

2022

ZWISCHENMITTEILUNG

zum 30. September 2022

Q3

FINANZKENNZAHLEN

| | 01.01. – 30.09.2022 | 01.01. – 30.09.2021 | Veränderung |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------|
| Umsatzerlöse und Erträge | | | |
| Umsatzerlöse (in TEUR) | 137.069 | 135.929 | 0,8% |
| Nettomieteinnahmen (in TEUR) | 120.775 | 121.781 | -0,8% |
| Konzernergebnis (in TEUR) | 75.366 | 81.969 | -8,1% |
| FFO (in TEUR) ¹⁾ | 86.258 | 87.480 | -1,4% |
| Ergebnis je Aktie (in EUR) | 0,42 | 0,46 | -8,7% |
| FFO je Aktie (in EUR) ¹⁾ | 0,48 | 0,49 | -2,0% |

¹⁾ Nach Minderheiten.

| Bilanzkennzahlen | 30.09.2022 | 31.12.2021 | Veränderung |
|--|------------|------------|-------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR) | 4.768.258 | 4.775.801 | -0,2% |
| Bilanzsumme (in TEUR) | 5.204.269 | 5.234.372 | -0,6% |
| Eigenkapital (in TEUR) | 2.716.748 | 3.367.083 | -19,3% |
| Verbindlichkeiten (in TEUR) | 2.487.521 | 1.867.289 | 33,2% |
| Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR) | 15,24 | 18,91 | -19,4% |
| Nettoverschuldungsgrad (Net LTV, in %) | 43,0 | 28,8 | 14,2 pp |

| REIT-Kennzahlen | 30.09.2022 | 31.12.2021 | Veränderung |
|--|------------|------------|-------------|
| REIT-Eigenkapitalquote (in %) | 56,0 | 69,1 | -13,1 pp |
| Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %) | 100 | 100 | 0,0 pp |

| EPRA-Kennzahlen | 30.09.2022 | 31.12.2021 | Veränderung |
|-----------------------------|------------|------------|-------------|
| EPRA-NTA je Aktie (in EUR) | 15,32 | 18,97 | -19,3% |
| EPRA-Leerstandsquote (in %) | 7,3% | 6,9% | 0,4 pp |

¹⁾ Für weitere Informationen siehe EPRA Best Practices Recommendations, www.epra.com.

1 PORTFOLIOKENNZAHLEN

| Kennzahlen | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|
| Anzahl der Objekte | 109 | 112 |
| Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾ | 4,8 | 4,9 |
| Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.) | 199,6 | 204,6 |
| Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert) | 4,2 | 4,2 |
| Vermietbare Fläche (in m ²) | 1.402.000 | 1.434.000 |
| EPRA-Leerstandsquote (in %) | 7,3 | 6,9 |
| WAULT (Durchschnittliche Restmietdauer in Jahren) | 5,8 | 5,7 |
| Durchschnittlicher Wert je m ² (in EUR) | 3.410 | 3.398 |
| Durchschnittliche Miete je m ² (in EUR / Monat) ²⁾ | 14,00 | 13,33 |

¹⁾ Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

²⁾ Durchschnittsmiete der Bürofläche.

Real Estate Operations

| Vermietungskennzahlen (in m ²) | 01.01. – 30.09.2022 | 01.01. – 30.09.2021 | Veränderung |
|--|------------------------|------------------------|--------------|
| Neuvermietungen | 32.700 | 26.800 | 5.900 |
| Verlängerungen von Mietverträgen ¹⁾ | 43.600 | 43.600 | 0 |
| Gesamt | 76.300 | 70.400 | 5.900 |

¹⁾ Inklusive Optionsziehungen von Bestandsmietern.

