>82.932</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>	<b>2.487.521</b>	<b>1.867.289</b>
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>5.204.269</b>	<b>5.234.372</b>

alstria office REIT-AG, Hamburg

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2022

in TEUR	Q3 2022	Q3 2021	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2021
Umsatzerlöse	45.517	45.926	137.069	135.929
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	6.660	9.203	30.188	29.679
Grundstücksbetriebsaufwand	-12.244	-13.365	-46.482	-43.827
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>39.933</b>	<b>41.764</b>	<b>120.775</b>	<b>121.781</b>
Verwaltungsaufwand	-2.855	-1.657	-6.925	-5.161
Personalaufwand	-5.391	-4.659	-19.994	-14.916
Sonstige betriebliche Erträge	5.322	1.381	13.074	4.701
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.590	-1.080	-6.585	-2.622
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	48	0	-1.168	-1.100
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.210	-873	1.910	-877
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>37.677</b>	<b>34.876</b>	<b>101.087</b>	<b>101.806</b>
Nettofinanzergebnis	-9.642	-6.606	-24.795	-19.429
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	0	-29	-797	-118
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>28.035</b>	<b>28.241</b>	<b>75.495</b>	<b>82.259</b>
Ertragsteuern	-3	92	-129	-290
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>28.032</b>	<b>28.333</b>	<b>75.366</b>	<b>81.969</b>
Zuordnung:				
Aktionäre der alstria office REIT-AG	28.032	28.333	75.366	81.969
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>				
auf Basis des Ergebnisanteils der alstria-Aktionäre				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,16	0,16	0,42	0,46
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,16	0,16	0,42	0,46

alstria office REIT-AG, Hamburg

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2022

in TEUR	Q3 2022	Q3 2021	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2021
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>28.032</b>	<b>28.333</b>	<b>75.366</b>	<b>81.969</b>
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Beträge</b>	<b>28.421</b>	<b>0</b>	<b>28.421</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>56.453</b>	<b>28.333</b>	<b>103.787</b>	<b>81.969</b>
<b>Zuordnung Gesamtergebnis:</b>				
Aktionäre der alstria office REIT-AG	56.453	28.333	103.787	81.969

in TEUR	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2021
<b>1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		
Konzernperiodenergebnis	75.366	81.969
Zinserträge	-2.323	-870
Zinsaufwendungen	27.118	20.299
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	129	290
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	6.763	2.744
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	5.090	5.255
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.910	877
Abschreibungen und Wertänderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	596	700
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.205	1.090
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-18.546	-11.872
<b>Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel</b>	<b>87.078</b>	<b>100.482</b>
Erhaltene Zinsen	-70	870
Gezahlte Zinsen	-30.752	-18.346
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.460	-327
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>53.796</b>	<b>82.679</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-77.182	-172.561
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	97.070	0
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-333	-222
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-406	-3.032
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-149	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>19.000</b>	<b>-175.815</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung	258	240
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen nicht beherrschender Gesellschafter	-1	0
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	644.000	21.210
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelgenussrechten	0	287
Auszahlungen für den Tilgungsanteil von Leasingverpflichtungen	-251	-383
Auszahlung der Dividende	-756.640	-94.230
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	-59.658	0
Ausschüttungen auf Kommanditanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-3.809	-1.957
Auszahlungen zur Ablösung von Zinssicherungsinstrumenten	-2.589	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-178.690</b>	<b>-74.833</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)	-105.894	-167.969
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	313.684	460.960
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b> (davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 5.000; Vj. TEUR 0 )	<b>207.790</b>	<b>292.991</b>

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinn- rücklagen	Neubewertungs- rücklage	Summe Eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 2021	178.033	1.261.630	0	1.923.935	3.485	3.367.083
<i>Veränderungen Q1-Q3 2022</i>						
Konzernergebnis	0	0	0	75.366	0	75.366
Sonstiges Ergebnis	0	0	28.421	0	0	28.421
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28.421</b>	<b>75.366</b>	<b>0</b>	<b>103.787</b>
Dividendenausschüttung	0	-756.640	0	0	0	-756.640
Aktienbasierte Vergütung	0	2.002	0	0	0	2.002
Wandlung von Wandelgenussrechten	258	258	0	0	0	516
Stand zum 30. September 2022	178.291	507.250	28.421	1.999.301	3.485	2.716.748

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinn- rücklagen	Neubewertungs- rücklage	Summe Eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 2020	177.793	1.356.907	0	1.714.257	3.485	3.252.442
<i>Veränderungen Q1-Q3 2021</i>						
Konzernergebnis	0	0	0	81.969	0	81.969
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>81.969</b>	<b>0</b>	<b>81.969</b>
Dividendenausschüttung	0	-94.230	0	0	0	-94.230
Aktienbasierte Vergütung	0	2.377	0	0	0	2.377
Wandlung von Wandelgenussrechten	240	240	0	0	0	480
Stand zum 30. September 2021	178.033	1.265.294	0	1.796.226	3.485	3.243.038

# **BUILDING *YOUR* FUTURE**

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

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

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

Platz der Einheit 1  
60327 Frankfurt / Main  
+49 (0) 69/153 256-740

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

alstria office REIT-AG  
[www.alstria.de](http://www.alstria.de)  
[info@alstria.de](mailto:info@alstria.de)