



# ZWISCHEN- MITTEILUNG

zum 30. September 2018

## KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	01.01. – 30.09.2018	01.01. – 30.09.2017	Verän- derung
<b>Umsatzerlöse und Erträge</b>			
Umsatzerlöse	144.886	143.784	0,8%
Nettomieteinnahmen	127.263	129.070	-1,4%
Konzernergebnis	94.457	111.699	-15,4%
FFO <sup>1)</sup>	88.556	85.916	3,1%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,54	0,73	-26,0%
FFO je Aktie (in EUR) <sup>1)</sup>	0,50	0,56	-10,7%

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

in TEUR	30.09.2018	31.12.2017	Verän- derung
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.508.808	3.331.858	5,3%
Bilanzsumme	3.770.848	3.584.069	5,2%
Eigenkapital	2.250.774	1.954.660	15,1%
Verbindlichkeiten	1.520.074	1.629.409	-6,7%
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	12,69	12,70	-0,1%
Nettoverschuldungsgrad (in %)	34,8	40,0	-5,2 pp

REIT-Kennzahlen	30.09.2018	31.12.2017	Verän- derung
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	63,4	57,1	6,3 pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

EPRA-Kennzahlen <sup>1)</sup>	01.01. – 30.09.2018	01.01. – 30.09.2017	Verän- derung
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,54	0,53	1,9%
EPRA-Kostenquote A (in %) <sup>2)</sup>	22,1	19,0	3,1 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) <sup>3)</sup>	17,7	15,3	2,4 pp

	30.09.2018	31.12.2017	Verän- derung
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	12,68	12,71	-0,2%
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	12,39	12,45	-0,5%
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	4,5	4,6	-0,1 pp
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangs- rendite (in %)	4,9	5,0	-0,1 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	10,4	9,4	1,0 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

<b>Kennzahlen</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Anzahl der Objekte	117	116
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) <sup>1)</sup>	3,5	3,4
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	196,3	202,0
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete / beizulegender Zeitwert)	5,6	5,9
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.610.600	1.570.100
EPRA-Leerstandsquote (in %)	10,4	9,4
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	4,9	4,7
Durchschnittlicher Wert je m <sup>2</sup> (in EUR)	2.179	2.171
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> (in EUR / Monat)	12,08	12,06

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

### Real Estate Operations

<b>Vermietungskennzahlen</b>	<b>01.01.– 30.09.2018</b>	<b>01.01.– 30.09.2017</b>	<b>Verän- derung</b>
Neuvermietungen (in m <sup>2</sup> )	86.700	68.600	18.100
Verlängerungen von Mietverträgen (in m <sup>2</sup> )	64.500	126.600	-62.100
<b>Gesamt</b>	<b>151.200</b>	<b>195.200</b>	<b>-44.000</b>

In den ersten drei Quartalen 2018 betrug das Vermietungsergebnis (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen) rund 151.200 m<sup>2</sup>.

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 %)
T-Online-Allee 1	Darmstadt	29.100	12,00	4.200	7,5	0,0
Elisabethstraße 5–11	Düsseldorf	4.400 <sup>2)</sup>	20,23	1.068	10,6	1,6
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	2.700	17,28	560	10,0	8,3
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	2.400	16,98	489	7,0	10,7
Georg-Glock-Straße 18	Düsseldorf	2.000	18,67	448	7,0	4,8
Süderstraße 24	Hamburg	1.900	11,62	265	3,0	8,3
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	1.900	17,02	388	10,0	7,5
Heidenkampsweg 99–101	Hamburg	1.800	12,04	260	5,0	0,0
Gasstraße 18	Hamburg	1.800	16,34	353	10,0	3,3
Breitwiesenstraße 5–7	Stuttgart	1.700	12,11	247	5,0	0,0
Heidenkampsweg 99–101	Hamburg	1.600	12,86	247	10,0	1,6
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	1.500	16,16	291	10,0	8,3

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

<sup>2)</sup> Davon 2.500 m<sup>2</sup> vorzeitig verlängert und 1.900 m<sup>2</sup> neue Flächen vermietet.

