

# 2023

## ZWISCHENMITTEILUNG

zum 30. September 2023

# Q3

# ALSTRIA OFFICE REIT-AG, HAMBURG

## FINANZKENNZAHLEN VOM 1. JANUAR 2023 BIS 30. SEPTEMBER 2023

Umsatzerlöse und Erträge	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022 <sup>1)</sup>	Veränderung
Umsatzerlöse (in TEUR)	142.076	137.069	3,7%
Nettomieteinnahmen (in TEUR)	120.768	116.910	3,3%
Konzernergebnis (in TEUR)	-24.644	75.366	n/a
FFO (in TEUR) <sup>1)</sup>	67.500	86.258	-21,7%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,14	0,42	n/a
FFO je Aktie (in EUR) <sup>2)</sup>	0,38	0,48	-20,8%

<sup>1)</sup> Aufgrund einer Anpassung der Rechnungslegungsmethoden an Brookfield-Konzernvorgaben weichen die Werte der Gewinn- und Verlustrechnung teilweise von den im 9M-Zwischenbericht 2022 veröffentlichten Daten ab. Eine detaillierte Darstellung hierzu findet sich im Abschnitt „Angabe von Änderungen der Rechnungslegungsmethoden“.

<sup>2)</sup> Ohne Minderheitenanteile.

Bilanzkennzahlen	30.09.2023	31.12.2022	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	4.625.280	4.606.848	0,4%
Bilanzsumme (in TEUR)	5.104.314	5.163.774	-1,2%
Eigenkapital (in TEUR)	2.537.274	2.571.400	-1,3%
Verbindlichkeiten (in TEUR)	2.567.040	2.592.374	-1,0%
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	14,21	14,42	-1,5%
Nettoverschuldungsgrad (Net LTV, in %)	44,5	43,7	0,8pp

REIT-Kennzahlen	30.09.2023	31.12.2022	Veränderung
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	54,6	55,3	-0,7pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

EPRA-Kennzahlen <sup>1)</sup>	30.09.2023	31.12.2022	Veränderung
EPRA-NTA je Aktie (in EUR)	14,50	14,47	0,2%
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,3	7,2	0,1 pp

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

# 1 PORTFOLIOKENNZAHLEN

Kennzahlen	30.09.2023	31.12.2022
Anzahl der Objekte	106	108
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) <sup>1)</sup>	4,6	4,7
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	199,7	199,7
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	4,3	4,3
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.388.000	1.398.000
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,3	7,2
WAULT (Durchschnittliche Restmietdauer in Jahren)	5,2	5,5
Durchschnittlicher Wert je m <sup>2</sup> (in EUR)	3.350	3.329
Durchschnittliche Büromiete je m <sup>2</sup> (in EUR / Monat)	14,55	14,06
Durchschnittliche Gesamtmiete je qm Bürofläche (in EUR / Monat)	17,81	n/a

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

## Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen (in m <sup>2</sup> )	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022	Veränderung
Neuvermietungen	16.300	32.700	-16.400
Verlängerungen von Mietverträgen <sup>1)</sup>	59.800	43.600	16.200
<b>Gesamt</b>	<b>76.100</b>	<b>76.300</b>	<b>-200</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	573	12.12.2022	31.03.2023
Mergenthalerallee 45-47	Eschborn	3.200	300	28.03.2023	30.04.2023
<b>Gesamte Verkäufe</b>		<b>29.750</b>	<b>873</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.

## 2 ERTRAGSLAGE

Die Umsatz- und Ertragslage der alstria entwickelte sich im bisherigen Jahresverlauf weiterhin planmäßig. Die Mieteinnahmen stiegen im Berichtszeitraum um 3,7% auf TEUR 142.076 (9M 2022: TEUR 137.069), was insbesondere auf Umsätze aus neuen und Indexierungen bestehender Mietverträge zurückzuführen ist. Trotz im Berichtszeitraum planmäßig beendeter Mietverträge und transaktionsbedingter Umsatzveränderungen konnte damit erneut ein solides Umsatzwachstum erzielt werden.

Das Konzernperiodenergebnis belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR -24.644 (9M 2022: TEUR 75.366). Der deutliche Rückgang ist in erster Linie auf ein negatives Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen, das mit TEUR -91.768 deutlich über dem entsprechenden Vorjahreswert von TEUR -5.379 lag. Die Abwertung reflektiert überwiegend marktbedingte Preisanpassungen als Folge des gestiegenen Zinsniveaus. Zudem wurde bereits im ersten Quartal 2023 der Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Hamburg (von 4,5% auf 5,5%) Rechnung getragen, was sich ebenfalls negativ auf den Wert des Immobilienportfolios auswirkte (TEUR 25.770).

