

20

---

# ZWISCHEN- MITTEILUNG

zum 31. März 2019

---

19

## KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	Q1 2019	Q1 2018	Veränderung
<b>Mieterlöse und Erträge</b>			
Mieterlöse	46.757	48.264	-3,1 %
Nettomieteinnahmen	39.766	41.644	-4,5 %
Konzernergebnis	54.636	32.352	68,9 %
FFO <sup>1)</sup>	28.627	29.765	-3,8 %
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,31	0,20	55,0 %
FFO je Aktie (in EUR) <sup>1)</sup>	0,16	0,17	-4,0 %

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

in TEUR	31.03.2019	31.12.2018	Veränderung
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.884.825	3.938.864	-1,4 %
Bilanzsumme	4.185.174	4.181.252	0,1 %
Eigenkapital	2.739.156	2.684.087	2,1 %
Verbindlichkeiten	1.446.018	1.497.165	-3,4 %
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	15,44	15,13	2,0 %
Nettoverschuldungsgrad (NET LTV, in %)	28,5	30,4	-1,9 pp

REIT-Kennzahlen	31.03.2019	31.12.2018	Veränderung
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	69,7	67,2	2,5 pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

EPRA-Kennzahlen <sup>1)</sup>	Q1 2019	Q1 2018	Veränderung
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,20	0,21	-4,8 %
EPRA-Kostenquote A (in %) <sup>2)</sup>	27,3	23,2	4,1 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) <sup>3)</sup>	22,7	18,0	4,7 pp

	31.03.2019	31.12.2018	Veränderung
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	15,44	15,14	2,0 %
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	15,21	14,96	1,7 %
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	3,9	4,0	-0,1 pp
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	4,3	4,4	-0,1 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	9,2	9,7	-0,5 pp

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

<sup>2)</sup> Inklusive Leerstandskosten.

<sup>3)</sup> Exklusive Leerstandskosten.

# ZWISCHENMITTEILUNG

## 1. PORTFOLIOKENNZAHLEN UND WESENTLICHE EREIGNISSE

Kennzahlen	31.03.2019	31.12.2018
Anzahl der Objekte	115	118
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) <sup>1)</sup>	3,9	4,0
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	194,1	197,0
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete / beizulegender Zeitwert)	5,0	4,9
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.532.900	1.577.000
EPRA-Leerstandsquote (in %)	9,2	9,7
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	4,9	4,8
Durchschnittlicher Wert je m <sup>2</sup> (in EUR)	2.551	2.525
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> (in EUR pro Monat)	12,30	12,25

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

### Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen (in m <sup>2</sup> )	Q1 2019	Q1 2018	Veränderung
Neuvermietungen	36.500	14.100	22.400
Verlängerungen von Mietverträgen	52.300	18.500	33.800
<b>Gesamt</b>	<b>88.800</b>	<b>32.600</b>	<b>56.200</b>

Im ersten Quartal 2019 konnte alstria ein gutes Vermietungsergebnis erzielen (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen).

Hierzu haben im Wesentlichen die Abschlüsse folgender Mietverträge beigetragen:

Adresse	Stadt	Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	Miete je m <sup>2</sup> (in EUR)	Jahresmiete (in TEUR)	Mietdauer (in Jahren)	Mietfreie Zeit <sup>1)</sup> (in %)
Alfredstraße 236	Essen	30.300	11,41	4.150	4,0	0,0
Heerdter Lohweg 35	Düsseldorf	13.500	11,70	1.894	12,0	7,6
Ivo-Beucker-Straße 43	Düsseldorf	8.000	11,50	1.208	5,0	0,0
Willstätterstraße 11–15	Düsseldorf	7.700	9,25	757	9,6	3,5
Gustav-Nachtigal-Straße 5	Wiesbaden	5.400	20,00	1.415	1,6	0,0
Platz der Einheit 1	Frankfurt am Main	2.900	24,00	850	10,0	5,8
Amsinckstraße 34	Hamburg	2.200	14,75	424	5,0	1,7
Pempelfurtstraße 1	Ratingen	1.700	7,50	179	10,0	0,0

<sup>1)</sup> In % der Mietdauer.

