

# 2023

## ZWISCHENMITTEILUNG

zum 31. März 2023

# Q1

## FINANZKENNZAHLEN

	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022	Veränderung
<b>Umsatzerlöse und Erträge</b>			
Umsatzerlöse (in TEUR)	45.499	45.915	-0,9%
Nettomieteinnahmen (in TEUR)	38.614	39.949	-3,3%
Konzernergebnis (in TEUR)	-7.306	20.657	n/a
FFO (in TEUR) <sup>1)</sup>	25.375	27.495	-7,7%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,04	0,12	n/a
FFO je Aktie (in EUR) <sup>1)</sup>	0,14	0,15	-6,7%

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

<b>Bilanzkennzahlen</b>	31.03.2023	31.12.2022	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	4.609.584	4.606.848	0,1%
Bilanzsumme (in TEUR)	5.167.607	5.163.774	0,1%
Eigenkapital (in TEUR)	2.558.635	2.571.400	-0,5%
Verbindlichkeiten (in TEUR)	2.608.972	2.592.374	0,6%
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	14,35	14,42	-0,5%
Nettoverschuldungsgrad (Net LTV, in %)	43,7	43,7	0,0 pp

<b>REIT-Kennzahlen</b>	31.03.2023	31.12.2022	Veränderung
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	55,2	55,3	-0,1 pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

<b>EPRA-Kennzahlen<sup>1)</sup></b>	31.03.2023	31.12.2022	Veränderung
EPRA-NTA je Aktie (in EUR)	14,40	14,47	-0,5%
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,4%	7,2%	0,2 pp

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

# 1 PORTFOLIOKENNZAHLEN

Kennzahlen	31.03.2023	31.12.2022
Anzahl der Objekte	107	108
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) <sup>1)</sup>	4,6	4,7
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	196,0	199,7
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	4,2	4,3
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.393.000	1.398.000
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,4	7,2
WAULT (Durchschnittliche Restmietdauer in Jahren)	5,6	5,5
Durchschnittlicher Wert je m <sup>2</sup> (in EUR)	3.320	3.329
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> (in EUR / Monat) <sup>2)</sup>	14,19	14,06

<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. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022	Veränderung
Neuvermietungen	2.900	11.600	-8.700
Verlängerungen von Mietverträgen <sup>1)</sup>	32.700	22.500	10.200
<b>Gesamt</b>	<b>35.600</b>	<b>34.100</b>	<b>1.500</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
Amsinckstr. 34	Hamburg	26.550	575	12.12.2022	31.03.2023
Mergenthalerallee 45–47	Eschborn	3.200	310	28.03.2023	30.04.2023 <sup>3)</sup>
<b>Gesamte Verkäufe</b>		<b>29.750</b>	<b>885</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 2023 haben, sowie deren Verkaufsnebenkosten.

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

<sup>3)</sup> Erwartet.

## 2 ERTRAGSLAGE

Beginnend mit dem ersten Quartal 2023 hat alstria ihre Berichterstattung an die Brookfield-Konzernrichtlinien angepasst. Eine Erläuterung der Anpassungen findet sich in diesem Zwischenbericht unter der Angabe von Änderungen der Rechnungslegungsmethoden.

Die Ertragslage der alstria entwickelte sich im bisherigen Jahresverlauf plangemäß. Die Umsatzerlöse entwickelten sich im Berichtszeitraum wie geplant und erreichten im ersten Quartal 2023 TEUR 45.499 (Q1 2022: TEUR 45.915). Der leichte Rückgang um 0,9% ist hauptsächlich auf die im Jahr 2022 ausgeführten Immobilienverkäufe zurückzuführen.

Das Konzernergebnis belief sich im Berichtszeitraum TEUR -7.306 (Q1 2022: TEUR 20.657). Ursächlich für den deutlichen Rückgang gegenüber dem entsprechenden Vorjahreswert ist ein negatives Bewertungsergebnis in Höhe von TEUR 28.885. Die Wertberichtigung war überwiegend eine Folge der Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Hamburg.