Transaktionen

| Verkäufe | Stadt | Verkaufspreis (in TEUR) | Buchgewinn/- verlust (in TEUR) ^{1), 2)} | Unter- zeichnung Vertrag | Übergang Nutzen/ Lasten |
|-------------------------|------------|----------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------|
| Heidenkampsweg 44–46 | Hamburg | 9.100 | 1.070 | 09.12.2021 | 31.03.2022 |
| Vaihinger Str.131 | Stuttgart | 63.000 | 15.730 | 23.12.2021 | 31.03.2022 |
| Kanzlerstr. 8 | Düsseldorf | 24.970 | -15 | 16.02.2022 | 30.04.2022 |
| Rotebühlstr. 98–100 | Stuttgart | 64.500 | 2.255 | 21.09.2022 | 01.12.2022 ³⁾ |
| Gesamte Verkäufe | | 161.570 | 19.040 | | |

¹⁾ 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 2022 haben, sowie deren Verkaufsnebenkosten.

²⁾ Gerundet auf volle fünftausend Euro.

³⁾ Erwartet.

2 ERTRAGSLAGE

Die Umsatz- und Ertragslage der alstria entwickelte sich im bisherigen Jahresverlauf plangemäß. Die Mieteinnahmen stiegen im Berichtszeitraum um 0,8 % auf TEUR 137.069 (Vorjahr: TEUR 135.929), was insbesondere auf Umsätze aus neuen Mietverträgen, Indexierungen sowie Umsätzen aus Mietverträgen der im Geschäftsjahr 2021 angekauften Objekte zurückzuführen ist. Der Effekt aus dem planmäßigen Auslauf von Mietverträgen und transaktionsbedingten Umsatzveränderungen wurde damit überkompensiert.

Das Konzernperiodenergebnis belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 75.366 (9M 2021: TEUR 81.969). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf höhere Personalaufwendungen zurückzuführen. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen ein Anstieg der Vergütung für virtuelle Aktien und Stock Options um TEUR 1.607 sowie ein Anstieg der Gehälter um TEUR 2.123 infolge einer Umstellung des Vergütungssystems im Zuge der Übernahme durch Brookfield und eines weiteren Personalaufbaus. Zudem stiegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 3.963 im Vergleich zur Vorjahresperiode, im Wesentlichen verursacht durch einen erhöhten Aufwand infolge der Bewertung von Minderheitenanteilen. Die sonstigen betrieblichen Erträge verzeichneten im Vorjahresvergleich einen Anstieg um TEUR 8.373 und sind durch eine Kompensationszahlung infolge des verspäteten Einzugs eines Mieters sowie von einem Tilgungszuschuss der öffentlichen Hand im Zuge einer energetischen Gebäudesanierung geprägt. Darüber hinaus sank das Nettofinanzergebnis gegenüber der Vorjahresperiode um TEUR 5.366 auf TEUR -24.795, im Wesentlichen verursacht durch Bereitstellungszinsen für Überbrückungslinien und den Aufbau weiterer Finanzverbindlichkeiten in der Berichtsperiode.

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 86.258 (9M 2021: TEUR 87.480). Neben leicht rückläufigen Nettomieteinnahmen trugen hierzu insbesondere die höheren Finanzierungs- und Personalkosten bei, die nur teilweise von höheren sonstigen betrieblichen Erträgen kompensiert werden konnten.

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 laufenden Berichtsperiode betrafen nicht zahlungswirksamen Personalaufwand (TEUR 4.577), nicht zahlungswirksame und nicht wiederkehrende sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 5.902) und nicht dem operativen Geschäft zuzuordnende Aufwendungen im Nettofinanzergebnis (TEUR 3.458). Hier wurden im Wesentlichen die Kosten in Verbindung mit der Überbrückungslinie bereinigt. Die Anpassungen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen die Bewertung der Minderheitenanteile an der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG. Zudem fielen nicht wiederkehrende Veräußerungserlöse (TEUR 1.910) und ein nicht-zahlungswirksames Bewertungsergebnis (TEUR 1.168) an, die in der Berechnung des operativen Ergebnisses entsprechend bereinigt wurden.