## Transaktionen

alstria tätigt im laufenden Geschäftsjahr 2019 folgende Immobilientransaktionen:

### Verkäufe

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Buchgewinn (in TEUR) <sup>1)</sup>	Unter- zeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Frankfurter Str. 71–75	Eschborn	16.200	500	09.10.17	31.01.19
Gathe 78	Wuppertal	9.120	120	10.10.18	01.01.19
Brödermannsweg 5–9 <sup>2)</sup>	Hamburg	4.300	1.800 <sup>3)</sup>	29.11.18	28.02.19
Opernplatz 2	Essen	38.900	3.800	16.01.19	30.01.19
Ingersheimer Straße 20	Stuttgart	41.500	11.500	18.02.19	31.03.19
Berner Straße 119	Frankfurt am Main	27.000	2.800	28.02.19	31.05.19 <sup>4)</sup>
<b>Verkäufe gesamt</b>		<b>137.020</b>	<b>20.520</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 2019 haben, sowie deren Verkaufsnebenkosten.

<sup>2)</sup> Teilverkauf des Wohnhauses aus Gesamtobjekt.

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

<sup>4)</sup> Erwartet.

### Käufe

Adresse	Stadt	Kaufpreis (in TEUR) <sup>1)</sup>	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Lehrter Straße 17	Berlin	8.470	12.12.18	01.02.19
Handwerkstraße 4	Stuttgart	7.350	18.12.18	01.03.19
Hauptstraße 98–99	Berlin	12.140	04.04.19	30.04.19
Maxstraße 3a	Berlin	10.200	06.03.19	01.06.19 <sup>2)</sup>
<b>Käufe gesamt</b>		<b>38.160</b>		

<sup>1)</sup> Exklusive Erwerbsnebenkosten.

<sup>2)</sup> Erwartet.

## 2. ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE

Das operative Ergebnis (FFO) belief sich im ersten Quartal 2019 auf TEUR 29.356 vor Minderheiten bzw. TEUR 28.627 nach Minderheiten gegenüber TEUR 30.608 vor Minderheiten bzw. TEUR 29.765 nach Minderheiten im Vorjahreszeitraum.

Die Reduktion des FFO resultiert im Wesentlichen aus um rund TEUR 1.500 gesunkene Nettomieteinnahmen aufgrund von Objektverkäufen. Ein gegensätzlicher Effekt ergab sich aus dem im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht verbesserten Nettofinanzergebnis.

in TEUR	IFRS G&V	Anpassung	FFO Q1 2019	FFO Q1 2018
Mieterlöse	46.757	0	46.757	48.264
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	14.435	0	14.435	15.162
Grundstücksbetriebsaufwand	-21.426	1.129	-20.297	-21.046
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>39.766</b>	<b>1.129</b>	<b>40.895</b>	<b>42.380</b>
Verwaltungsaufwand	-2.046	254	-1.792	-1.958
Personalaufwand	-4.741	1.110	-3.631	-3.460
Sonstige betriebliche Erträge	13.024	-12.149 <sup>2)</sup>	875	1.501
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.011	2.523 <sup>3)</sup>	-488	-555
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-60	60	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18.112	-18.112	0	0
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>61.044</b>	<b>-25.185</b>	<b>35.859</b>	<b>37.908</b>
Nettofinanzergebnis	-6.466	0	-6.466	-7.362
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	-37	0	-37	62
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	0	0	0	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern / FFO (vor Minderheiten)<sup>1)</sup></b>	<b>54.541</b>	<b>-25.185</b>	<b>29.356</b>	<b>30.608</b>
Ertragsteuern	95	-95	0	0
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>54.636</b>	<b>-25.280</b>	<b>29.356</b>	<b>30.608</b>
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	-729	-729	-843
<b>Konzernperiodenergebnis / FFO (nach Minderheiten)</b>	<b>54.636</b>	<b>-26.009</b>	<b>28.627</b>	<b>29.765</b>
Instandhaltung und Vermietung			-12.018	-16.369
<b>Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)<sup>4)</sup></b>			<b>16.609</b>	<b>13.396</b>
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			177.416	177.142
<b>FFO je Aktie (in EUR)</b>			<b>0,16</b>	<b>0,17</b>
<b>AFFO je Aktie (in EUR)</b>			<b>0,09</b>	<b>0,08</b>

<sup>1)</sup> Der (A)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 (A)FFO. Somit sind der (A)FFO oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit dem (A)FFO der Gesellschaft.