Das operative Ergebnis (FFO nach Minderheiten) betrug im Berichtszeitraum TEUR 25.375. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert (TEUR 27.495) ist überwiegend auf gestiegene Finanzierungskosten zurückzuführen, die sich aus der Aufnahme zusätzlicher Finanzverbindlichkeiten ergeben.

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 Berichtsperiode betrafen das nicht-zahlungswirksame Bewertungsergebnis (TEUR 28.885), TEUR 1.221 periodenfremder Grundstücksbetriebskosten und TEUR 1.189 sonstige betriebliche Aufwendungen.

in TEUR <sup>1)</sup>	IFRS G&V	Anpassung	FFO 01.01. – 31.03.2023	FFO 01.01. – 31.03.2022
Umsatzerlöse	45.499	0	45.499	45.915
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	13.617	0	13.617	14.234
Grundstücksbetriebsaufwand	-20.502	1.221	-19.281	-19.020
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>38.614</b>	<b>1.221</b>	<b>39.835</b>	<b>41.129</b>
Verwaltungsaufwand	-1.962	277	-1.685	-1.488
Personalaufwand	-2.829	390	-2.439	-4.816
Sonstige betriebliche Erträge	375	241	616	511
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.042	1.189	147	-213
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-28.885	28.885	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100	-100	0	0
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>4.371</b>	<b>32.103</b>	<b>36.474</b>	<b>35.123</b>
Nettofinanzergebnis	-9.799	0	-9.799	-5.740
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	-7	0	-7	-818
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-1.847	1.847	0	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern/ FFO vor Ertragsteuern<sup>2)</sup></b>	<b>-7.282</b>	<b>33.950</b>	<b>26.668</b>	<b>28.565</b>
Ertragsteuern	-24	24	0	0
<b>Konzernperiodenergebnis/ FFO (vor Minderheiten)</b>	<b>-7.306</b>	<b>33.974</b>	<b>26.668</b>	<b>28.565</b>
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	-1.293	-1.293	-1.070
<b>Konzernperiodenergebnis/ FFO (nach Minderheiten)</b>	<b>-7.306</b>	<b>32.681</b>	<b>25.375</b>	<b>27.495</b>
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			178.291	178.033
<b>FFO je Aktie (in EUR)</b>			<b>0,14</b>	<b>0,15</b>

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

<sup>2)</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 31. März 2023 mit TEUR 4.609.584 leicht über dem Niveau zum 31. Dezember 2022 (TEUR 4.606.848). Der Zuwachs resultiert im Wesentlichen aus den Investitionen in das Immobilienvermögen. Das Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist überwiegend auf die Erhöhung der Grunderwerbsteuer (von 4,5% auf 5,5%) zurückzuführen, die im 1. Quartal 2023 wirksam wurde.

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2022	4.606.848
Investitionen	31.483
Aktivierung von Developmentkosten	3.028
Zugänge	0
Erwerbsnebenkosten	0
Abgänge	0
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	-2.890
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-28.885
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.03.2023</b>	<b>4.609.584</b>
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	16.218
Buchwert des Forstes	2.830
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	3.200
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	94
<b>Buchwert des unbeweglichen Vermögens</b>	<b>4.631.926</b>

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2022.

#### Weitere Vermögenskennzahlen

Zum 31. März 2023 verfügte alstria über liquide Mittel in Höhe von TEUR 382.122 (31. Dezember 2022: TEUR 364.973).

Das Konzern-Eigenkapital verminderte sich zum 31. März 2023 leicht um 0,5% auf TEUR 2.558.635 (31. Dezember 2022: TEUR 2.571.400). Ursächlich hierfür war im Wesentlichen das negative Konzernergebnis im 1. Quartal 2023 sowie direkt im Eigenkapital erfasste Effekte aus der Derivatebewertung.