| in TEUR ¹⁾ | IFRS G&V | Anpassung | FFO 01.01. – 30.09.2022 | FFO 01.01. – 30.09.2021 |
|--|----------------|---------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Umsatzerlöse | 137.069 | 0 | 137.069 | 135.929 |
| Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand | 30.188 | 0 | 30.188 | 29.679 |
| Grundstücksbetriebsaufwand | -46.482 | 453 | -46.029 | -43.512 |
| Nettomieteinnahmen | 120.775 | 453 | 121.228 | 122.096 |
| Verwaltungsaufwand | -6.925 | 719 | -6.206 | -4.462 |
| Personalaufwand | -19.994 | 4.577 | -15.417 | -13.251 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 13.074 | -328 | 12.746 | 2.004 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -6.585 | 5.902 | -683 | -840 |
| Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert | -1.168 | 1.168 | 0 | 0 |
| Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 1.910 | -1.910 | 0 | 0 |
| Nettobetriebsergebnis | 101.087 | 10.581 | 111.668 | 105.547 |
| Nettofinanzergebnis ²⁾ | -24.795 | 3.458 | -21.337 | -16.322 |
| Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen und Beteiligungen | -797 | 0 | -797 | -118 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern/ FFO vor Ertragsteuern³⁾ | 75.495 | 14.039 | 89.534 | 89.107 |
| Ertragsteuern | -129 | 129 | 0 | 0 |
| Konzernperiodenergebnis/ FFO (vor Minderheiten) | 75.366 | 14.168 | 89.534 | 89.107 |
| Nicht beherrschende Anteilseigner | 0 | -3.276 | -3.276 | -1.627 |
| Konzernperiodenergebnis/ FFO (nach Minderheiten) | 75.366 | 10.892 | 86.258 | 87.480 |
| Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend) | | | 178.033 | 178.033 |
| FFO je Aktie (in EUR) | | | 0,48 | 0,49 |

¹⁾ In den Spalten können sich teilweise Rundungsdifferenzen ergeben.

²⁾ Das operative Finanzergebnis beinhaltet den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die der Finanzierung des existierenden Immobilienportfolios dienen. Das nicht-operative Finanzergebnis beinhaltet den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die nicht der Finanzierung des existierenden Immobilienportfolios dienen. Hierunter fällt der Zinsaufwand für bereits refinanzierte Finanzverbindlichkeiten und Finanzverbindlichkeiten, die für zukünftige Immobilieninvestitionen vorgesehen sind.

³⁾ 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 2022 mit TEUR 4.768.258 leicht unter dem Niveau zum 31. Dezember 2021 (TEUR 4.775.801). Der Rückgang resultiert aus dem Verkauf von Immobilien. Teilweise kompensiert wurde dieser Effekt durch die in den ersten neun Monaten 2022 vorgenommenen Investitionen in das Bestandsportfolio (TEUR 77.534).

in TEUR

| | |
|--|------------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2021 | 4.775.801 |
| Investitionen | 77.534 |
| Zugänge | 0 |
| Erwerbsnebenkosten | 0 |
| Abgänge | -25.000 |
| Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien | -58.910 |
| Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien) | 0 |
| Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert | -1.167 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.09.2022 | 4.768.258 |
| Buchwert von eigengenutzten Immobilien | 18.574 |
| Buchwert des Forstes | 2.683 |
| Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien | 61.165 |
| Anteil an Gemeinschaftsunternehmen | 102 |
| Buchwert des unbeweglichen Vermögens | 4.850.782 |

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2021.

Weitere Vermögenskennzahlen

Zum 30. September 2022 verfügte alstria über liquide Mittel in Höhe von TEUR 207.790 (31. Dezember 2021: TEUR 313.684).

Das Konzern-Eigenkapital verminderte sich zum 30. September 2022 deutlich um TEUR 650.335 auf TEUR 2.716.748 (31. Dezember 2021: TEUR 3.367.083). Ursächlich hierfür war die von der außerordentlichen Hauptversammlung am 31. August 2022 beschlossene Sonderdividende in Höhe von TEUR 749.519 zusätzlich zu der bereits im Juni 2022 gezahlten Dividende in Höhe von TEUR 7.121 auf Basis der ordentlichen Hauptversammlung. Positiv wirkte sich hingegen das Konzernperiodenergebnis mit TEUR 75.366 auf die Entwicklung des Eigenkapitals aus.