Neben dem negativen Einfluss aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belastete ein auf TEUR -38.034 (9M 2022: TEUR -24.795) gestiegenes Nettofinanzergebnis das Ergebnis, welches in erster Linie aus der höheren Verschuldung des Konzerns und höheren Refinanzierungskosten resultierte.

Der teilweise veränderte Ausweis, insbesondere des Personal- und Verwaltungsaufwands sowie der Grundstücksbetriebskosten, der im Rahmen der Anpassung an die Brookfield-Konzernvorgaben vorgenommen wurde, ist im Abschnitt „Angabe von Änderungen der Rechnungslegungsmethoden“ ausführlich beschrieben. In der Summe hatte der veränderte Ausweis der genannten Kostenpositionen keinen Ergebniseffekt.

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 67.500. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert (TEUR 86.258) ist überwiegend auf gestiegene Finanzierungskosten zurückzuführen, die sich aus der Aufnahme zusätzlicher Finanzverbindlichkeiten und den gestiegenen Zinssätzen 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 in der Berichtsperiode betrafen das nicht zahlungswirksame Bewertungsergebnis (TEUR -91.768), sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.696, die sich aus der Bewertung der Minderheitenanteile an der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co.

KG ergeben sowie nicht zahlungswirksame Abschreibungen (entsprechend IFRS 16) in Höhe von TEUR 1.061, die damit nicht dem operativen Ergebnis zuzurechnen sind.

in TEUR <sup>1)</sup>	IFRS G&V	Anpassung	FFO 01.01. – 30.09.2023	FFO 01.01. – 30.09.2022
Umsatzerlöse	142.076	0	142.076	137.069
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	28.743	0	28.743	30.188
Grundstücksbetriebsaufwand	-50.051	521	-49.530	-46.029
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>120.768</b>	<b>521</b>	<b>121.289</b>	<b>121.228</b>
Verwaltungsaufwand	-5.930	1.061	-4.869	-6.206
Personalaufwand	-8.539	520	-8.019	-15.417
Sonstige betriebliche Erträge	836	-205	631	12.746
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.830	1.696	-134	-683
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-91.768	91.768	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	81	-81	0	0
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>13.618</b>	<b>95.280</b>	<b>108.898</b>	<b>111.668</b>
Nettofinanzergebnis	-38.034	0	-38.034	-21.337
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen und Beteiligungen	17	0	17	-797
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-240	240	0	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern/ FFO vor Ertragsteuern<sup>2)</sup></b>	<b>-24.639</b>	<b>95.520</b>	<b>70.881</b>	<b>89.534</b>
Ertragsteuern	-5	5	0	0
<b>Konzernperiodenergebnis/ FFO (vor Minderheiten)</b>	<b>-24.644</b>	<b>95.525</b>	<b>70.881</b>	<b>89.534</b>
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	-3.381	-3.381	-3.276
<b>Konzernperiodenergebnis/ FFO (nach Minderheiten)</b>	<b>-24.644</b>	<b>92.144</b>	<b>67.500</b>	<b>86.258</b>
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			178.562	178.033
<b>FFO je Aktie (in EUR)</b>			<b>0,38</b>	<b>0,48</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 30. September 2023 mit TEUR 4.625.280 leicht über dem Niveau zum 31. Dezember 2022 (TEUR 4.606.848). Der Anstieg resultierte aus den in den ersten 9 Monaten des Jahres 2023 vorgenommenen Investitionen in das Bestandsportfolio (TEUR 113.592). Teilweise kompensierend wirkten der Verkauf einer Immobilie in Eschborn (TEUR 2.890) und die marktbedingte Abwertung des Immobilienportfolios um TEUR 91.768.

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2022	4.606.848
Investitionen	113.592
Zugänge	0
Erwerbsnebenkosten	0
Abgänge	-2.890
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	0
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	-502
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-91.768
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.09.2023	4.625.280
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	16.374
Buchwert des Forstes	2.834
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	121
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	4.644.609

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

#### Weitere Vermögenskennzahlen

Zum 30. September 2023 verfügte alstria über liquide Mittel in Höhe von TEUR 300.589 (31. Dezember 2022: TEUR 364.973).