## Darlehen

Die zum 31. März 2023 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.03.2023 (in TEUR)	LTV <sup>1)</sup> zum 31.03.2023 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2022 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	150.000	58,8	70,0	150.000
Darlehen #2	30.06.2026	47.063	27,0	-	47.063
Darlehen #3	29.09.2028	97.000	50,2	65,0	97.000
Darlehen #4	30.09.2027	500.000	61,2	75,0	500.000
Darlehen #5	29.08.2024	107.000	55,3	-	107.000
<b>Gesamte besicherte Darlehen</b>		<b>901.063</b>	<b>55,2</b>	-	<b>901.063</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>2)</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>2.403.063</b>	<b>52,0</b>	-	<b>2.403.063</b>
<b>Net LTV</b>			<b>43,7</b>		

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

<sup>2)</sup> Abschluss einer revolving Kreditlinie über EUR 200 Mio. am 29.04.2022.

## 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 Berichtszeitraum hat alstria keine neuen Finanzverbindlichkeiten aufgenommen. Nach dem Bilanzstichtag wurde eine Anleihe im Volumen von EUR 325 Mio. zurückgezahlt und überwiegend mit der Aufnahme neuer Darlehen refinanziert (s. „Ereignisse nach dem Berichtsstichtag“).

---

\* 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	31.03.2023
Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	2.022.586
Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	5.937
<b>Summe Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten (I)</b>	<b>2.028.523</b>
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel)	4.785.487
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	5.937
<b>Summe (II)</b>	<b>4.791.424</b>
<b>Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 60 %) (I/II)</b>	<b>42 %</b>

in TEUR	31.03.2023
Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	751.516
Besicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	330.937
<b>Summe Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten (I)</b>	<b>1.082.453</b>
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel zugeordnet zu besicherten Verbindlichkeiten)	5.025.627
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	5.937
<b>Summe (II)</b>	<b>5.031.564</b>
<b>Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 45 %) (I/II)</b>	<b>22 %</b>

in TEUR	31.03.2023
Wert des unbelasteten Immobilienvermögens	2.999.218
Wert aller sonstigen Vermögenswerte	304.863
<b>Unbelastetes Vermögen zum Berichtsstichtag</b>	<b>3.304.081</b>
Unbelastetes Nettovermögen erfasst nach dem Berichtsstichtag	-3.200
<b>Summe Unbelastetes Vermögen</b>	<b>3.300.881</b>
Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.271.069
Unbesicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-325.000
<b>Summe Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>946.069</b>
<b>Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten (min. 150 %)</b>	<b>349 %</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	Q2 2022 - Q1 2023 kumuliert
<b>Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>-62.779</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	209.221
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	2.346
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-9.889
Sonstige Bereinigungen <sup>1)</sup>	3.925
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	0
<b>Konsolidiertes bereinigtes EBITDA</b>	<b>142.824</b>
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	-44.344
Einmalige Finanzierungskosten	14.305
<b>Zahlungswirksames Zinsergebnis</b>	<b>-30.039</b>
<b>Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)</b>	<b>4,8</b>

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

Am 31. März 2023 wurden keine Covenants unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt. Der Bruch einer Covenant würde zu einem Liquiditätsabfluss führen.

## 5 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Mit der Fälligkeit am 12. April 2023 zahlte alstria die Anleihe #2 im Volumen von TEUR 325.000 zurück. Zur Refinanzierung der Anleihe#2 hat alstria im April 2023 drei separate Hypothekendarlehen im Gesamtbetrag von EUR 330 Mio. abgeschlossen. Dieser setzt sich zusammen aus der Aufvalutierung eines bestehenden Darlehens um EUR 42 Mio. auf EUR 90 Mio., einem neuen Darlehen über EUR 188 Mio. mit einer Laufzeit von 7 Jahren und einem weiteren neuen Darlehen über EUR 100 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren.

## 6 PROGNOSE

Operativ verliefen die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2023 plangemäß. Vor diesem Hintergrund bestätigt alstria die Prognose für die erwarteten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von rund EUR 190 Mio. und eines operativen Ergebnisses (FFO) von EUR 79 Mio.