Darlehen

Die zum 30. September 2022 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

| Verbindlichkeiten | Fälligkeit | Inanspruchnahme zum 30.09.2022 (in TEUR) | LTV ¹⁾ zum 30.09.2022 (in %) | LTV Vereinbarung (in %) | Inanspruchnahme zum 31.12.2021 (in TEUR) |
|---|------------|--|---|-------------------------|--|
| Darlehen #1 ²⁾ | 28.06.2024 | 34.000 | 13,4 | 65,0 | 34.000 |
| Darlehen #2 ³⁾ | 28.03.2024 | 0 | - | 75,0 | 45.900 |
| Darlehen #3 | 30.06.2026 | 56.000 | 35,0 | 65,0 | 56.000 |
| Darlehen #4 | 29.09.2028 | 97.000 | 48,7 | n/a | 60.000 |
| Darlehen #5 ⁴⁾ | 30.03.2024 | 0 | n/a | n/a | 13.338 |
| Darlehen #6 ⁵⁾ | 30.12.2022 | 888 | n/a | n/a | 5.550 |
| Darlehen #7 | 30.09.2027 | 500.000 | 59,7 | 75,0 | - |
| Darlehen #8 | 29.08.2024 | 107.000 | 65,0 | 70,0 | - |
| Gesamte besicherte Darlehen | | 794.888 | 46,9 | - | 214.788 |
| 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 ⁶⁾ | 29.04.2025 | 0 | - | - | 0 |
| Überbrückungslinie ⁷⁾ | 29.04.2025 | 0 | - | - | 0 |
| Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen | | 1.502.000 | - | - | 1.502.000 |
| Gesamt | | 2.296.888 | 47,3 | - | 1.716.788 |
| Net LTV | | | 43,0 | | |

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

²⁾ Das Darlehen wurde am 28.10.2022 um EUR 116 Mio. auf EUR 150 Mio. aufvalutiert.

³⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte am 14.04.2022.

⁴⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte am 19.07.2022.

⁵⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte am 7.10.2022.

⁶⁾ Abschluss einer revolvierenden Kreditlinie über EUR 200 Mio. am 29.04.2022.

⁷⁾ Kündigung der nicht in Anspruch genommenen Brückenfinanzierung über EUR 1.535 Mio. per 31.05.2022.

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 Reportingzeitraum unterzeichnete alstria neue besicherte Hypothekendarlehen im Gesamtvolumen von TEUR 644.000, die in erster Linie der Refinanzierung der Sonderdividende dienen. Dem gegenüber wurden während des Berichtszeitraums besicherte Darlehen im Gesamtvolumen von TEUR 63.900 zurückgeführt. Nach dem Berichtsstichtag wurde ein bereits bestehender besicherter Kredit um TEUR 116.000 auf TEUR 150.000 aufgestockt. Der Abruf der Mittel ist für Ende Oktober 2022 vorgesehen.

* Der folgende Abschnitt bezieht sich auf die Anleihebedingungen aller derzeit von der alstria office REIT-AG begebenen Anleihen und Schuldscheine (siehe www.alstria.de für nähere Informationen). Die großgeschriebenen Begriffe haben die in den Anleihe- bzw. Schuldscheinbedingungen beschriebene Bedeutung.