Das Konzern-Eigenkapital verminderte sich zum 30. September 2023 um TEUR 34.126 auf TEUR 2.537.274 (31. Dezember 2022: TEUR 2.571.400). Wesentliche Einflussfaktoren waren hier das Konzernperiodenergebnis in Höhe von TEUR -24.644 und die Auszahlung der regulären Dividende in Höhe von TEUR 10.697. Am 13. Oktober 2023 beschloss Vorstand und Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung, um bis zum Jahresende ca. EUR 250 Mio. in Form einer Sonderdividende an die Aktionäre zurückzugeben. Eine Ad-hoc-Mitteilung hierzu wurde am 13. Oktober veröffentlicht. Die außerordentliche Hauptversammlung wird am 1. Dezember 2023 stattfinden.

## Darlehen

Die zum 30. September 2023 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 30.09.2023 (in TEUR)	LTV <sup>1)</sup> zum 30.9.2023 (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	29.03.2030	90.000	51,7	-	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
Darlehen #6	26.04.2030	188.000	55,2	65,0	0
Darlehen #7	30.06.2028	100.000	60,9	70,0	0
<b>Gesamte besicherte Darlehen</b>		<b>1.232.000</b>	<b>57,6</b>		<b>901.063</b>
Anleihe #2	12.04.2023	0	-	-	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	0	-	-	37.000
Revolvierende Kreditlinie <sup>2)</sup>	29.04.2025	0	-	-	0
<b>Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen</b>		<b>1.140.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.502.000</b>
<b>Gesamt</b>		<b>2.372.000</b>	<b>51,0</b>		<b>2.403.063</b>
<b>Net LTV</b>			<b>44,5</b>		

<sup>1)</sup> Berechnung der Darlehen-LTV auf Grundlage der Marktwerte (per 31.12.2022) 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 nahm alstria neue besicherte Finanzverbindlichkeiten im Umfang von TEUR 330.937 auf. Diese dienten der planmäßigen Rückzahlung der am 12. April 2023 fälligen Anleihe im Volumen von TEUR 325.000 und des am 6. Mai 2023 fälligen Schuldscheins im Umfang von TEUR 37.000. Mitte August 2023 wurde ein weiteres besichertes Darlehen in Höhe von EUR 100 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren aufgenommen. Die Inanspruchnahme dieses Darlehens ist für Anfang November 2023 vorgesehen.

in TEUR	30.09.2023
Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	2.067.420
Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	100.000
<b>Summe Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten (I)</b>	<b>2.167.420</b>
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel)	4.803.725
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	100.000
<b>Summe (II)</b>	<b>4.903.725</b>
<b>Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 60 %) (I/II)</b>	<b>44 %</b>

\* 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	30.09.2023
Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.071.076
Besicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	100.000
<b>Summe Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten (I)</b>	<b>1.171.076</b>
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel zugeordnet zu besicherten Verbindlichkeiten)	4.948.587
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	100.000
<b>Summe (II)</b>	<b>5.048.587</b>
<b>Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 45 %) (I/II)</b>	<b>23 %</b>

in TEUR	30.09.2023
Wert des unbelasteten Immobilienvermögens	2.496.815
Wert aller sonstigen Vermögenswerte	321.285
<b>Unbelastetes Vermögen zum Berichtsstichtag</b>	<b>2.818.100</b>
Unbelastetes Nettovermögen erfasst nach dem Berichtsstichtag	-169.700
<b>Summe Unbelastetes Vermögen</b>	<b>2.648.400</b>
Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	996.344
Unbesicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
<b>Summe Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>996.344</b>
<b>Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten (min. 150 %)</b>	<b>266 %</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 2022 - Q3 2023 kumuliert
<b>Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>-124.344</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	264.394
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	739
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.068
Sonstige Bereinigungen <sup>1)</sup>	-1.016
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	-
<b>Konsolidiertes bereinigtes EBITDA</b>	<b>138.706</b>
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	-52.892
Einmalige Finanzierungskosten	12.214
<b>Zahlungswirksames Zinsergebnis</b>	<b>-40.678</b>
<b>Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)</b>	<b>3,4</b>

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

Per 30. September 2023 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 2023 erwartungsgemäß. Vor diesem Hintergrund bestätigt alstria die Prognose für die erwarteten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von rund EUR 190 Mio. Wie in der Adhoc-Mitteilung vom 13. Oktober 2023 bereits angekündigt, revidierte alstria die Prognose für den operativen Gewinn (FFO) des Jahres 2023 aufgrund einer günstigeren Kostenentwicklung von EUR 79 Mio. auf nunmehr EUR 84 Mio.

