

**2024**

**ZWISCHENMITTEILUNG**

**zum 30. September 2024**

**Q3**

## ALSTRIA OFFICE REIT-AG, HAMBURG

### FINANZKENNZAHLEN

	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023	Veränderung
<b>Umsatzerlöse und Erträge</b>			
Umsatzerlöse (in TEUR)	148.581	142.076	4,6%
Nettomieteinnahmen (in TEUR)	128.920	120.768	6,7%
Konzernergebnis (in TEUR)	-154.563	-24.644	>-100%
FFO (in TEUR) <sup>1)</sup>	61.979	67.500	-8,2%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,87	-0,14	>-100%
FFO je Aktie (in EUR) <sup>1)</sup>	0,35	0,38	-7,9%

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

<b>Bilanzkennzahlen</b>	30.09.2024	31.12.2023	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	4.070.869	3.971.253	2,5%
Bilanzsumme (in TEUR)	4.324.409	4.237.518	2,1%
Eigenkapital (in TEUR)	1.452.924	1.617.547	-10,2%
Verbindlichkeiten (in TEUR)	2.871.485	2.619.971	9,6%
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	8,14	9,06	-10,2%
Nettoverschuldungsgrad (Net LTV, in %)	57,1	58,3	-1,2 pp

<b>REIT-Kennzahlen</b>	30.09.2024	31.12.2023	Veränderung
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	37,9	43,0	-5,1 pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

<b>EPRA-Kennzahlen<sup>1)</sup></b>	30.09.2024	31.12.2023	Veränderung
EPRA-NTA je Aktie (in EUR)	8,89	9,10	-2,3%
EPRA-Leerstandsquote (in %)	8,1%	8,0%	0,1 pp

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

# ANGABEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF, ZUR LAGE DES KONZERNS UND ZUR PROGNOSE

## 1 PORTFOLIOKENNZAHLEN

Kennzahlen	30.09.2024	31.12.2023
Anzahl der Objekte	106	106
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) <sup>1)</sup>	4,1	4,0
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	201,5	199,6
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	4,9	5,0
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.395.000	1.394.000
EPRA-Leerstandsquote (in %)	8,1	8,0
WAULT (Durchschnittliche Restmietdauer in Jahren)	5,3	5,3
Durchschnittlicher Wert je m <sup>2</sup> (in EUR)	2.930	2.860
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> (in EUR / Monat) <sup>2)</sup>	15,12	14,61

<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. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023	Veränderung
Neuvermietungen	37.600	16.300	21.300
Verlängerungen von Mietverträgen <sup>1)</sup>	56.700	59.800	-3.100
<b>Gesamt</b>	<b>94.300</b>	<b>76.100</b>	<b>18.200</b>

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

### Transaktionen

In den ersten neun Monaten 2024 führte alstria keine Immobilientransaktionen durch.

## 2 ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse der alstria office REIT-AG (alstria) entwickelten sich im bisherigen Jahresverlauf mit einem Anstieg auf TEUR 148.581 plangemäß. Der Zuwachs um 4,6% (9M 2023: TEUR 142.076) ist hauptsächlich auf Mietsteigerungen infolge von Indexierungen und den Beginn neuer Mietverträge zurückzuführen. Umsatzverluste durch beendete Mietverträge konnten somit überkompensiert werden.