## Transaktionen

alstria tätigte im laufenden Geschäftsjahr 2018 folgende Immobilientransaktionen:

### Verkäufe

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Buchgewinn (in TEUR)	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Frankfurter Straße 71–75	Eschborn	16.200	500	09.10.2017	Q4 2018 <sup>1)</sup>
Eschersheimer Landstraße 55	Frankfurt a. M.	44.000	16.600	21.12.2017	31.03.2018
Lötzeners Straße 3	Bremen	3.600	0	26.01.2018	30.06.2018
Harburger Ring 17	Hamburg	10.000	750	20.02.2018	31.08.2018
Washingtonstraße 16	Dresden	28.080	11.080	05.10.2018	Q4 2018 <sup>1)</sup>
Gathe 78	Wuppertal	9.120	120	10.10.2018	Q4 2018 <sup>1)</sup>
Jagenbergstraße 1	Neuss	23.400	4.400	29.10.2018	Q4 2018 <sup>1)</sup>
<b>Verkäufe gesamt</b>		<b>134.400</b>	<b>33.450</b>		

<sup>1)</sup> Erwartet.

### Käufe

Adresse	Stadt	Kaufpreis <sup>1)</sup> (in TEUR)	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Eichwiesenring 1	Stuttgart	28.000	20.12.2017	01.04.2018
Sonninstraße 26–28	Hamburg	54.584	21.12.2017	01.02.2018
Taunusstraße 45–47	Frankfurt a. M.	25.100	07.06.2018	01.08.2018
Gustav-Nachtigal-Straße 5	Wiesbaden	7.675	27.07.2018	01.09.2018
Schinkestraße 20	Berlin	9.400	27.08.2018	01.11.2018
<b>Käufe gesamt</b>		<b>124.759</b>		

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

## 2. ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE

Das operative Ergebnis belief sich in den ersten drei Quartalen 2018 auf TEUR 91.011 vor Minderheiten bzw. TEUR 88.556 nach Minderheiten gegenüber TEUR 88.731 vor Minderheiten bzw. TEUR 85.916 nach Minderheiten im Vorjahreszeitraum.

Der Anstieg des FFO resultiert im Wesentlichen aus einem um TEUR 4.622 verbesserten Nettofinanzergebnis. Ein leicht gegensätzlicher Effekt ergab sich aus den im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht erhöhten Personalaufwendungen.

in TEUR	01.01.– 30.09.2018	01.01.– 30.09.2017
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>94.401</b>	<b>114.051</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-1.387	-
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	-2.454	3.632
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-216	-3.127
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	-	-30.121
Sonstige Bereinigungen <sup>1)</sup>	667	4.296
<b>Operatives Ergebnis (FFO)<sup>2)</sup></b>	<b>91.011</b>	<b>88.731</b>
davon Minderheitsanteilseignern zuzurechnen	-2.455	-2.815
<b>davon den Aktionären der alstria office REIT-AG zuzurechnen</b>	<b>88.556</b>	<b>85.916</b>
Instandhaltung und Vermietung	-39.809	-28.994
<b>Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)<sup>3)</sup></b>	<b>48.747</b>	<b>56.922</b>
Anzahl Aktien (in Tausend)	177.416	153.342
FFO je Aktie (in EUR)	0,50	0,56

<sup>1)</sup> Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte. Wesentliche Effekte in den ersten drei Quartalen 2017 stellen der Aufwand aus der Bewertung der Kommanditanteile in Höhe von TEUR 5.262, ein sonstiger betrieblicher Ertrag aus der Abstandsanzahlung eines Mieters in Höhe von TEUR 5.000 sowie Kosten im Zusammenhang mit der Übernahme der alstria office Prime in Höhe von TEUR 931 dar. Wesentliche Effekte in den ersten drei Quartalen 2018 stellen der Aufwand aus der Bewertung der Kommanditanteile in Höhe von TEUR 2.583, sonstige betriebliche Erträge aus Abstandsanzahlungen von Mietern in Höhe von TEUR 3.064 sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 2.250 dar.