## 6 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 in den ersten drei Quartalen durch den andauernden Krieg in der Ukraine, die anhaltend hohe Inflation und die stark gestiegenen Zinsen beeinträchtigt. 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 2022 beschriebenen Risikosituation ergeben.

## **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 30. September 2023

in TEUR	Q1-Q3 2023	Q1-Q3 2022 Angepasst*
Umsatzerlöse	142.076	137.069
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	28.743	30.188
Grundstücksbetriebsaufwand	-50.051	-50.347
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>120.768</b>	<b>116.910</b>
Verwaltungsaufwand	-5.930	-6.361
Personalaufwand	-8.539	-12.482
Sonstige betriebliche Erträge	836	13.074
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.830	-6.585
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-91.768	-5.379
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	81	1.910
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>13.618</b>	<b>101.087</b>
Nettofinanzergebnis	-38.034	-24.795
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	17	-797
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativem Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-240	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-24.639</b>	<b>75.495</b>
Ertragsteuern	-5	-129
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>-24.644</b>	<b>75.366</b>
Zuordnung		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	-24.644	75.366
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,14	0,42
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,14	0,42

\* angepasst, siehe „Abschnitt – Angabe von Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze“ im nachfolgenden Text.

## II. KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. September 2023

in TEUR	Q1-Q3 2023	Q1-Q3 2022
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>-24.644</b>	<b>75.366</b>
<b>Sonstiges Ergebnis des Berichtszeitraums (Posten, die in das Periodenergebnis umgegliedert werden können):</b>		
Marktbewertung von Cashflow-Hedges	154	28.421
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>154</b>	<b>28.421</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>-24.490</b>	<b>103.787</b>
<b>Zuordnung Gesamtergebnis</b>		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	-24.490	103.787

### III. KONZERNZWISCHENBILANZ

zum 30. September 2023

<b>AKTIVA</b>		
<b>in TEUR</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.625.280	4.606.848
At equity bilanzierte Beteiligungen	121	101
Sachanlagen	21.100	20.247
Immaterielle Vermögenswerte	591	504
Finanzanlagen	95.350	94.891
Derivative Finanzinstrumente	31.571	34.767
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>	<b>4.774.013</b>	<b>4.757.358</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.893	8.166
Forderungen aus Steuern	221	1.343
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.011	5.384
Derivative Finanzinstrumente	11.587	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	300.589	364.973
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>	<i>12.849</i>	<i>8.761</i>
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	0	26.550
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>	<b>330.301</b>	<b>406.416</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>5.104.314</b>	<b>5.163.774</b>

	PASSIVA	
in TEUR	30.09.2023	31.12.2022
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	178.562	178.291
Kapitalrücklage	497.733	507.640
Rücklage für Cashflow-Hedging	32.817	32.663
Gewinnrücklagen	1.824.677	1.849.321
Neubewertungsrücklage	3.485	3.485
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>	<b>2.537.274</b>	<b>2.571.400</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	122.622	120.959
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	2.100.242	2.026.290
Sonstige Rückstellungen	3.904	1.802
Sonstige Verbindlichkeiten	13.148	13.363
Derivative Finanzinstrumente	323	0
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>	<b>2.240.239</b>	<b>2.162.414</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	21	21
Kurzfristige Darlehen	267.767	372.142
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.639	3.581
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	0	279
Derivative Finanzinstrumente	14	0
Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.190	2.188
Sonstige Rückstellungen	465	525
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	51.705	51.224
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>326.801</b>	<b>429.960</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>	<b>2.567.040</b>	<b>2.592.374</b>
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>5.104.314</b>	<b>5.163.774</b>

## IV.KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2023

in TEUR	Q1-Q3 2023	Q1-Q3 2022*
<b>1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	-24.644	75.366
Zinserträge	-10.026	-2.323
Zinsaufwendungen	48.059	27.118
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5	129
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	93.655	6.763
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	3.108	5.090
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-81	-1.910
Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	1.061	596
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-812	-5.205
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-186	-18.546
<b>Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel</b>	<b>110.139</b>	<b>87.078</b>
Erhaltene Zinsen	7.034	-70
Gezahlte Zinsen	-42.571	-24.081*
Erstattete (+), gezahlte (-) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.116	-2.460
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>75.718</b>	<b>60.467</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-113.611	-77.182
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	29.750	97.070
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-22	-333
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-723	-406
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-463	-149
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-85.069</b>	<b>19.000</b>

\* Anpassungen für die Darstellung des Zeitraums Q1-Q3 2022: TEUR 6.671 wurden im Konzernzwischenabschluss 9M 2022 als gezahlte Zinsen ausgewiesen und werden nun in den Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten ausgewiesen.