Das Konzernergebnis belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR -154.563 (9M 2023: TEUR -24.644). Ursächlich für den Ergebnisrückgang war ein deutlich gestiegener Steueraufwand (9M 2024: TEUR -217.563, 9M 2023: TEUR -5), da im Zusammenhang mit dem voraussichtlichen Verlust des REIT-Status der Gesellschaft zum 31.12.2024 infolge des am 18. September 2024 erhaltenen Übertragungsverlangens des Mehrheitsaktionärs gem. §§ 327a ff. AktG erstmalig latente Steuerverbindlichkeiten erfasst wurden. Leicht kompensiert wurde der erhöhte Steueraufwand durch höhere Nettomieteinnahmen, die auf TEUR 128.920 (9M 2023: TEUR 120.768) stiegen. Positiv auf die Ertragslage wirkte sich ebenso ein deutlich verbessertes Bewertungsergebnis des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögens (9M 2024: TEUR -8.142, 9M 2023: TEUR -91.768) aus. Belastend hingegen wirkte der Anstieg des Nettofinanzergebnisses infolge der Aufnahme zusätzlicher Finanzverbindlichkeiten und gesteigener Refinanzierungskosten auf TEUR -42.860 (9M 2023: TEUR -38.034). Das Nettofinanzergebnis der ersten neun Monate 2024 wurde dabei positiv von einem Ertrag aus dem Rückkauf von Anleihen in Höhe von TEUR 11.791 beeinflusst. Die von der Muttergesellschaft emittierten Anleihen wurden am Kapitalmarkt mit einem Abschlag zum Nominalwert gekauft.

Das operative Ergebnis (FFO nach Minderheiten) belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 61.979. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert (TEUR 67.500) ist überwiegend auf gestiegene Finanzierungskosten zurückzuführen, die sich aus der Aufnahme zusätzlicher Finanzverbindlichkeiten und höherer Refinanzierungskosten ergaben. Die gestiegenen Umsatzerlöse konnten diesen Effekt nur teilweise kompensieren.

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 in erster Linie den nicht-zahlungswirksamen Steueraufwand (TEUR -217.563), das nicht-zahlungswirksame Bewertungsergebnis (TEUR -8.142), TEUR 3.725 sonstige betriebliche Aufwendungen (hauptsächlich Bewertungsergebnis für die als Fremdkapital passivierten Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter sowie Bewertungen von Finanzanlagen) und TEUR 11.791 einmaliger Erträge im Nettofinanzergebnis, die aus dem Erwerb von Anleihen am Kapitalmarkt unter ihrem Nominalwert resultierten. Weitere Bereinigungen in Höhe von TEUR -1.297 finden sich in den sonstigen betrieblichen Erträgen (Einmaleffekte und periodenfremder Aufwand), sowie im Bereich des Verwaltungsaufwands (TEUR 1.269) vorwiegend für nicht-zahlungswirksame Abschreibungen.

in TEUR <sup>1)</sup>	IFRS G&V	Anpassung	FFO 01.01. – 30.09.2024	FFO 01.01. – 30.09.2023
Umsatzerlöse	148.581	0	148.581	142.076
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	32.255	0	32.255	28.743
Grundstücksbetriebsaufwand	-51.915	406	-51.510	-49.530
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>128.920</b>	<b>406</b>	<b>129.326</b>	<b>121.289</b>
Verwaltungsaufwand	-5.577	1.269	-4.308	-4.869
Personalaufwand	-7.682	0	-7.682	-8.019
Sonstige betriebliche Erträge	3.369	-1.297	2.072	631
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.522	3.725	203	-134
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-8.142	8.142	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>107.366</b>	<b>12.245</b>	<b>119.611</b>	<b>108.898</b>
Nettofinanzergebnis	-42.860	-11.791	-54.651	-38.034
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	0	0	0	17
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-1.506	1.506	0	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern/ FFO vor Ertragsteuern<sup>2)</sup></b>	<b>63.000</b>	<b>1.960</b>	<b>64.960</b>	<b>70.881</b>
Ertragsteuern	-217.563	217.563	0	0
<b>Konzernperiodenergebnis/ FFO (vor Minderheiten)</b>	<b>-154.563</b>	<b>219.523</b>	<b>64.960</b>	<b>70.881</b>
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	-2.981	-2.981	-3.381
<b>Konzernperiodenergebnis/ FFO (nach Minderheiten)</b>	<b>-154.563</b>	<b>216.542</b>	<b>61.979</b>	<b>67.500</b>
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			178.562	178.562
<b>FFO je Aktie (in EUR)</b>			<b>0,35</b>	<b>0,38</b>