## 7 RISIKEN UND CHANCEN

alstria ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2022. 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 Risikoein-

schätzung 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 2022 beschriebenen Risikosituation ergeben.

## **8 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 2022 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.

# I. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. März 2023

in TEUR	Q1 2023	Q1 2022
Umsatzerlöse	45.499	45.915
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	13.617	14.234
Grundstücksbetriebsaufwand	-20.502	-20.200
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>38.614</b>	<b>39.949</b>
Verwaltungsaufwand	-1.962	-1.730
Personalaufwand	-2.829	-7.243
Sonstige betriebliche Erträge	375	823
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.042	-2.784
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-28.885	-52
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100	-300
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>4.371</b>	<b>28.663</b>
Nettofinanzergebnis	-9.799	-7.019
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	-7	-818
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativem Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-1.847	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-7.282</b>	<b>20.826</b>
Ertragsteuern	-24	-169
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>-7.306</b>	<b>20.657</b>
Zuordnung		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	-7.306	20.657
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,04	0,12
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,04	0,12

## II. KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. März 2023

in TEUR	Q1 2023	Q1 2022
Konzernperiodenergebnis	-7.306	20.657
Sonstiges Ergebnis des Berichtszeitraums (Posten, die in das Periodenergebnis umgegliedert werden können):		
Marktbewertung von Cashflow-Hedges	-5.849	0
Sonstiges Ergebnis	-5.849	0
Gesamtergebnis der Periode	-13.155	20.657
Zuordnung Gesamtergebnis		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	-13.155	20.657

### III. KONZERNBILANZ

zum 31. März 2023

AKTIVA		
in TEUR	31.03.2023	31.12.2022
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.609.584	4.606.848
At equity bilanzierte Beteiligungen	94	101
Sachanlagen	20.473	20.247
Immaterielle Vermögenswerte	598	504
Finanzanlagen	94.891	94.891
Derivative Finanzinstrumente	28.924	34.767
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>	<b>4.754.564</b>	<b>4.757.358</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.417	8.166
Forderungen aus Steuern	1.342	1.343
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.962	5.384
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	382.122	364.973
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>	<i>8.072</i>	<i>8.761</i>
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	3.200	26.550
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>	<b>413.043</b>	<b>406.416</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>5.167.607</b>	<b>5.163.774</b>

	PASSIVA	
in TEUR	31.03.2023	31.12.2022
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	178.291	178.291
Kapitalrücklage	508.030	507.640
Rücklage für Cashflow-Hedging	26.814	32.663
Gewinnrücklagen	1.842.015	1.849.321
Neubewertungsrücklage	3.485	3.485
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>	<b>2.558.635</b>	<b>2.571.400</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	122.148	120.959
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	2.027.138	2.026.290
Sonstige Rückstellungen	1.982	1.802
Sonstige Verbindlichkeiten	13.670	13.363
Derivative Finanzinstrumente	1.847	0
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>	<b>2.166.785</b>	<b>2.162.414</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	21	21
Kurzfristige Darlehen	377.570	372.142
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.172	3.581
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	270	279
Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.208	2.188
Sonstige Rückstellungen	525	525
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	56.421	51.224
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>442.187</b>	<b>429.960</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>	<b>2.608.972</b>	<b>2.592.374</b>
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>5.167.607</b>	<b>5.163.774</b>

## IV. KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das zum 31. März 2023 endende Geschäftsjahr

in TEUR	Q1 2023	Q1 2022
<b>1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>-7.306</b>	<b>20.657</b>
Zinserträge	-2.992	-724
Zinsaufwendungen	12.791	7.743
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	24	169
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	31.928	3.633
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	2.105	3.832
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-100	0
Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	277	242
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.077	-3.384
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.435	-17.386
<b>Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel</b>	<b>31.085</b>	<b>14.782</b>
Erhaltene Zinsen	1.973	-20
Gezahlte Zinsen	-6.922	-599
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-24	-2.442
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>26.112</b>	<b>11.721</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-34.718	-16.392
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	26.550	72.100
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3	-288
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-597	-175
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-8.768</b>	<b>55.245</b>

in TEUR	Q1 2023	Q1 2022
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen nicht beherrschender Gesellschafter	0	-1
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten	-75	0
Auszahlungen für den Tilgungsanteil von Leasingverpflichtungen	-120	-505
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	0	-2.323
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-195</b>	<b>-2.829</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1. bis 3.)	17.149	64.137
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	364.973	313.684
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>		
<i>davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 8.072 (Vj.: TEUR 8.761)</i>	<b>382.122</b>	<b>377.821</b>

