

# 2025

## ZWISCHENMITTEILUNG

zum 31. März 2025

# Q1

## ALSTRIA OFFICE REIT-AG, HAMBURG

### FINANZKENNZAHLEN

| Umsatzerlöse und Erträge     | 01.01. –<br>31.03.2025 | 01.01. –<br>31.03.2024 | Veränderung |
|------------------------------|------------------------|------------------------|-------------|
| 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.

| Bilanzkennzahlen                                     | 31.03.2025 | 31.12.2024 | Veränderung |
|------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|
| 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      |

| EPRA-Kennzahlen <sup>2)</sup> | 31.03.2025 | 31.12.2024 | Veränderung |
|-------------------------------|------------|------------|-------------|
| EPRA-NTA je Aktie (in EUR)    | 9,14       | 9,15       | -0,1%       |
| EPRA-Leerstandsquote (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. –<br>31.03.2025 | 01.01. –<br>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<br>(in TEUR) | Buchgewinn/<br>-verlust<br>(in TEUR) <sup>1)</sup> | Unterzeichnung<br>Vertrag | Übergang<br>Nutzen/<br>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><br>01.01. –<br>31.03.2025 | FFO <sup>3)</sup><br>01.01. –<br>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 Spaltensummen können sich teilweise Rundungsdifferenzen ergeben.

<sup>2)</sup> Der FFO ist keine Kennzahl der Betriebsleistung oder Liquidität nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nach IFRS, und ist daher nicht als Alternative zu den nach IFRS ermittelten Ertrags- oder Cashflow-Kennzahlen zu betrachten. Auch existiert keine Standarddefinition für den FFO. Somit sind der FFO oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit dem FFO der Gesellschaft.

<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<br>31.03.2025<br>(in TEUR) | LTV <sup>1)</sup> zum<br>31.03.2025<br>(in %) | LTV<br>Vereinbarung<br>(in %) | Inanspruchnahme zum<br>31.12.2024<br>(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.

| in TEUR                                                                                                                                                                    | 31.03.2025       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 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.



|                                                                                                                                                                            |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>in TEUR</b>                                                                                                                                                             | <b>31.03.2025</b> |
| 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>       |

|                                                                                                                            |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>in TEUR</b>                                                                                                             | <b>31.03.2025</b> |
| 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<br>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                                                                       | 31.681        | 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

|                                                  |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                    |                   |                   |
| <b>in TEUR</b>                                   | <b>31.03.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
| <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>                | <i>12.479</i>     | <i>7.448</i>      |
| Zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien     | 16.550            | 0                 |
| <b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>           | <b>197.111</b>    | <b>93.761</b>     |
| <br>                                             |                   |                   |
| <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<br>(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<br>Kapital | Kapitalrücklage | Rücklage für<br>Cashflow-<br>Hedging | Gewinn-<br>rücklagen | Neubewer-<br>tungsrück-<br>lage | Gesamtes<br>Eigen-<br>kapital |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Stand zum<br>31. Dezember 2024 | 178.562                 | 245.961         | -12.540                              | 1.091.401            | 3.485                           | 1.506.869                     |
| Veränderungen Q1<br>2025       |                         |                 |                                      |                      |                                 |                               |
| Konzernergebnis                | 0                       | 0               | 0                                    | 31.682               | 0                               | 31.682                        |
| Sonstiges Ergebnis             | 0                       | 0               | 2.541                                | 0                    | 0                               | 2.541                         |
| Gesamtergebnis                 | 0                       | 0               | 2.541                                | 31.682               | 0                               | 34.223                        |
| Stand zum<br>31. März 2025     | 178.562                 | 245.961         | -9.999                               | 1.123.083            | 3.485                           | 1.541.092                     |

vom 1. Januar bis 31. März 2024

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

## 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<br>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 Vorjah-<br>resausweis | Anpassungen | Aktuelle<br>Bilanzierung |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|--------------------------|
|                                                                                                                    | Q1 2024                     | Q1 2024     | Q1 2024                  |
|                                                                                                                    | TEUR                        | TEUR        | TEUR                     |
| Umsatzerlöse                                                                                                       | 48.933                      | 0           | 48.933                   |
| Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsauf-<br>wand                                                             | 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 Finanzin-<br>vestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden<br>Zeitwert | -2.585                      | 2.530       | -55                      |
| Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzin-<br>vestition 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<br>Unternehmen                                                   | 0                           | 0           | 0                        |
| Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativem<br>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**