<sup>1)</sup> In den Spaltensummen 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 2024 mit TEUR 4.070.869 leicht über dem Niveau zum 31. Dezember 2023 (TEUR 3.971.253). Der Anstieg ist auf Investitionen in das Immobilienvermögen zurückzuführen. Der Nettoverlust aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergab sich aus mit den Investitionen verbundenen Personal- und Verwaltungskosten, die entsprechend der Konzernvorgaben des Mehrheitsaktionärs zunächst aktiviert wurden, aus Sicht des Unternehmens jedoch keine nachhaltige Wertsteigerung der Immobilien darstellen und dementsprechend abgeschrieben wurden.

in TEUR

<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2023</b>	<b>3.971.253</b>
Investitionen	107.482
Zugänge	0
Erwerbsnebenkosten	0
Abgänge	276
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	0
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-8.142
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.09.2024</b>	<b>4.070.869</b>
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	16.537
Buchwert des Forstes	2.835
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	0
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	0
<b>Buchwert des unbeweglichen Vermögens</b>	<b>4.090.241</b>

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2023.

#### Weitere Vermögenskennzahlen

Zum 30. September 2024 verfügte alstria über liquide Mittel in Höhe von TEUR 107.536 (31. Dezember 2023: TEUR 116.282).

Das Konzern-Eigenkapital sank zum 30. September 2024 um 10,2% auf TEUR 1.452.924 (31. Dezember 2023: TEUR 1.617.547). Ursächlich hierfür war das deutlich gesunkene Konzernergebnis in den ersten neun Monaten 2024 sowie direkt im Eigenkapital erfasste Effekte aus der Derivatebewertung.

## Darlehen

Die zum 30. September 2024 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 30.09.2024 (in TEUR)	LTV <sup>1)</sup> zum 30.09.2024 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2023 (in TEUR)
Darlehen #1	30.06.2031	125.000	-	65,0	150.000
Darlehen #2	29.03.2030	90.000	-	-	90.000
Darlehen #3	29.09.2028	97.000	-	65,0	97.000
Darlehen #4	30.09.2027	500.000	73,0	75,0	500.000
Darlehen #5	29.08.2025	107.000	-	-	107.000
Darlehen #6	26.04.2030	188.000	-	65,0	188.000
Darlehen #7	31.08.2028	100.000	-	65,0	100.000
Darlehen #8	30.06.2028	100.000	-	70,0	100.000
Darlehen #9	28.12.2029	120.000	-	70,0	0
<b>Gesamte besicherte Darlehen</b>		<b>1.427.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.332.000</b>
Anleihe #3	15.11.2027	311.400	-	-	328.000
Anleihe #4	26.09.2025	335.200	-	-	400.000
Anleihe #5	23.06.2026	334.100	-	-	350.000
Schuldschein 10 J./fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Revolvierende Kreditlinie <sup>2)</sup>	29.04.2026	0	-	-	0
<b>Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen</b>		<b>1.020.700</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.118.000</b>
<b>Gesamt</b>		<b>2.447.700</b>	<b>59,8</b>	<b>-</b>	<b>2.450.000</b>
<b>Net LTV</b>			<b>57,1</b>		

<sup>1)</sup> Berechnung auf Grundlage der Marktwerte der als Sicherheit dienenden Objekte in Relation zum in Anspruch genommenen Kreditbetrag. Dargestellt wird hier der Verschuldungsgrad nur der Darlehen, für welche zum Berichtstichtag eine Berichtspflicht bestand.

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

Im Berichtszeitraum hat alstria ein Ende 2023 unterzeichnetes Hypothekendarlehen (Darlehen #9) im Umfang von TEUR 120.000 in Anspruch genommen. Die aus diesem neuen Darlehen zugeflossenen Mittel sind neben der erfolgten Finanzierung von Anleiherückkäufen ausschließlich für die Refinanzierung bestehender Finanzverbindlichkeiten des Unternehmens bestimmt. Darüber hinaus wurde das zum 28. Juni 2024 fällige Darlehen #1 um 7 Jahre prolongiert und der Darlehensbetrag in diesem Zuge um EUR 25 Mio. auf EUR 125 Mio. reduziert.