<sup>2)</sup> Die Anpassung der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert wesentlich aus einer Auflösung von Rückstellungen für Grunderwerbsteuer.

<sup>3)</sup> Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden um den Aufwand für die Bewertung der Kommanditanteile angepasst.

<sup>4)</sup> Der AFFO entspricht dem FFO unter zusätzlicher Berücksichtigung aktivierter Instandhaltungsinvestitionen und Ausgaben in Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen in das bestehende Investmentportfolio.

Die Mieterlöse betragen im ersten Quartal 2019 TEUR 46.757 und lagen damit um TEUR 1.507 unter dem ersten Quartal des Vorjahres (TEUR 48.264). Die Reduktion resultiert im Wesentlichen aus den Objektverkäufen und den damit einhergehenden geringeren Mieteinnahmen.

Das Konzernperiodenergebnis belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 54.636 und lag damit über dem Ergebnis des ersten Quartals 2018, in dem ein Konzernperiodenergebnis in Höhe von TEUR 32.352 erzielt wurde. Wesentliche Gründe hierfür waren die Objektverkäufe und höhere sonstige betriebliche Erträge aus einer Auflösung von Rückstellungen für Grunderwerbsteuer.

### 3. ENTWICKLUNG DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich zum 31. März 2019 auf TEUR 3.884.825 (31. Dezember 2018: TEUR 3.938.864).

in TEUR

<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2018</b>	<b>3.938.864</b>
Investitionen <sup>1)</sup>	22.598
Zugänge	15.820
Erwerbsnebenkosten	1.298
In Vorperiode geleistete Vorauszahlungen	-1.944
Abgänge	-68.200
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	-24.200
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-60
<b>Immobilienportfolio zum 31.03.2019</b>	<b>3.884.176</b>
Geleistete Vorauszahlungen	649
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.03.2019</b>	<b>3.884.825</b>
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	17.455
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	27.000
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	1.203
<b>Buchwert des unbeweglichen Vermögens</b>	<b>3.930.483</b>

<sup>1)</sup> Inklusive Erstanwendungseffekt aus IFRS 16 i.H.v. TEUR 4.587.

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2018.

### Weitere Vermögenskennzahlen

Am 31. März 2019 verfügte alstria über liquide Mittel in Höhe von TEUR 192.480 (31. Dezember 2018: TEUR 132.899).

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich zum 31. März 2019 um TEUR 55.069 auf TEUR 2.739.156 (31. Dezember 2018: TEUR 2.684.087). Das Konzernperiodenergebnis trug mit TEUR 54.636 wesentlich zu einer Erhöhung des Eigenkapitals bei (für weitere Informationen verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung).

### Darlehen

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

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.03.2019 (in TEUR)	LTV zum 31.03.2019 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2018 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	34.000	19,0	65,0	67.000
Darlehen #2	28.03.2024	45.900	35,3	75,0	45.900
Darlehen #3	30.06.2026	56.000	33,6	65,0	56.000
Darlehen #4	29.09.2028	60.000	41,1	n/a	60.000
<b>Gesamte besicherte Darlehen</b>		<b>195.900</b>	<b>31,5</b>	<b>–</b>	<b>228.900</b>
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
Schuldschein 10 J./fix	06.05.2026	40.000	–	–	40.000
Schuldschein 7 J./fix	08.05.2023	37.000	–	–	37.000
Schuldschein 4 J./fix	06.05.2020	37.000	–	–	38.000
Revolvierende Kreditlinie	15.06.2020	–	–	–	–
<b>Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen</b>		<b>1.115.800</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1.116.800</b>
<b>Gesamt</b>		<b>1.311.700</b>	<b>33,4</b>		<b>1.345.700</b>
<b>Net LTV</b>			<b>28,5</b>		

## 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 ersten Quartal 2019 ist alstria keine neuen Finanzverbindlichkeiten eingegangen.