| in TEUR | 30.09.2022 |
|--|------------------|
| Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag | 2.085.867 |
| Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag | 116.000 |
| Summe Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten (I) | 2.201.867 |
| Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel) | 4.996.479 |
| 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 | 116.000 |
| Summe (II) | 5.112.479 |
| Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 60 %) (I/II) | 43 % |

| in TEUR | 30.09.2022 |
|--|------------------|
| Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag | 717.404 |
| Besicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag | 116.000 |
| Summe Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten (I) | 833.404 |
| Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel zugeordnet zu besicherten Verbindlichkeiten) | 5.132.803 |
| 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 | 116.000 |
| Summe (II) | 5.248.803 |
| Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 45 %) (I/II) | 16% |

| in TEUR | 30.09.2022 |
|--|------------------|
| Wert des unbelasteten Immobilienvermögens | 3.126.518 |
| Wert aller sonstigen Vermögenswerte | 223.164 |
| Unbelastetes Vermögen zum Berichtsstichtag | 3.349.683 |
| Unbelastetes Nettovermögen erfasst nach dem Berichtsstichtag | - |
| Summe Unbelastetes Vermögen | 3.349.683 |
| Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag | 1.368.462 |
| Unbesicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag | - |
| Summe Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten | 1.368.462 |
| Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten (min. 150 %) | 245 % |

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 2021 - Q3 2022 Kumuliert |
|--|--------------------------------|
| Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT) | 234.947 |
| Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert | -94.759 |
| Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert | - |
| Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -17.920 |
| Sonstige Bereinigungen ¹⁾ | 24.152 |
| Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften | - |
| Konsolidiertes bereinigtes EBITDA | 146.420 |
| Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten | -36.728 |
| Einmalige Finanzierungskosten | 12.170 |
| Zahlungswirksames Zinsergebnis | -24.557 |
| Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00) | 6,0 |

¹⁾ Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Am 30. September 2022 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 2022 plangemäß. Vor diesem Hintergrund bestätigt alstria die Prognose für die erwarteten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von rund EUR 183 Mio. Die mit der Übernahme durch Brookfield angekündigte neue Kapitalstruktur und eine damit verbundene Erhöhung des Verschuldungsgrades wird den Finanzierungsaufwand erhöhen und damit den FFO belasten. Kompensiert wird der erhöhte Finanzierungsaufwand im laufenden Jahr allerdings durch geringer als geplante Grundstücksbetriebskosten und höhere sonstige betriebliche Erträge. In der Summe ergibt sich daraus für das Jahr 2022 eine unveränderte FFO-Prognose in Höhe von EUR 106 Mio.

6 RISIKEN UND CHANCEN

alstria ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2021. 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 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 2021 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 2021 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.

alstria office REIT-AG, Hamburg
Konzernzwischenbilanz zum 30. September 2022

| AKTIVA | | |
|--|------------------|------------------|
| in TEUR | 30. Sep. 2022 | 31. Dez. 2021 |
| Langfristiges Vermögen | | |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 4.768.258 | 4.775.801 |
| At equity bilanzierte Beteiligungen | 102 | 923 |
| Sachanlagen | 22.589 | 22.936 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 432 | 274 |
| Finanzanlagen | 94.876 | 39.185 |
| Derivative Finanzinstrumente | 31.001 | 0 |
| Gesamtes langfristiges Vermögen | 4.917.258 | 4.839.119 |
| Kurzfristiges Vermögen | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 8.902 | 3.922 |
| Forderungen aus Steuern | 1.342 | 1.289 |
| Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 7.812 | 4.258 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 207.790 | 313.684 |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | 61.165 | 72.100 |
| Gesamtes kurzfristiges Vermögen | 287.011 | 395.253 |
| Gesamte Aktiva | 5.204.269 | 5.234.372 |

| PASSIVA | | |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| in TEUR | 30. Sep. 2022 | 31. Dez. 2021 |
| Eigenkapital | | |
| Gezeichnetes Kapital | 178.291 | 178.033 |
| Kapitalrücklage | 507.250 | 1.261.630 |
| Rücklage für Cashflow-Hedging | 28.421 | 0 |
| Gewinnrücklagen | 1.999.301 | 1.923.935 |
| Neubewertungsrücklage | 3.485 | 3.485 |
| Gesamtes Eigenkapital | 2.716.748 | 3.367.083 |