Im Laufe der ersten neun Monate 2024 hat alstria insgesamt EUR 97,3 Mio. ihrer ausstehenden Anleihen zu einem durchschnittlichen Kurs von 88,34% erworben. Die folgende Tabelle fasst die im bisherigen Jahresverlauf getätigten Akquisitionen zusammen.

Anleihe	Fälligkeit	Akquirierter Nominal- betrag (TEUR)	Durchschnittspreis (%)
Anleihe #3	15.11.2027	16.600	78,75
Anleihe #4	26.09.2025	64.800	91,23
Anleihe #5	23.06.2026	15.900	86,53
<b>Gesamt</b>		<b>97.300</b>	<b>88,34</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 %

---

\* 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.



Unter den Anleihe- und Schuldscheinbedingungen ist alstria 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 2023 - Q3 2024 kumuliert
<b>Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>-513.753</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	685.915
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	1.987
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0
Sonstige Bereinigungen <sup>1)</sup>	-17.769
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	0
<b>Konsolidiertes bereinigtes EBITDA</b>	<b>156.381</b>
<b>Zahlungswirksames Zinsergebnis</b>	<b>-66.933</b>
<b>Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)</b>	<b>2,3</b>

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

Am 30. September 2024 hat alstria alle Verpflichtungen aus den Kreditverträgen und / oder den Anleihe- und Schuldscheinbedingungen erfüllt.

## 5 PROGNOSE

Operativ verliefen die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2024 plangemäß. Vor diesem Hintergrund bestätigt alstria die Prognose für die erwarteten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von rund EUR 195 Mio. und eines operativen Ergebnisses (FFO) von EUR 71 Mio.

## 6 RISIKEN

alstria ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2023. Eine wesentliche Änderung der Risikosituation ist jedoch durch die Entscheidung eingetreten, den REIT-Status der Gesellschaft mit Wirkung zum 31. Dezember 2024 infolge des Ausschlusses der Minderheitsaktionäre zu beenden. Damit sind sämtliche ehemaligen REIT-bezogenen Risiken eliminiert und für das Risikoprofil der Gesellschaft nicht mehr relevant. Es haben sich keine weiteren wesentlichen Veränderungen zu der im Konzernabschluss 2023 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 2023 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 30. September 2024

in TEUR	Q1-Q3 2024	Q1-Q3 2023
Umsatzerlöse	148.581	142.076
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	32.255	28.743
Grundstücksbetriebsaufwand	-51.916	-50.051
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>128.920</b>	<b>120.768</b>
Verwaltungsaufwand	-5.577	-5.930
Personalaufwand	-7.682	-8.539
Sonstige betriebliche Erträge	3.369	836
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.522	-1.830
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-8.142	-91.768
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	81
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>107.366</b>	<b>13.618</b>
Nettofinanzergebnis	-42.860	-38.034
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	0	17
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-1.506	-240
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>63.000</b>	<b>-24.639</b>
Ertragsteuern	-217.563	-5
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>-154.563</b>	<b>-24.644</b>
Zuordnung		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	-154.563	-24.644
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,87	-0,14
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,87	-0,14

## II. KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. September 2024

in TEUR	Q1-Q3 2024	Q1-Q3 2023
Konzernperiodenergebnis	-154.563	-24.644
Sonstiges Ergebnis des Berichtszeitraums (Posten, die in das Periodenergebnis umgegliedert werden können):		
Marktbewertung von Cashflow-Hedges	-10.059	154
Sonstiges Ergebnis	-10.059	154
Gesamtergebnis der Periode	-164.623	-24.490
Zuordnung Gesamtergebnis		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	-164.623	-24.490

