

# 2025

## ZWISCHENMITTEILUNG

zum 31. März 2025

# Q1

## ALSTRIA OFFICE REIT-AG, HAMBURG

### FINANZKENNZAHLEN

<b>Umsatzerlöse und Erträge</b>	<b>01.01. – 31.03.2025</b>	<b>01.01. – 31.03.2024</b>	<b>Veränderung</b>
Umsatzerlöse (in TEUR)	49.045	48.933	0,2%
Nettomieteinnahmen (in TEUR)	43.299	40.937	5,8%
Konzernergebnis (in TEUR)	31.681	28.319	11,9%
FFO (in TEUR) <sup>1)</sup>	17.972	17.678	1,7%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,18	0,16	12,5%
FFO je Aktie (in EUR)	0,10	0,10	0,0%

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

<b>Bilanzkennzahlen</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Veränderung</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	4.127.505	4.127.431	0,0%
Bilanzsumme (in TEUR)	4.469.204	4.348.967	2,8%
Eigenkapital (in TEUR)	1.541.092	1.506.869	2,3%
Verbindlichkeiten (in TEUR)	2.928.112	2.842.098	3,0%
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	8,63	8,44	2,3%
Nettoverschuldungsgrad (Net LTV, in %)	57,6	56,5	1,1 pp

<b>EPRA-Kennzahlen<sup>2)</sup></b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Veränderung</b>
EPRA-NTA je Aktie (in EUR)	9,14	9,15	-0,1%
EPRA-Leerstandquote (in %)	8,6	7,9	0,7 pp

<sup>1)</sup> Die Vorjahreszahl weicht von der in Q1 2024 ausgewiesenen Zahl (TEUR 20.209) ab, was auf eine Änderung der Bilanzierungsmethode zurückzuführen ist.

<sup>2)</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 <sup>1)</sup>	31.03.2025	31.12.2024
Anzahl der Objekte	106	106
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) <sup>2)</sup>	4,2	4,1
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	201,0	203,2
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	4,8	4,9
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.398.000	1.395.000
EPRA-Leerstandsquote (in %)	8,6	7,9
WAULT (Durchschnittliche Restmietdauer in Jahren)	5,4	5,2
Durchschnittlicher Wert je m <sup>2</sup> (in EUR)	2.980	2.970
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> (in EUR / Monat) <sup>3)</sup>	15,26	15,23

<sup>1)</sup> Inklusive der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien.

<sup>2)</sup> Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

<sup>3)</sup> Durchschnittsmiete der Bürofläche.

## Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen (in m <sup>2</sup> )	01.01. – 31.03.2025	01.01. – 31.03.2024	Veränderung
Neuvermietungen	35.300	17.100	18.200
Verlängerungen von Mietverträgen <sup>1)</sup>	31.000	7.400	23.600
<b>Gesamt</b>	<b>66.300</b>	<b>24.500</b>	<b>41.800</b>

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

## Transaktionen

Im ersten Quartal 2025 führte alstria die folgenden Immobilientransaktionen durch.

### Verkäufe

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Buchgewinn/ -verlust (in TEUR) <sup>1)</sup>	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Borsteler Chaussee 111-113	Hamburg	11.550	-280	14.03.2025	01.05.2025
Kampstr. 36	Dortmund	5.000	-2.872	14.03.2025	01.05.2025
<b>Gesamte Verkäufe</b>		<b>16.550</b>	<b>-3.152</b>		

<sup>1)</sup> Abweichung zu der Position „Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ in der Gewinn- und Verlustrechnung.

## 2 ERTRAGSLAGE

Infolge der Übernahme der Mehrheit der Anteile an der alstria office REIT-AG (alstria) und eine damit verbundene Konsolidierung im Brookfield-Konzern wurde alstrias Berichterstattung beginnend mit dem ersten Quartal 2023 den Brookfield-Konzernrichtlinien angepasst. Durch eine konzerninterne Umgliederung der Beteiligung innerhalb des Brookfield-Konzerns im Laufe des Jahres 2024 wurde alstria wieder entkonsolidiert. In der Folge kehrt alstria ab dem ersten Quartal 2025 zur vorherigen (bis zum 31.12.2022 geltenden) Bilanzierung zurück. Eine Erläuterung der Anpassungen findet sich in diesem Zwischenbericht unter der Angabe von Änderungen der Rechnungslegungsmethoden.