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	Q2 2018 – Q1 2019 kumuliert
<b>Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>577.514</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	–398.893
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	19
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–32.439
Sonstige Bereinigungen <sup>1)</sup>	–2.066
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	0
<b>Konsolidiertes bereinigtes EBITDA</b>	<b>144.135</b>
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	–25.284
Einmalige Finanzierungskosten	0
<b>Zahlungswirksames Zinsergebnis</b>	<b>–25.284</b>
<b>Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)</b>	<b>5,7</b>

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

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

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

## 5. JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND AUSBLICK

### Jüngste Entwicklungen

Details zu den Transaktionen, die auf das laufende Geschäftsjahr 2019 Einfluss haben, sind in der Tabelle auf Seite 4 dargestellt.

### Ausblick

Das erste Quartal des Geschäftsjahres 2019 verlief erwartungsgemäß. Die im Konzernlagebericht 2018 abgegebenen Prognosen und sonstigen Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2019 haben sich nicht verändert. Basierend auf den getätigten Transaktionen sowie den vertraglich vereinbarten Mieten erwartet alstria für das Gesamtjahr 2019 unverändert Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 190 Mio. und ein operatives Ergebnis (FFO) von EUR 112 Mio.

### Risiken

alstria ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2018.

Die Risikosituation von alstria hat sich seitdem nicht wesentlich verändert.

## 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 Anhangsangaben verzichtet.

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.

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2019

in TEUR	Q1 2019	Q1 2018
Umsatzerlöse	46.757	48.264
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	14.435	15.162
Grundstücksbetriebsaufwand	-21.426	-21.782
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>39.766</b>	<b>41.644</b>
Verwaltungsaufwand	-2.046	-2.136
Personalaufwand	-4.741	-3.506
Sonstige betriebliche Erträge	13.024	3.378
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.011	-1.524
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-60	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18.112	560
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>61.044</b>	<b>38.416</b>
Nettofinanzergebnis	-6.466	-8.600
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	-37	62
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	0	2.471
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>54.541</b>	<b>32.349</b>
Ertragsteuern	95	3
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>54.636</b>	<b>32.352</b>
Zuordnung:		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	54.636	32.352
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>		
<i>auf Basis des Ergebnisanteils der alstria-Aktionäre</i>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,31	0,20
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,31	0,19

**KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG**

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2019

in TEUR	Q1 2019	Q1 2018
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>54.636</b>	<b>32.352</b>
Posten, die anschließend möglicherweise in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:		
Einstellung in die Neubewertungsrücklage	0	3.485
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge</b>	<b>0</b>	<b>3.485</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>54.636</b>	<b>35.837</b>
<b>Zuordnung Gesamtergebnis:</b>		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	54.636	35.837

**KONZERNZWISCHENBILANZ**

zum 31. März 2019

**AKTIVA**

in TEUR	31. März 2019	31. Dez. 2018
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.884.825	3.938.864
At equity bilanzierte Beteiligungen	1.203	8.589
Sachanlagen	19.198	18.972
Immaterielle Vermögenswerte	356	349
Finanzanlagen	36.737	36.737
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>	<b>3.942.319</b>	<b>4.003.511</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.244	6.865
Forderungen aus Steuern	43	43
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	11.088	8.314
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	192.480	132.899
<i>davon verfügbungsbeschränkt</i>	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	27.000	29.620
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>	<b>242.855</b>	<b>177.741</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>4.185.174</b>	<b>4.181.252</b>

**PASSIVA**

in TEUR	31. März 2019	31. Dez. 2018
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	177.416	177.416
Kapitalrücklage	1.539.072	1.538.632
Gewinnrücklagen	1.019.183	964.554
Neubewertungsrücklage	3.485	3.485
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>	<b>2.739.156</b>	<b>2.684.087</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	66.536	64.013
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	1.303.551	1.336.090
Sonstige Rückstellungen	839	1.275
Sonstige Verbindlichkeiten	9.152	5.010
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.380.078</b>	<b>1.406.388</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	4	47
Kurzfristige Darlehen	11.317	14.171
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.397	4.400
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	549	530
Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.842	5.945
Sonstige Rückstellungen	2.184	5.477
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	40.647	60.207
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>65.940</b>	<b>90.777</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>	<b>1.446.018</b>	<b>1.497.165</b>
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>4.185.174</b>	<b>4.181.252</b>