### III. KONZERNBILANZ

zum 30. September 2024

AKTIVA		
in TEUR	30.09.2024	31.12.2023
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.070.869	3.971.253
Sachanlagen	20.795	21.395
Immaterielle Vermögenswerte	355	635
Aktive latente Steuern	5.779	0
Finanzanlagen	94.432	95.350
Derivative Finanzinstrumente	3.491	6.587
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>	<b>4.195.721</b>	<b>4.095.220</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.388	10.814
Forderungen aus Steuern	91	113
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.066	5.735
Derivative Finanzinstrumente	4.607	9.354
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	107.536	116.282
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>	<i>7.503</i>	<i>8.031</i>
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>	<b>128.688</b>	<b>142.298</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>4.324.409</b>	<b>4.237.518</b>

	PASSIVA	
in TEUR	30.09.2024	31.12.2023
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	178.562	178.562
Kapitalrücklage	245.961	245.961
Rücklage für Cashflow-Hedging	-16.467	-6.408
Gewinnrücklagen	1.041.383	1.195.947
Neubewertungsrücklage	3.485	3.485
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>	<b>1.452.924</b>	<b>1.617.547</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	97.290	98.297
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	1.991.054	2.177.607
Passive latente Steuern	225.279	0
Sonstige Rückstellungen	1.332	1.672
Sonstige Verbindlichkeiten	12.857	13.203
Derivative Finanzinstrumente	10.540	10.001
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>	<b>2.338.352</b>	<b>2.300.780</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	21	21
Kurzfristige Darlehen	448.900	261.777
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.175	4.717
Derivative Finanzinstrumente	4.477	2.747
Ertragsteuerverbindlichkeiten	386	2.177
Sonstige Rückstellungen	2.726	3.008
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	73.449	44.744
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>533.133</b>	<b>319.191</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>	<b>2.871.485</b>	<b>2.619.971</b>
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>4.324.409</b>	<b>4.237.518</b>

## IV. KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die zum 30. September 2024 endende Berichtsperiod

in TEUR	Q1-Q3 2024	Q1-Q3 2023
<b>1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>-154.563</b>	<b>-24.644</b>
Zinserträge	-17.439	-10.026
Zinsaufwendungen	60.299	48.059
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	217.563	5
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	13.366	93.655
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	-619	3.108
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1	-81
Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	1.269	1.061
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.466	-812
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.158	-186
<b>Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel</b>	<b>118.184</b>	<b>110.139</b>
Erhaltene Zinsen	3.811	7.034
Gezahlte Zinsen	-53.458	-42.571
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.144	1.116
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>69.680</b>	<b>75.718</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-74.319	-113.611
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	29.750
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-22
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	0	-723
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	0	-463
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-74.319</b>	<b>-85.069</b>

in TEUR	Q1-Q3 2024	Q1-Q3 2023
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlung aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung	0	271
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	120.000	330.937
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten	-7.223	-4.882
Auszahlungen für den Tilgungsanteil von Leasingverpflichtungen	-567	-556
Auszahlung der Dividende	0	-10.697
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	-110.950	-362.000
Ausschüttungen auf Kommanditanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-3.815	0
Auszahlungen für den Erwerb von derivativen Finanzinstrumenten	-1.552	-8.106
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.107</b>	<b>-55.033</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1. bis 3.)	-8.746	-64.384
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	116.282	364.973
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b> <i>davon verfügungsbeschränkt: TEUR 7.503 (Vj.: TEUR 12.849)</i>	<b>107.536</b>	<b>300.589</b>



## V. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. September 2024

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Gesamtes Eigenkapital
<b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>	178.562	245.961	-6.408	1.195.947	3.485	1.617.547
<b>Veränderungen Q1-Q3 2024</b>						
Konzernergebnis	0	0	0	-154.563	0	-154.563
Sonstiges Ergebnis	0	0	-10.059	0	0	-10.059
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-10.059</b>	<b>-154.563</b>	<b>0</b>	<b>-164.622</b>
<b>Stand zum 30. September 2024</b>	<b>178.562</b>	<b>245.961</b>	<b>-16.467</b>	<b>1.041.383</b>	<b>3.485</b>	<b>1.452.924</b>

vom 1. Januar bis 30. September 2023

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Gesamtes Eigenkapital
<b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>	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>1.824.677</b>	<b>3.485</b>	<b>2.537.274</b>

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