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Langfristige Verpflichtungen | | |
| Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter | 126.609 | 69.798 |
| Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils | 1.919.753 | 1.697.605 |
| Sonstige Rückstellungen | 1.359 | 2.585 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 13.167 | 14.369 |
| Gesamte langfristige Verpflichtungen | 2.060.888 | 1.784.357 |

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Kurzfristige Verpflichtungen | | |
| Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter | 21 | 15 |
| Kurzfristige Darlehen und Anleihen | 373.904 | 19.594 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.399 | 3.487 |
| Mitarbeiterbeteiligungsprogramm | 279 | 541 |
| Ertragsteuerverbindlichkeiten | 2.193 | 4.525 |
| Sonstige Rückstellungen | 525 | 2.439 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 47.312 | 52.331 |
| Gesamte kurzfristige Verpflichtungen | 426.633 | 82.932 |
| Gesamte Verpflichtungen | 2.487.521 | 1.867.289 |
| Gesamte Passiva | 5.204.269 | 5.234.372 |

alstria office REIT-AG, Hamburg

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2022

| in TEUR | Q3 2022 | Q3 2021 | Q1-Q3 2022 | Q1-Q3 2021 |
|--|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Umsatzerlöse | 45.517 | 45.926 | 137.069 | 135.929 |
| Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand | 6.660 | 9.203 | 30.188 | 29.679 |
| Grundstücksbetriebsaufwand | -12.244 | -13.365 | -46.482 | -43.827 |
| Nettomieteinnahmen | 39.933 | 41.764 | 120.775 | 121.781 |
| Verwaltungsaufwand | -2.855 | -1.657 | -6.925 | -5.161 |
| Personalaufwand | -5.391 | -4.659 | -19.994 | -14.916 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 5.322 | 1.381 | 13.074 | 4.701 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -1.590 | -1.080 | -6.585 | -2.622 |
| Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert | 48 | 0 | -1.168 | -1.100 |
| Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 2.210 | -873 | 1.910 | -877 |
| Nettobetriebsergebnis | 37.677 | 34.876 | 101.087 | 101.806 |
| Nettofinanzergebnis | -9.642 | -6.606 | -24.795 | -19.429 |
| Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen | 0 | -29 | -797 | -118 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern | 28.035 | 28.241 | 75.495 | 82.259 |
| Ertragsteuern | -3 | 92 | -129 | -290 |
| Konzernperiodenergebnis | 28.032 | 28.333 | 75.366 | 81.969 |
| Zuordnung: | | | | |
| Aktionäre der alstria office REIT-AG | 28.032 | 28.333 | 75.366 | 81.969 |
| Ergebnis je Aktie in EUR | | | | |
| auf Basis des Ergebnisanteils der alstria-Aktionäre | | | | |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie | 0,16 | 0,16 | 0,42 | 0,46 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie | 0,16 | 0,16 | 0,42 | 0,46 |

alstria office REIT-AG, Hamburg

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2022

| in TEUR | Q3 2022 | Q3 2021 | Q1-Q3 2022 | Q1-Q3 2021 |
|--|---------------|---------------|----------------|---------------|
| Konzernperiodenergebnis | 28.032 | 28.333 | 75.366 | 81.969 |
| Direkt im Eigenkapital erfasste Beträge | 28.421 | 0 | 28.421 | 0 |
| Gesamtergebnis der Periode | 56.453 | 28.333 | 103.787 | 81.969 |
| Zuordnung Gesamtergebnis: | | | | |
| Aktionäre der alstria office REIT-AG | 56.453 | 28.333 | 103.787 | 81.969 |