Die Ertragslage der alstria entwickelte sich im bisherigen Jahresverlauf plangemäß. Die Umsatzerlöse stiegen im Berichtszeitraum marginal um 0,2% auf TEUR 49.045 (Q1 2024: TEUR 48.933). Zuwächse durch Mietsteigerungen infolge von Indexierungen und den Beginn neuer Mietverträge wurden dabei von Umsatzverlusten im Zuge einer planmäßigen Beendigung von Mietverträgen kompensiert.

Das Konzernergebnis belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 31.681 (Q1 2024: TEUR 28.319). Ursächlich für den Ergebniszuwachs um 11,9% ist insbesondere ein verbessertes Nettofinanzergebnis. Im März 2025 emittierte alstria eine Anleihe im Volumen von EUR 500 Mio. Die zugeflossenen Mittel wurden für den Rückkauf existierender Anleihen verwendet. Da diese mit einem Abschlag zum Nominalwert erworben wurden, fiel im Berichtszeitraum ein Ertrag (Differenz zwischen Nominalwert und Rückkaufpreis) in Höhe von TEUR 14.301 an. Im entsprechenden Vorjahreszeitraum erzielte alstria durch den Rückkauf von eigenen Anleihen TEUR 11.025. Auch hier ergab sich der Ertrag aus der Differenz zwischen dem Nominalwert und dem Rückkaufpreis.

Das operative Ergebnis (FFO nach Minderheiten), das den Sondereffekt aus dem Anleiherückkauf nicht berücksichtigt, betrug im Berichtszeitraum TEUR 17.972 und lag damit auf Vorjahresniveau (TEUR 17.678).

Die Überleitung vom Konzernperiodenergebnis zum FFO basiert auf der Eliminierung nicht-zahlungswirksamer, voraussichtlich nicht jährlich wiederkehrender, periodenfremder, nicht dem operativen Geschäft dienender Ertrags-/Kostengrößen, sowie der Ertragsteuern. Die Adjustierungen zwischen den Ertrags-/Kostengrößen der Gewinn- und Verlustrechnung und dem FFO sind aus der Tabelle auf der nächsten Seite ersichtlich. Die bedeutendsten Anpassungen (> TEUR 1.000) in der Berichtsperiode betrafen das nicht-jährlich wiederkehrende Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (TEUR -3.153), ebenso wie das nicht jährlich wiederkehrende Ergebnis aus dem Erwerb von eigenen Anleihen am Kapitalmarkt unter ihrem Nominalwert (TEUR 14.301). Ebenfalls bereinigt wurde das nicht-zahlungswirksame Nettoergebnis aus der Bewertung von Finanzderivaten sowie der nicht dem operativen Ergebnis zurechenbare Steuerertrag (TEUR 3.188).

in TEUR <sup>1)</sup>	IFRS G&V	Anpassung	FFO <sup>2)</sup> 01.01. – 31.03.2025	FFO <sup>3)</sup> 01.01. – 31.03.2024
Umsatzerlöse	49.045	-	49.045	48.933
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	13.049	-	13.049	13.636
Grundstücksbetriebsaufwand	-18.795	926	-17.870	-19.320
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>43.299</b>	<b>926</b>	<b>44.225</b>	<b>43.249</b>
Verwaltungsaufwand	-2.098	262	-1.836	-1.550
Personalaufwand	-4.971	-	-4.971	-4.365
Sonstige betriebliche Erträge	1.179	-487	692	1.009
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-966	-	-966	-1.272
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-53	53	-	-
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.153	3.153	-	-
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>33.237</b>	<b>3.907</b>	<b>37.144</b>	<b>37.071</b>
Nettofinanzergebnis	-3.737	-14.301	-18.038	-18.427
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	-	-	-	-
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-1.008	1.008	-	-
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern/ FFO vor Ertragsteuern</b>	<b>28.492</b>	<b>-9.386</b>	<b>19.106</b>	<b>18.644</b>
Ertragsteuern	3.188	-3.188	-	-
<b>Konzernperiodenergebnis/ FFO (vor Minderheiten)</b>	<b>31.681</b>	<b>-12.574</b>	<b>19.106</b>	<b>18.644</b>
Nicht beherrschende Anteilseigner	-	-1.133	-1.133	-966
<b>Konzernperiodenergebnis/ FFO (nach Minderheiten)</b>	<b>31.681</b>	<b>-13.708</b>	<b>17.972</b>	<b>17.678</b>
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			178.562	178.562
<b>FFO je Aktie (in EUR)</b>			<b>0,10</b>	<b>0,10</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.