<sup>2)</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>3)</sup> Der AFFO entspricht dem FFO unter zusätzlicher Berücksichtigung von aktivierten Instandhaltungsinvestitionen und Ausgaben in Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen in das bestehende Investmentportfolio.

Die Umsatzlöse betragen in den ersten drei Quartal 2018 TEUR 144.886 und lagen damit um TEUR 1.102 höher als in den ersten drei Quartalen des Vorjahres (TEUR 143.784). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Objektkäufen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2017 und den damit einhergehenden Mieteinnahmen.

Das Konzernperiodenergebnis belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 94.457 und lag damit unter dem Ergebnis der ersten drei Quartale 2017, in dem ein Konzernperiodenergebnis in Höhe von TEUR 111.699 erzielt wurde. Zusammenfassend wurde ein verbessertes Nettofinanzergebnis und ein verbessertes Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente durch eine Verringerung des Ergebnisanteils an Gemeinschaftsunternehmen kompensiert. Der Ergebnisanteil von Gemeinschaftsunternehmen basierte in der Vorjahresperiode im Wesentlichen aus dem Verkauf der Immobilie Kaisergalerie in Hamburg.

### 3. ENTWICKLUNG DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich zum 30. September 2018 auf TEUR 3.508.808 (31. Dezember 2017: TEUR 3.331.858).

#### in TEUR

<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2017 3.331.858</b>	
Investitionen	64.485
Zugänge	109.859
Erwerbsnebenkosten	6.729
Abgänge	-12.850
Reklassifizierung in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	-60
Reklassifizierung aus Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	7.400
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert <sup>1)</sup>	1.387
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.09.2018 3.508.808</b>	
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	18.235
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	16.200
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	8.607
<b>Buchwert des unbeweglichen Vermögens 3.551.850</b>	

<sup>1)</sup> Es handelt sich hierbei um den Ertrag aus der Auflösung einer Rückstellung für Grunderwerbsteuern.

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2017.

## Weitere Vermögenskennzahlen

Am 30. September 2018 verfügte alstria über Flüssige Mittel in Höhe von TEUR 161.759 (31. Dezember 2017: TEUR 102.078).

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich zum 30. September 2018 um TEUR 296.114 auf TEUR 2.250.774 (31. Dezember 2017: TEUR 1.954.660). Von dem Anstieg entfallen TEUR 190.461 auf die am 31. Januar 2018 durchgeführte Barkapitalerhöhung sowie TEUR 98.562 auf die im ersten Halbjahr 2018 durchgeführten Wandlungen der Wandelanleihe. Das Konzernperiodenergebnis trug mit TEUR 94.457 zu einer Erhöhung des Eigenkapitals bei. Dem stand die Auszahlung der Dividenden im Mai 2018 in Höhe von TEUR 92.170 gegenüber (für weitere Informationen verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung).

## Darlehen

Die zum 30. September 2018 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 30.09.2018 (in TEUR)	LTV zum 30.09.2018 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2017 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	67.000	37,0	65,0	67.000
Darlehen #2 <sup>1)</sup>	30.04.2021	–	–	–	57.975
Darlehen #3	28.03.2024	45.900	38,1	75,0	45.900
Darlehen #4	30.06.2026	56.000	37,4	65,0	56.000
Darlehen #5	31.07.2021	14.996	32,0	60,0	15.113
Darlehen #6	29.09.2028	60.000	50,0	–	–
<b>Gesamte besicherte Darlehen</b>		<b>243.896</b>	<b>39,4</b>	<b>–</b>	<b>241.988</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
Wandelanleihe	14.06.2018	–	–	–	73.500
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	38.000	–	–	38.000
Schuldschein 7 J./variabel	08.05.2023	17.500	–	–	17.500
Schuldschein 4 J./variabel	06.05.2020	17.500	–	–	17.500
Revolvierende Kreditlinie	15.06.2020	–	–	–	–
<b>Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen</b>		<b>1.151.800</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1.225.300</b>
<b>Gesamt</b>		<b>1.395.696</b>	<b>39,4</b>	<b>–</b>	<b>1.467.288</b>
<b>Net LTV</b>			<b>34,8</b>		

<sup>1)</sup> Darlehen gekündigt, Refinanzierung (Darlehen #6) erfolgte zum 28. September 2018.