## V. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. März 2023

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Gesamtes Eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 2022	178.291	507.640	32.663	1.849.321	3.485	2.571.400
<b>Veränderungen Q1 2023</b>						
Konzernergebnis	0	0	0	-7.306	0	-7.306
Sonstiges Ergebnis	0	0	-5.849	0	0	-5.849
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5.849</b>	<b>-7.306</b>	<b>0</b>	<b>-13.155</b>
Aktienbasierte Vergütung	0	390	0	0	0	390
<b>Stand zum 31. März 2023</b>	<b>178.291</b>	<b>508.030</b>	<b>26.814</b>	<b>1.842.015</b>	<b>3.485</b>	<b>2.558.635</b>

vom 1. Januar bis 31. März 2022

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Gesamtes Eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 2021	178.033	1.261.630	0	1.923.935	3.485	3.367.083
<b>Veränderungen Q1 2022</b>						
Konzernergebnis	0	0	0	20.657	0	20.657
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.657</b>	<b>0</b>	<b>20.657</b>
Aktienbasierte Vergütung	0	667	0	0	0	667
<b>Stand zum 31. März 2022</b>	<b>178.033</b>	<b>1.262.297</b>	<b>0</b>	<b>1.944.592</b>	<b>3.485</b>	<b>3.388.408</b>

## ANGABE VON ÄNDERUNGEN DER RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

### 1 ANPASSUNG AN DIE KONZERNVORGABEN DER MUTTERGESELLSCHAFT

Die alstria office REIT-AG (nachstehend bezeichnet als „Gesellschaft“ oder „alstria office REIT-AG“ und - gemeinsam mit den Tochtergesellschaften - „alstria“ oder „Konzern“) ist eine deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Hamburg.

Die Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eine Holdinggesellschaft, die von einem der privaten Immobilienfonds von Brookfield Corporation, Toronto/Kanada (ehemals Brookfield Asset Management Inc, “Brookfield”) kontrolliert wird, hatte den Aktionären der Gesellschaft am 13. Dezember 2021 ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zum Erwerb sämtlicher nennwertloser alstria-Aktien gegen Zahlung einer Geldleistung je alstria-Aktie unterbreitet. Die Gesamtzahl, der für die Mindestannahmeschwelle zu berücksichtigenden alstria-Aktien wurde am 11. Januar 2022 erstmals erreicht („Übernahme durch Brookfield“). Dies entsprach einem Anteil von 50,50 % des Grundkapitals. Damit war die Gesellschaft erstmalig am 11. Januar 2022 in den Konzernabschluss der obersten Muttergesellschaft der Alexandrite, der Brookfield einzubeziehen. Brookfield stellt einen IFRS Konzernabschluss zum jeweiligen 31. Dezember als Bilanzstichtag auf.

Zur Umsetzung der Brookfield-Konzernvorgaben waren Überleitungsrechnungen bei bestimmten Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung erforderlich. Mit Wirkung vom 1. Januar 2023 hat alstria ihre Rechnungslegungsmethoden zur Vereinheitlichung der Darstellung mit dem übergeordneten Konzern angepasst. Im Folgenden werden die Auswirkungen erläutert.

### 2 GRUNDSTÜCKSBETRIEBSAUFWAND

Bestimmte Kosten, die aus der Bewirtschaftung einer zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilie getätigt wurden, wurden bisher als Personalaufwand oder Verwaltungsaufwand behandelt. Sie werden nun unter den Grundstücksbetriebskosten ausgewiesen.