<sup>3)</sup> Die Berechnung des FFO wurde für den Vorjahreszeitraum entsprechend dem ab dem 1. Quartal 2025 geltenden Ausweis angepasst. Im Vorjahreszeitraum wurde ein FFO (nach Minderheiten) in Höhe von TEUR 20.209 ausgewiesen.

### 3 FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lag zum 31. März 2025 mit TEUR 4.127.505 auf dem Niveau des 31. Dezember 2024 (TEUR 4.127.431). In der Berichtsperiode getätigte Investitionen im Umfang von TEUR 19.626 wurden durch den Verkauf von zwei kleineren Gebäuden mit einem kombinierten Buchwert in Höhe von TEUR 19.500 kompensiert. Die beiden veräußerten Gebäude wurden zum Bilanzstichtag als zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien in der Bilanz ausgewiesen.

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2024	4.127.431
Investitionen	19.626
Zugänge	-
Erwerbsnebenkosten	-
Abgänge	-
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	-19.500
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	-
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-53
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.03.2025	4.127.505
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	16.523
Buchwert des Forstes	2.835
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	16.550
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	-
Buchwert des unbeweglichen Vermögens zum 31.03.2025	4.163.413

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2024.

#### Weitere Vermögenskennzahlen

Zum 31. März 2025 verfügte alstria über liquide Mittel in Höhe von TEUR 146.316 (31. Dezember 2024: TEUR 80.233).

Das Konzern-Eigenkapital stieg zum 31. März 2025 um 2,3% auf TEUR 1.541.092 (31. Dezember 2024: TEUR 1.506.869). Ursächlich hierfür war im Wesentlichen das Konzernergebnis im 1. Quartal 2025 sowie direkt im Eigenkapital erfasste Effekte aus der Derivatebewertung.

## Darlehen

Die zum 31. März 2025 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.03.2025 (in TEUR)	LTV <sup>1)</sup> zum 31.03.2025 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2024 (in TEUR)
Darlehen #1	30.06.2031	125.000	-	63,0	125.000
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	480.000	70,5	75,0	480.000
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	120.000
Darlehen #10	30.09.2031	94.500	-	70,0	-
Darlehen #11	31.12.2029	70.000	-	60,0	-
<b>Gesamte besicherte Darlehen</b>		<b>1.571.500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.407.000</b>
Anleihe #3	15.11.2027	167.200	-	-	311.400
Anleihe #4	26.09.2025	84.400	-	-	335.200
Anleihe #5	23.06.2026	186.300	-	-	334.100
Anleihe #6	30.03.2031	500.000	-	-	-
Schuldschein 10 J./fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Revolvierende Kreditlinie <sup>2)</sup>	29.04.2028	-	-	-	-
<b>Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen</b>		<b>977.900</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.020.700</b>
<b>Gesamt</b>		<b>2.549.400</b>	<b>61,1</b>	<b>-</b>	<b>2.427.700</b>
<b>Net LTV</b>			<b>57,6</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 am 29.04.2022: Laufzeit von EUR 150 Mio. bis 29.04.2028 und weiterer EUR 50 Mio. bis 29.04.2026.

Im Laufe des ersten Quartals 2025 hat alstria eine neue Kapitalmarktanleihe (Anleihe #6) im Volumen von EUR 500 Mio. mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem Kupon von 5,5% emittiert. Zusätzlich wurden die zwei bereits Ende 2024 abgeschlossenen Darlehen #10 und #11 im Gesamtumfang von EUR 164,5 Mio. abgerufen. Die liquiden Mittel wurden überwiegend für den teilweisen Rückkauf der Anleihen #3, #4 und #5 eingesetzt, womit das Volumen dieser bestehenden Anleihen in der Summe um EUR 542,8 Mio. reduziert werden konnte. Sie wurden mit einem Abschlag zum Nominalwert in Höhe von TEUR 14.301 erworben. Dieser Betrag ist im Nettofinanzergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.