| in TEUR | Q1-Q3 2022 | Q1-Q3 2021 |
|---|-----------------|-----------------|
| 1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | | |
| Konzernperiodenergebnis | 75.366 | 81.969 |
| Zinserträge | -2.323 | -870 |
| Zinsaufwendungen | 27.118 | 20.299 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 129 | 290 |
| Unrealisiertes Bewertungsergebnis | 6.763 | 2.744 |
| Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+) | 5.090 | 5.255 |
| Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -1.910 | 877 |
| Abschreibungen und Wertänderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte | 596 | 700 |
| Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -5.205 | 1.090 |
| Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -18.546 | -11.872 |
| Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel | 87.078 | 100.482 |
| Erhaltene Zinsen | -70 | 870 |
| Gezahlte Zinsen | -30.752 | -18.346 |
| Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -2.460 | -327 |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 53.796 | 82.679 |
| 2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit | | |
| Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | -77.182 | -172.561 |
| Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 97.070 | 0 |
| Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -333 | -222 |
| Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte | -406 | -3.032 |
| Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen | -149 | 0 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | 19.000 | -175.815 |
| 3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | | |
| Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung | 258 | 240 |
| Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen nicht beherrschender Gesellschafter | -1 | 0 |
| Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden | 644.000 | 21.210 |
| Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelgenussrechten | 0 | 287 |
| Auszahlungen für den Tilgungsanteil von Leasingverpflichtungen | -251 | -383 |
| Auszahlung der Dividende | -756.640 | -94.230 |
| Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden | -59.658 | 0 |
| Ausschüttungen auf Kommanditanteile nicht beherrschender Gesellschafter | -3.809 | -1.957 |
| Auszahlungen zur Ablösung von Zinssicherungsinstrumenten | -2.589 | 0 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -178.690 | -74.833 |
| 4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode | | |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3) | -105.894 | -167.969 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode | 313.684 | 460.960 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode (davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 5.000; Vj. TEUR 0) | 207.790 | 292.991 |

| in TEUR | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Rücklage für Cashflow-Hedging | Gewinn- rücklagen | Neubewertungs- rücklage | Summe Eigenkapital |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------|
| Stand zum 31. Dezember 2021 | 178.033 | 1.261.630 | 0 | 1.923.935 | 3.485 | 3.367.083 |
| <i>Veränderungen Q1-Q3 2022</i> | | | | | | |
| Konzernergebnis | 0 | 0 | 0 | 75.366 | 0 | 75.366 |
| Sonstiges Ergebnis | 0 | 0 | 28.421 | 0 | 0 | 28.421 |
| Gesamtergebnis | 0 | 0 | 28.421 | 75.366 | 0 | 103.787 |
| 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 |
| Stand zum 30. September 2022 | 178.291 | 507.250 | 28.421 | 1.999.301 | 3.485 | 2.716.748 |

| in TEUR | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Rücklage für Cashflow-Hedging | Gewinn- rücklagen | Neubewertungs- rücklage | Summe Eigenkapital |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------|
| Stand zum 31. Dezember 2020 | 177.793 | 1.356.907 | 0 | 1.714.257 | 3.485 | 3.252.442 |
| <i>Veränderungen Q1-Q3 2021</i> | | | | | | |
| Konzernergebnis | 0 | 0 | 0 | 81.969 | 0 | 81.969 |
| Sonstiges Ergebnis | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gesamtergebnis | 0 | 0 | 0 | 81.969 | 0 | 81.969 |
| Dividendenausschüttung | 0 | -94.230 | 0 | 0 | 0 | -94.230 |
| Aktienbasierte Vergütung | 0 | 2.377 | 0 | 0 | 0 | 2.377 |
| Wandlung von Wandelgenussrechten | 240 | 240 | 0 | 0 | 0 | 480 |
| Stand zum 30. September 2021 | 178.033 | 1.265.294 | 0 | 1.796.226 | 3.485 | 3.243.038 |

BUILDING *YOUR* FUTURE

Steinstr. 7
20095 Hamburg
+49 (0) 40/22 63 41-300

Elisabethstr. 11
40217 Düsseldorf
+49 (0) 211/30 12 16-600

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

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

Reuchlinstr. 27
70176 Stuttgart
+49 (0) 711/33 50 01-50

alstria office REIT-AG
www.alstria.de
info@alstria.de