### 3 NETTOERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT

Bestimmte Kosten, die im Rahmen von Entwicklungsprojekten in bestehenden Immobilien entstanden, wurden bislang direkt in der Aufwandsart gezeigt, in der sie anfielen. Mit Wirkung vom 1. Januar 2023 werden sie in Übereinstimmung mit den Brookfield-Konzernrichtlinien als Baumaßnahmen aktiviert. Dies betrifft die Anteile des Grundstücksbetriebsaufwands, des Personalaufwands, des Verwaltungsaufwands und der Finanzierungsaufwendungen, die für Investitionen in Entwicklungsprojekte geleistet wurden. Sie werden zunächst aktiviert. Über die Stichtagsbewertung zum beizulegenden Zeitwert können die aktivierten Kosten das Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert belasten.

Die Auswirkungen dieser Änderungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung sind in den folgenden Tabellen dargestellt.

Auf die Bilanz und damit das Eigenkapital des alstria-Konzerns ergeben sich aus den beschriebenen Änderungen der Rechnungslegungsmethoden keine Auswirkungen aus der rückwirkenden Anwendung, da das Konzernergebnis unverändert bleibt.

Die folgende Übersicht zeigt die Anpassungen, die sich aus der Änderung der Bilanzierungsmethode für Q1 2023 ergeben:

	Aktuell	Anpassungen	Gemäß Vorjahres-
	Q1 2023	Q1 2023	bilanzierung
	TEUR	TEUR	Q1 2023
			TEUR
Umsatzerlöse	45.499	0	45.499
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	13.617	0	13.617
Grundstücksbetriebsaufwand	-20.502	1.314	-19.188
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>38.614</b>	<b>1.314</b>	<b>39.928</b>
Verwaltungsaufwand	-1.962	-180	-2.142
Personalaufwand	-2.829	-2.795	-5.624
Sonstige betriebliche Erträge	375	0	375
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.042	0	-1.042
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-28.885	3.028	-25.857
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100	0	100
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>4.371</b>	<b>1.367</b>	<b>5.738</b>
Nettofinanzergebnis	-9.799	-1.367	-11.166
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	-7	0	-7
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativem Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-1.847	0	-1.847
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-7.282</b>	<b>0</b>	<b>-7.282</b>
Ertragsteuern	-24	0	-24
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>-7.306</b>	<b>0</b>	<b>-7.306</b>

Die folgende Übersicht zeigt die ausgewiesenen Vorjahreswerte, wie sie sich darstellen würden, wenn die aktuellen Rechnungslegungsmethoden bereits im Vorjahresquartal zur Anwendung gekommen wären.

Die folgende Übersicht zeigt die ausgewiesenen Vorjahreswerte, wie sie sich darstellen würden, wenn die aktuellen Rechnungslegungsmethoden bereits im Vorjahresquartal zur Anwendung gekommen wären.

	Gemäß Ausweis	Anpassungen	Aktuelle Bilanzierung
	Q1 2022	Q1 2022	Q1 2022
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	45.915	0	45.915
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	14.234	0	14.234
Grundstücksbetriebsaufwand	-20.200	-1.306	-21.506
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>39.949</b>	<b>-1.306</b>	<b>38.643</b>
Verwaltungsaufwand	-1.730	189	-1.541
Personalaufwand	-7.243	2.395	-4.848
Sonstige betriebliche Erträge	823	0	823
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.784	0	-2.784
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-52	-1.802	-1.854
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-300	0	-300
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>28.663</b>	<b>-524</b>	<b>28.139</b>
Nettofinanzergebnis	-7.019	524	-6.495
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	-818	0	-818
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativem Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	0	0	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>20.826</b>	<b>0</b>	<b>20.826</b>
Ertragsteuern	-169	0	-169
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>20.657</b>	<b>0</b>	<b>20.657</b>

Olivier Elamine  
Vorstand

**BUILDING**  
*YOUR*  
**FUTURE**