## 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 %

Während des Berichtszeitraums hat alstria eine neue Unternehmensanleihe begeben, deren Erlös in begrenztem Umfang für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet wird. Daher werden die Kreditvereinbarungsklauseln in diesem Berichtszeitraum getestet.

<b>in TEUR</b>	<b>31.03.2025</b>
Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	2.384.119
Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
<b>Summe Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten (I)</b>	<b>2.384.119</b>
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel)	4.322.888
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 (II)</b>	<b>4.322.888</b>
<b>Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 60 %) (I/II)</b>	<b>55 %</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	31.03.2025
Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.546.924
Besicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
<b>Summe Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten (I)</b>	<b>1.546.924</b>
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel zugeordnet zu besicherten Verbindlichkeiten)	4.456.725
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	-
<b>Summe (II)</b>	<b>4.456.725</b>
<b>Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 45 %) (I/II)</b>	<b>35 %</b>

in TEUR	31.03.2025
Wert des unbelasteten Immobilienvermögens	1.636.300
Wert aller sonstigen Vermögenswerte	263.973
<b>Unbelastetes Vermögen zum Berichtsstichtag</b>	<b>1.900.273</b>
Unbelastetes Nettovermögen erfasst nach dem Berichtsstichtag	-16.550
<b>Summe Unbelastetes Vermögen</b>	<b>1.883.723</b>
Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	914.305
Unbesicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
<b>Summe Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>914.305</b>
<b>Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten (min. 150 %)</b>	<b>206 %</b>

Darüber hinaus ist alstria unter den Anleihe- und Schuldscheinbedingungen verpflichtet, das Verhältnis des Konsolidierten Bereinigten EBITDA zum zahlungswirksamen Zinsergebnis von mindestens 1,80 zu 1,00 einzuhalten. Die Berechnung und Publikation dieser Covenant sollen hiernach an jedem Berichtsstichtag nach Begebung der Anleihe bzw. des Schuldscheins erfolgen.

in TEUR	Q2 2024 - Q1 2025 kumuliert
<b>Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>178.432</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-55.283
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	2.672
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.153
Sonstige Bereinigungen <sup>1)</sup>	26.067
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	-
<b>Konsolidiertes bereinigtes EBITDA</b>	<b>155.042</b>
<b>Zahlungswirksames Zinsergebnis</b>	<b>-66.604</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 31. März 2025 hat alstria alle Verpflichtungen aus den Kreditverträgen und / oder den Anleihe- und Schuldscheinbedingungen erfüllt.

## 5 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nennenswerte Ereignisse nach dem Bilanzstichtag fanden nicht statt.

## 6 PROGNOSE

Operativ verliefen die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2025 plangemäß. Vor diesem Hintergrund bestätigt alstria die Prognose für die erwarteten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von rund EUR 192 Mio. und ein operatives Ergebnis (FFO) von EUR 52 Mio.

## 7 RISIKEN

alstria ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2024. Es haben sich keine wesentlichen Veränderungen zu der im Konzernabschluss 2024 beschriebenen Risikosituation ergeben.

## 8 GRUNDLAGEN DER KONZERNZWISCHENMITTEILUNG

Die Konzernzwischenmitteilung der alstria office REIT-AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie im International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedet und veröffentlicht und durch die Europäische Union übernommen wurden, aufgestellt.

Die Anforderungen des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) wurden grundsätzlich beachtet. Abweichend von IAS 34 wurde auf erläuternde Anhangangaben verzichtet und die Steuerpositionen in Übereinstimmung mit IAS 12 ermittelt. Die angewandten Bilanzierungsgrundsätze entsprechen im Wesentlichen den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 angewandten Grundsätzen, wie sie im

Konzernabschluss beschrieben sind. Davon abweichend wurden untenstehende Änderungen in Bezug auf den Ausweis und die Aktivierung bestimmter Kosten vorgenommen.