## 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 dritten Quartal 2018 ist alstria eine Finanzverbindlichkeit in Höhe von TEUR 60.000 im Wesentlichen zum Zwecke der Refinanzierung einer bestehenden Verbindlichkeit eingegangen (für weitere Informationen verweisen wir auf die Darlehensübersicht auf Seite 7).

in TEUR	30.09.2018
Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.237.716
Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	–
<b>Summe Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.237.716</b>
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel)	3.609.089
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	–
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.609.089</b>
<b>Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 60 %)</b>	<b>34 %</b>

\*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 alstria begebenen Schuldscheins (siehe [www.alstria.de](http://www.alstria.de) für nähere Informationen). Die in Großbuchstaben geschriebenen Begriffe haben die in den Anleihe- bzw. Schuldscheinbedingungen beschriebene Bedeutung.

in TEUR	30.09.2018
Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	215.352
Besicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	–
<b>Summe Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>215.352</b>
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel zugeordnet zu besicherten Verbindlichkeiten)	3.742.703
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	–
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.742.703</b>
<b>Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 45 %)</b>	<b>6 %</b>

in TEUR	30.09.2018
Wert des unbelasteten Immobilienvermögens	2.878.363
Wert aller sonstigen Vermögenswerte	113.992
<b>Unbelastetes Vermögen zum Berichtsstichtag</b>	<b>2.992.355</b>
Unbelastetes Nettovermögen erfasst nach dem Berichtsstichtag	–
<b>Summe Unbelastetes Vermögen</b>	<b>2.992.355</b>
Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.022.364
Unbesicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	–
<b>Summe Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.022.364</b>
<b>Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten (min. 150 %)</b>	<b>293 %</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 soll hiernach an jedem Berichtsstichtag nach Begebung der Anleihe bzw. des Schuldscheins erfolgen, beginnend mit dem fünften Berichtsstichtag und an jedem folgenden Berichtsstichtag.

in TEUR	Q4 2017 – Q3 2018 kumuliert
<b>Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>342.521</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	–182.878
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	3.247
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–16.782
Sonstige Bereinigungen <sup>1)</sup>	2.794
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	–
<b>Konsolidiertes bereinigtes EBITDA</b>	<b>148.902</b>
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	–25.904
Einmalige Finanzierungskosten	4.835
<b>Zahlungswirksames Zinsergebnis</b>	<b>–21.069</b>
<b>Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)</b>	<b>7,07</b>

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

Zum 30. September 2018 wurde keine Covenant unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt.

## 5. JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND AUSBLICK

### Jüngste Entwicklungen

Am 29. Oktober 2018 gab alstria den Abschluss eines Mietvertrages über 3.800 m<sup>2</sup> Büro- und Nebenflächen für das Objekt in der Epplerstraße 225 in Stuttgart bekannt. Der neue Mietvertrag wird am 1. November 2019 beginnen und hat eine Laufzeit von zehn Jahren.

Details zu den Transaktionen des Geschäftsjahres 2018 sind in der Tabelle auf Seite 4 dargestellt.

### Ausblick

Die ersten drei Quartale des Geschäftsjahres 2018 verliefen erwartungsgemäß. Die ursprünglich im Konzernlagebericht 2017 abgegebenen Umsatz- und FFO-Prognosen der alstria für das Geschäftsjahr 2018 erhöhten sich aufgrund von Verschiebungen der Übergänge von Nutzen und Lasten angekaufter und verkaufter Objekte sowie Indexierungen wesentlicher Mietverträge. Die im Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2018 abgegebene Umsatzprognose von EUR 190 Mio. sowie das operative Ergebnisziel von EUR 113 Mio. haben sich im dritten Quartal 2018 nicht verändert. Alle übrigen im Konzernlagebericht 2017 abgegebenen Prognosen und sonstigen Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2018 haben sich im Wesentlichen nicht verändert.

### Risiken

alstria ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2017.