in TEUR	Q1-Q3 2023	Q1-Q3 2022*
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung	271	258
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen nicht beherrschender Gesellschafter	0	-1
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	330.937	644.000
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten	-4.882	-6.671*
Auszahlungen für den Tilgungsanteil von Leasingverpflichtungen	-556	-251
Auszahlung der Dividende	-10.697	-756.640
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	-362.000	-59.658
Ausschüttungen auf Kommanditanteile nicht beherrschender Gesellschafter	0	-3.809
Auszahlungen zum Erwerb/zur Ablösung von Zinssicherungsinstrumenten	-8.106	-2.589
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-55.033</b>	<b>-185.361</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1. Bis 3.)	-64.384	-105.894
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	364.973	313.684
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>		
<i>davon verfügungsbeschränkt: TEUR 12.849 (Vj.: TEUR 5.000)</i>	<b>300.589</b>	<b>207.790</b>

\* Siehe Fußnote auf vorhergehender Seite.

## V. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. September 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-Q3 2023</b>						
Konzernergebnis	0	0	0	-24.644	0	-24.644
Sonstiges Ergebnis	0	0	154	0	0	154
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>154</b>	<b>-24.644</b>	<b>0</b>	<b>-24.490</b>
Dividendenausschüttung	0	-10.697	0	0	0	-10.697
Aktienbasierte Vergütung	0	520	0	0	0	520
Wandlung von Wandelgenussrechten	271	270	0	0	0	541
<b>Stand zum 30. September 2023</b>	<b>178.562</b>	<b>497.733</b>	<b>32.817</b>	<b>1.824.678</b>	<b>3.485</b>	<b>2.537.274</b>

vom 1. Januar bis 30. September 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-Q3 2022</b>						
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
<b>Stand zum 30. September 2022</b>	<b>178.291</b>	<b>507.250</b>	<b>28.421</b>	<b>1.999.301</b>	<b>3.485</b>	<b>2.716.748</b>

## ANGABE VON ÄNDERUNGEN DER RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

### 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.

### 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.

### 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 und des Verwaltungsaufwands, 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 Konzernperiodenergebnis unverändert bleibt.

Die folgende Übersicht zeigt die Anpassungen, die sich aus der Änderung der Bilanzierungsmethode für Q1-Q3 2023 ergeben:

	Aktuell Q1-Q3 2023 TEUR	Anpassungen Q1-Q3 2023 TEUR	Gemäß Darstellung vor Änderung Q1-Q3 2023 TEUR
Umsatzerlöse	142.076	0	142.076
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	28.743	0	28.743
Grundstücksbetriebsaufwand	-50.051	3.208	-46.843
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>120.768</b>	<b>3.208</b>	<b>123.976</b>
Verwaltungsaufwand	-5.930	-773	-6.703
Personalaufwand	-8.539	-8.580	-17.120
Sonstige betriebliche Erträge	836	0	836
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.830	0	-1.830
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-91.768	6.145	-85.622
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	81	0	81
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>13.618</b>	<b>0</b>	<b>13.618</b>
Nettofinanzergebnis	-38.034	0	-38.034
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	17	0	17
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativem Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-240	0	-240
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-24.639</b>	<b>0</b>	<b>-24.639</b>
Ertragsteuern	-5	0	-5
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>-24.644</b>	<b>0</b>	<b>-24.644</b>

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

	Gemäß Vorjahresausweis	Anpassungen	Aktuelle Bilanzierung
	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2022
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	137.069	0	137.069
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	30.188	0	30.188
Grundstücksbetriebsaufwand	-46.482	-3.865	-50.347
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>120.775</b>	<b>-3.865</b>	<b>116.910</b>
Verwaltungsaufwand	-6.925	564	-6.361
Personalaufwand	-19.994	7.512	-12.482
Sonstige betriebliche Erträge	13.074	0	13.074
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.585	0	-6.585
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-1.168	-4.211	-5.379
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.910	0	1.910
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>101.087</b>	<b>0</b>	<b>101.087</b>
Nettofinanzergebnis	-24.795	0	-24.795
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	-797	0	-797
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativem Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	0	0	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>75.495</b>	<b>0</b>	<b>75.495</b>
Ertragsteuern	-129	0	-129
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>75.366</b>	<b>0</b>	<b>75.366</b>

Olivier Elamine  
Vorstand

**BUILDING  
*YOUR*  
FUTURE**