Die Konzernzwischenmitteilung umfasst die Konzernzwischenbilanz, die Konzern Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzernkapitalflussrechnung sowie die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

## **DISCLAIMER**

Die Zwischenmitteilung enthält zukunftsbezogene Aussagen über erwartete Entwicklungen. Diese Aussagen basieren auf aktuellen Einschätzungen und sind naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten behaftet. Die tatsächlich eintretenden Ereignisse können von den hier formulierten Aussagen abweichen.

# I. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. März 2025

in TEUR	Q1 2025	Q1 2024
Umsatzerlöse	49.045	48.933
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	13.049	13.636
Grundstücksbetriebsaufwand	-18.795	-21.632
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>43.299</b>	<b>40.937</b>
Verwaltungsaufwand	-2.098	-1.913
Personalaufwand	-4.971	-2.601
Sonstige betriebliche Erträge	1.179	1.315
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-966	-1.272
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-53	-2.585
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.153	0
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>33.237</b>	<b>33.881</b>
Nettofinanzergebnis	-3.737	-7.402
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	0	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativem Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-1.008	-398
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>28.492</b>	<b>26.081</b>
Laufende Ertragsteuern	-3.048	2.238
Latentes Steuerergebnis	6.237	0
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>31.681</b>	<b>28.319</b>
Zuordnung		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	<b>31.681</b>	28.319
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,18	0,16
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,18	0,16

## II. KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. März 2025

in TEUR	Q1 2025	Q1 2024
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>31.681</b>	<b>28.319</b>
<b>Sonstiges Ergebnis des Berichtszeitraums (Posten, die in das Periodenergebnis umgegliedert werden können):</b>		
Marktbewertung von Cashflow-Hedges	2.940	10.013
Ertragsteuern in Bezug auf Posten, die möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können	-399	0
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>2.541</b>	<b>10.013</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>34.223</b>	<b>38.332</b>
<b>Zuordnung Gesamtergebnis</b>		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	34.223	38.332

### III. KONZERNBILANZ

zum 31. März 2025

AKTIVA		
in TEUR	31.03.2025	31.12.2024
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.127.505	4.127.431
Sachanlagen	20.561	20.719
Immaterielle Vermögenswerte	317	342
Aktive latente Steuern	7.292	7.321
Finanzanlagen	94.432	94.432
Derivative Finanzinstrumente	21.986	4.961
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>	<b>4.272.093</b>	<b>4.255.206</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.078	4.836
Forderungen aus Steuern	142	90
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.336	6.026
Derivative Finanzinstrumente	15.689	2.576
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	146.316	80.233
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>	12.479	7.448
Zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	16.550	0
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>	<b>197.111</b>	<b>93.761</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>4.469.204</b>	<b>4.348.967</b>

	PASSIVA	
in TEUR	31.03.2025	31.12.2024
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	178.562	178.562
Kapitalrücklage	245.961	245.961
Rücklage für Cashflow-Hedging	-9.999	-12.540
Gewinnrücklagen	1.123.083	1.091.401
Neubewertungsrücklage	3.485	3.485
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>	<b>1.541.092</b>	<b>1.506.869</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	100.696	101.038
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	2.331.138	1.971.926
Passive latente Steuern	225.032	230.387
Sonstige Rückstellungen	2.444	1.673
Sonstige Verbindlichkeiten	13.152	13.932
Derivative Finanzinstrumente	5.491	8.134
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>	<b>2.677.953</b>	<b>2.327.090</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	21	21
Kurzfristige Darlehen	199.297	445.958
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.405	3.410
Derivative Finanzinstrumente	5.012	5.190
Ertragsteuerverbindlichkeiten	3.502	440
Sonstige Rückstellungen	463	2.974
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	35.459	57.015
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>250.159</b>	<b>515.008</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>	<b>2.928.112</b>	<b>2.842.098</b>
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>4.469.204</b>	<b>4.348.967</b>