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

vom 1. Januar bis 30. September 2018

in TEUR	01.07. – 30.09.2018	01.07. – 30.09.2017	01.01. – 30.09.2018	01.01. – 30.09.2017
Umsatzerlöse	48.642	50.452	144.886	143.784
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	7.397	6.851	31.059	28.171
Grundstücksbetriebsaufwand	-12.027	-11.334	-48.682	-42.885
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>44.012</b>	<b>45.969</b>	<b>127.263</b>	<b>129.070</b>
Verwaltungsaufwand	-1.896	-1.622	-6.147	-5.854
Personalaufwand	-3.926	-3.619	-11.487	-9.864
Sonstige betriebliche Erträge	1.919	633	7.260	7.913
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.154	-2.275	-4.101	-8.108
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	0	0	1.387	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5	1.950	216	3.127
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>38.960</b>	<b>41.036</b>	<b>114.391</b>	<b>116.284</b>
Nettofinanzergebnis	-6.905	-9.415	-22.392	-27.014
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	-121	4.302	-52	28.413
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-1	-748	2.454	-3.632
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>31.933</b>	<b>35.175</b>	<b>94.401</b>	<b>114.051</b>
Ertragsteuern	5	-2.055	56	-2.352
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>31.938</b>	<b>33.120</b>	<b>94.457</b>	<b>111.699</b>
Zuordnung:				
Aktionäre der alstria office REIT-AG	31.938	33.120	94.457	111.699
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>				
<i>auf Basis des Ergebnisanteils der alstria-Aktionäre</i>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,18	0,22	0,54	0,73
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,18	0,21	0,54	0,70

**KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG**

vom 1. Januar bis 30. September 2018

in TEUR	01.07. – 30.09.2018	01.07. – 30.09.2017	01.01. – 30.09.2018	01.01. – 30.09.2017
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>31.938</b>	<b>33.120</b>	<b>94.457</b>	<b>111.699</b>
Posten, die anschließend nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Einstellung in die Neubewertungsrücklage	0	0	3.485	0
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.485</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>31.938</b>	<b>33.120</b>	<b>97.942</b>	<b>111.699</b>
<b>Zuordnung Gesamtergebnis:</b>				
Aktionäre der alstria office REIT-AG	31.938	33.120	97.942	111.699

**KONZERNZWISCHENBILANZ**

zum 30. September 2018

**AKTIVA**

in TEUR	30.09.2018	31.12.2017
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.508.808	3.331.858
At equity bilanzierte Beteiligungen	8.607	8.659
Sachanlagen	19.675	22.442
Immaterielle Vermögenswerte	333	313
Finanzanlagen	36.810	36.567
Derivative Finanzinstrumente	2	14
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>	<b>3.574.235</b>	<b>3.399.853</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.276	7.153
Forderungen aus Steuern	43	25
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.335	14.760
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	161.759	102.078
<i>davon verfügbungsbeschränkt</i>	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	16.200	60.200
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>	<b>196.613</b>	<b>184.216</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>3.770.848</b>	<b>3.584.069</b>

**PASSIVA**

in TEUR	30.09.2018	31.12.2017
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	177.416	153.962
Kapitalrücklage	1.538.204	1.363.316
Gewinnrücklagen	531.669	437.382
Neubewertungsrücklage	3.485	0
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>	<b>2.250.774</b>	<b>1.954.660</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	54.413	53.834
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	1.351.192	1.381.965
Sonstige Rückstellungen	1.119	1.499
Sonstige Verbindlichkeiten	4.584	4.408
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.411.308</b>	<b>1.441.706</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	28	47
Kurzfristige Darlehen	48.283	86.450
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.542	7.268
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	500	538
Derivative Finanzinstrumente	0	27.529
Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.255	13.675
Sonstige Rückstellungen	5.459	2.992
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	42.699	49.204
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>108.766</b>	<b>187.703</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>	<b>1.520.074</b>	<b>1.629.409</b>
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>3.770.848</b>	<b>3.584.069</b>