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. März 2019

in TEUR	Q1 2019	Q1 2018
<b>1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		
Konzernperiodenergebnis	54.636	32.352
Zinserträge	-184	-182
Zinsaufwendungen	6.649	8.783
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-95	-3
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	2.576	-1.694
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-) / Aufwendungen (+)	-5.335	244
Gewinn (-) / Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-18.112	-560
Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	254	178
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.783	-2.918
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.892	-4.235
<b>Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel</b>	<b>29.714</b>	<b>31.965</b>
Erhaltene Zinsen	184	182
Gezahlte Zinsen	-8.041	-8.577
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8	13
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>21.849</b>	<b>23.583</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-35.317	-92.007
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	99.936	44.000
Transaktionskosten für die Veräußerung von Immobilien	-29	-130
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-165	-789
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>64.425</b>	<b>-48.926</b>

in TEUR	Q1 2019	Q1 2018
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung	0	193.072
Auszahlungen für die Kosten der Barkapitalerhöhung	0	-2.582
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen der Minderheitsgesellschafter	-43	-9
Ausschüttungen von Gemeinschaftsunternehmen	7.350	0
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	-34.000	-1.631
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-26.693</b>	<b>188.850</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)	59.581	163.507
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	132.899	102.078
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b> <i>(davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 0; Vj. TEUR 0)</i>	<b>192.480</b>	<b>265.585</b>

**KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG**

vom 1. Januar bis 31. März 2019

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 31. Dezember 2018</b>	<b>177.416</b>	<b>1.538.632</b>	<b>964.554</b>	<b>3.485</b>	<b>2.684.087</b>
Erstanwendungseffekt aus IFRS 16	0	0	-7	0	-7
<b>Stand zum 1. Januar 2019</b>	<b>177.416</b>	<b>1.538.632</b>	<b>964.547</b>	<b>3.485</b>	<b>2.684.080</b>
Veränderungen im ersten Quartal 2019					
Konzernergebnis	0	0	54.636	0	54.636
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54.636</b>	<b>0</b>	<b>54.636</b>
Aktienbasierte Vergütung	0	440	0	0	440
<b>Stand zum 31. März 2019</b>	<b>177.416</b>	<b>1.539.072</b>	<b>1.019.183</b>	<b>3.485</b>	<b>2.739.156</b>

vom 1. Januar bis 31. März 2018

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 31. Dezember 2017</b>	<b>153.962</b>	<b>1.363.316</b>	<b>437.382</b>	<b>0</b>	<b>1.954.660</b>
Erstanwendungseffekt aus IFRS 9	0	0	-242	0	-242
<b>Stand zum 1. Januar 2018</b>	<b>153.962</b>	<b>1.363.316</b>	<b>437.140</b>	<b>0</b>	<b>1.954.418</b>
Veränderungen im ersten Quartal 2018					
Konzernergebnis	0	0	32.352	0	32.352
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	3.485	3.485
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32.352</b>	<b>3.485</b>	<b>35.837</b>
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien	15.323	175.167	0	0	190.490
Aktienbasierte Vergütung	0	321	0	0	321
Wandlung von Anteilen der Wandelanleihe	7.857	89.064	0	0	96.921
<b>Stand zum 31. März 2018</b>	<b>177.142</b>	<b>1.627.868</b>	<b>469.492</b>	<b>3.485</b>	<b>2.277.987</b>

# BUILDING YOUR FUTURE

---

**alstria office REIT-AG**

[www.alstria.de](http://www.alstria.de)

[info@alstria.de](mailto: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

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

Danneckerstr. 37  
70182 **Stuttgart**  
+49 (0)711 / 33 50 01-50

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

---