## IV. KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die zum 31. März 2025 endende Berichtsperiod

in TEUR	Q1 2025	Q1 2024
<b>1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>31.681</b>	<b>28.319</b>
Zinserträge	-15.643	-13.023
Zinsaufwendungen	19.380	20.425
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.189	-2.238
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	320	4.154
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	1.686	1.715
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.153	0
Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	262	629
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.028	2.356
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-26.609	11.167
<b>Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel</b>	<b>7.013</b>	<b>53.504</b>
Erhaltene Zinsen	366	1.242
Gezahlte Zinsen	-14.607	-15.440
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	838	176
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-6.390</b>	<b>39.482</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-19.829	-31.242
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	79	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-19.908</b>	<b>-31.242</b>



in TEUR	Q1 2025	Q1 2024
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	652.206	111.720
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten	-533	-1.614
Auszahlungen für den Tilgungsanteil von Leasingverpflichtungen	-173	-189
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	-528.499	-81.075
Auszahlungen für den Erwerb von derivativen Finanzinstrumenten	-30.620	-968
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>92.381</b>	<b>27.874</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1. bis 3.)	66.083	36.114
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	80.233	116.282
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>		
<i>davon verfügungsbeschränkt: TEUR 12.479 (Vj.: TEUR 8.314)</i>	<b>146.316</b>	<b>152.396</b>

## V. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. März 2025

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Gewinn- rücklagen	Neubewer- tungsrück- lage	Gesamtes Eigen- kapital
<b>Stand zum 31. Dezember 2024</b>	<b>178.562</b>	<b>245.961</b>	<b>-12.540</b>	<b>1.091.401</b>	<b>3.485</b>	<b>1.506.869</b>
<b>Veränderungen Q1 2025</b>						
Konzernergebnis	0	0	0	31.682	0	31.682
Sonstiges Ergebnis	0	0	2.541	0	0	2.541
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.541</b>	<b>31.682</b>	<b>0</b>	<b>34.223</b>
<b>Stand zum 31. März 2025</b>	<b>178.562</b>	<b>245.961</b>	<b>-9.999</b>	<b>1.123.083</b>	<b>3.485</b>	<b>1.541.092</b>

vom 1. Januar bis 31. März 2024

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Gewinn- rücklagen	Neubewer- tungsrück- lage	Gesamtes Eigen- kapital
<b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>	<b>178.562</b>	<b>245.961</b>	<b>-6.408</b>	<b>1.195.947</b>	<b>3.485</b>	<b>1.617.547</b>
<b>Veränderungen Q1 2024</b>						
Konzernergebnis	0	0	0	28.319	0	28.319
Sonstiges Ergebnis	0	0	10.013	0	0	10.013
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.013</b>	<b>28.319</b>	<b>0</b>	<b>38.332</b>
<b>Stand zum 31. März 2024</b>	<b>178.562</b>	<b>245.961</b>	<b>3.605</b>	<b>1.224.266</b>	<b>3.485</b>	<b>1.655.879</b>

## WEITERE INFORMATIONEN

### ANGABEN ZU ÄNDERUNGEN DER RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

#### GRUNDLAGEN

Mit Wirkung zum 1. Januar 2025 hat die alstria office REIT-AG ihre Rechnungslegungsmethoden in Bezug auf die Gliederung bestimmter Aufwendungen sowie die Bilanzierung von Projektkosten angepasst. Diese Änderung stellt eine Rückkehr zu den bis einschließlich 2022 angewendeten Methoden dar.

Hintergrund dieser Anpassung ist die Entkonsolidierung der alstria aus dem Konzernabschluss der Brookfield Corporation. Infolge des Wegfalls der Einbeziehungspflicht bestehen keine sachlich gerechtfertigten Gründe mehr für eine fortgesetzte Angleichung an die Darstellungsanforderungen des übergeordneten Konzerns.

Die wieder eingeführte frühere Methodik entspricht besser der operativen Realität und der eigenständigen Berichterstattung der alstria als unabhängig agierender Konzern. Darüber hinaus reduziert sie den internen Aufwand für Überleitungsrechnungen und bilanzielle Anpassungen erheblich.

Die Änderung hat - ebenso wie die Umstellung zum 1. Januar 2023 - keine Auswirkungen auf das Konzernergebnis, da es sich ausschließlich um Umgliederungen handelt. Nachfolgend werden die konkreten Auswirkungen erläutert:

#### GRUNDSTÜCKSBETRIEBSAUFWAND

Bestimmte Kosten der Bewirtschaftung von zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien, die bislang als Grundstücksbetriebskosten ausgewiesen wurden, obwohl es sich inhaltlich um Personal- oder Verwaltungsaufwand handelt, werden ab dem 1. Januar 2025 wieder entsprechend ihrer jeweiligen Kostenart zur Erhöhung der Transparenz unter Personal- bzw. Verwaltungsaufwendungen erfasst.