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. September 2018

in TEUR	01.01.– 30.09.2018	01.01.– 30.09.2017
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Konzernperiodenergebnis	94.457	111.699
Zinserträge	–556	–635
Zinsaufwendungen	22.949	27.649
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–56	2.352
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	–1.557	–19.678
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (–)/ Aufwendungen (+)	3.224	1.588
Gewinn (–)/Verlust (+) aus der Veräuße- rung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–216	–3.127
Abschreibungen des Anlagevermögens	595	357
Zunahme (–)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie ande- rer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	–2.552	858
Zunahme (+)/Abnahme (–) der Verbindlich- keiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuord- nen sind	–7.768	2.004
<b>Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel</b>	<b>108.520</b>	<b>123.067</b>
Erhaltene Zinsen	556	635
Gezahlte Zinsen	–20.147	–29.804
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–12.699	–8.521
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>76.230</b>	<b>85.377</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in als Finanzinvestition gehal- tene Immobilien	–171.273	–229.067
Zuflüsse aus der Veräußerung von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	58.600	44.802
Transaktionskosten für die Veräußerung von Immobilien	–139	–530
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	–1.763	–447
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>–114.575</b>	<b>–185.242</b>

in TEUR	01.01.– 30.09.2018	01.01.– 30.09.2017
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	193.071	0
Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	–2.611	0
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen der Minderheitsgesellschafter	–82	–26.743
Ausschüttungen auf Kommanditanteile von Minderheitsgesellschaftern	–1.941	0
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	60.000	30.000
Nebenkosten für die Aufnahme von Darlehen und Schulden	–150	–216
Auszahlung der Dividende	–92.170	–79.680
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	–58.091	–11.407
Auszahlungen zur Ablösung von Zinssicherungsinstrumenten	0	60
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>98.026</b>	<b>–87.986</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)	59.681	–187.851
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	102.078	247.489
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b> <i>(davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 0; Vj. TEUR 0)</i>	<b>161.759</b>	<b>59.638</b>

**KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG**

vom 1. Januar bis 30. September 2018

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Neubewer- tungs- rücklage	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 1. Januar 2018</b>	<b>153.962</b>	<b>1.363.316</b>	<b>437.382</b>	<b>0</b>	<b>1.954.660</b>
Veränderungen Q1–Q3 2018					
Konzernergebnis	0	0	94.457	0	94.457
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	3.485	3.485
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>94.457</b>	<b>3.485</b>	<b>97.942</b>
Erstanwendungseffekt aus IFRS 9	0	0	-170	0	-170
Dividendenausschüttung	0	-92.170	0	0	-92.170
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien	15.323	175.138	0	0	190.461
Aktienbasierte Vergütung	0	1.201	0	0	1.201
Wandlung von Wandelgenuss- rechten	144	144	0	0	288
Wandlung der Wandelanleihe	7.987	90.575	0	0	98.562
<b>Stand zum 30. September 2018</b>	<b>177.416</b>	<b>1.538.204</b>	<b>531.669</b>	<b>3.485</b>	<b>2.250.774</b>

vom 1. Januar bis 30. September 2017

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 1. Januar 2017</b>	<b>153.231</b>	<b>1.434.812</b>	<b>140.395</b>	<b>1.728.438</b>
Veränderungen Q1–Q3 2017				
Konzernergebnis	0	0	111.699	111.699
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>111.699</b>	<b>111.699</b>
Dividendenausschüttung	0	-79.680	0	-79.680
Aktienbasierte Vergütung	0	816	0	816
Wandlung von Wandelgenussrechten	111	111	0	222
<b>Stand zum 30. September 2017</b>	<b>153.342</b>	<b>1.356.059</b>	<b>252.094</b>	<b>1.761.495</b>

# BUILDING YOUR FUTURE

## **alstria office REIT-AG**

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

[info@alstria.de](mailto:info@alstria.de)



Steinstrasse 7  
20095 **Hamburg**  
+49 (0)40/22 63 41-300

Elisabethstrasse 11  
40217 **Düsseldorf**  
+49 (0)211/30 12 16-600

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

Danneckerstrasse 37  
70182 **Stuttgart**  
+49 (0)711/33 5001-50

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