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

Bestimmte Aufwendungen im Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten, die bis Ende 2024 in Übereinstimmung mit den Brookfield-Konzernrichtlinien als Herstellungskosten von Entwicklungsobjekten aktiviert wurden (insbesondere bestimmte Anteile von Grundstücksbetriebskosten für Entwicklungsobjekte und in geringerem Umfang Personal- und Verwaltungsaufwand), werden ab dem 1. Januar 2025 wieder direkt in der jeweiligen Aufwandsart erfasst, da die Einschätzung zur Aktivierbarkeit dieser Kosten als Herstellungskosten geändert wurde.

Die quantitativen Auswirkungen dieser Änderungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung werden in den nachfolgenden Tabellen dargestellt. Die Bilanz und das Eigenkapital des Konzerns bleiben von der rückwirkenden Anwendung der geänderten Methoden unberührt, da das Periodenergebnis des Konzerns unverändert bleibt.

Die folgende Übersicht zeigt die Anpassungen, die sich aus der Änderung der Bilanzierungsmethode für Q1 2025 ergeben:

	Aktuell	Anpassungen	Gemäß Darstellung vor Änderung
	Q1 2025	Q1 2025	Q1 2025
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	49.045	0	49.045
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	13.049	0	13.049
Grundstücksbetriebsaufwand	-18.795	216	-19.012
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>43.299</b>	<b>216</b>	<b>43.083</b>
Verwaltungsaufwand	-2.098	-56	-2.042
Personalaufwand	-4.971	-2.613	-2.358
Sonstige betriebliche Erträge	1.179		1.179
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-966		-966
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-53	2.452	-2.505
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.153	0	-3.153
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>33.237</b>	<b>0</b>	<b>33.237</b>
Nettofinanzergebnis	-3.737	0	-3.737
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	0	0	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativem Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-1.008	0	-1.008
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>28.492</b>	<b>0</b>	<b>28.492</b>
Laufende Ertragsteuern	-3.048	0	-3.048
Latentes Steuerergebnis	6.237		6.237
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>31.681</b>	<b>0</b>	<b>31.681</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 2024	Q1 2024	Q1 2024
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	48.933	0	48.933
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	13.636	0	13.636
Grundstücksbetriebsaufwand	-21.632	678	-20.954
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>40.937</b>	<b>678</b>	<b>41.616</b>
Verwaltungsaufwand	-1.913	-265	-2.179
Personalaufwand	-2.601	-2.943	-5.544
Sonstige betriebliche Erträge	1.315	0	1.315
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.272	0	-1.272
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-2.585	2.530	-55
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>33.881</b>	<b>0</b>	<b>33.881</b>
Nettofinanzergebnis	-7.402	0	-7.402
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	0	0	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativem Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-398	0	-398
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>26.081</b>	<b>0</b>	<b>26.081</b>
Laufende Ertragsteuern	2.238	0	2.238
Latentes Steuerergebnis	0	0	0
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>28.319</b>	<b>0</b>	<b>28.319</b>

## **BEENDIGUNG DES REIT-STATUS UND AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERTRAGSTEUERN**

Zum dritten Bilanzstichtag in Folge erfüllte alstria die im Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG) vorgeschriebenen Anforderungen an den Streubesitz nicht mehr. Infolgedessen endete der REIT-Status der Gesellschaft mit Ablauf des 31. Dezember 2024. Damit entfiel zugleich die steuerliche Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer gemäß REITG.

Die Beendigung der Steuerbefreiung führte bereits zum 31. Dezember 2024 zur erstmaligen Erfassung latenter Steuerverbindlichkeiten. Seit dem 1. Januar 2025 unterliegt die alstria office REIT-AG der regulären Ertragsbesteuerung. In der aktuellen Berichtsperiode wurden daher erstmals laufende Ertragsteuern ermittelt.

Hamburg, 5. Mai 2025

Olivier Elamine  
Vorstand

**BUILDING  
*YOUR*  
FUTURE**