

ZWISCHEN- MITTEILUNG

zum 31. März 2018

KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	Q1 2018	Q1 2017	Ver- änderung
Umsatzerlöse und Erträge			
Umsatzerlöse	48.264	45.410	6,3 %
Nettomieteinnahmen	41.644	40.185	3,6 %
Konzernergebnis	32.352	30.897	4,7 %
FFO ¹⁾	29.765	27.917	6,6 %
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,20	0,20	0,0 %
FFO je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,17	0,18	-5,6 %

¹⁾ Ohne Minderheiten.

in TEUR	31.03.2018	31.12.2017	Ver- änderung
Bilanzkennzahlen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.429.406	3.331.858	2,9 %
Bilanzsumme	3.809.564	3.584.069	6,3 %
Eigenkapital	2.278.229	1.954.660	16,6 %
Verbindlichkeiten	1.531.335	1.629.409	-6,0 %
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	12,86	12,70	1,3 %
Verwässerter NAV je Aktie (in EUR) ¹⁾	12,86	12,69	1,3 %
Nettoverschuldungsgrad (in %)	32,5	40,0	-7,5 pp

¹⁾ Verwässerung berücksichtigt potenzielle Wandlung der Wandelanleihe.

REIT-Kennzahlen	31.03.2018	31.12.2017	Ver- änderung
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	65,4	57,1	8,3 pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

EPRA-Kennzahlen ¹⁾	Q1 2018	Q1 2017	Ver- änderung
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,21	0,17	23,5 %
EPRA-Kostenquote A (in %) ²⁾	23,2	18,8	-4,4 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) ³⁾	18,0	13,1	-4,9 pp

	31.03.2018	31.12.2017	Ver- änderung
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	12,85	12,71	1,1 %
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	12,69	12,45	1,9 %
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	4,5	4,6	-0,1 pp
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	4,8	5,0	-0,2 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	11,2	9,4	1,8 pp

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

²⁾ Inklusive Leerstandskosten.

³⁾ Exklusive Leerstandskosten.

ZWISCHENMITTEILUNG

1. PORTFOLIOKENNZAHLEN UND WESENTLICHE EREIGNISSE

Key Metrics	31.03.2018	31.12.2017
Anzahl der Objekte	116	116
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	3,4	3,4
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	199,4	202,0
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete / beizulegender Zeitwert)	5,8	5,9
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.586.400	1.570.100
EPRA-Leerstandsquote (in %)	11,2	9,4
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	4,6	4,7
Durchschnittliche Miete /m ² (in EUR pro Monat)	12,0	12,1

¹⁾ Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen	Q1 2018	Q1 2017	Veränderung (in m ²)
Neuvermietungen (in m ²) ¹⁾	14.106	21.900	-7.794
Verlängerungen von Mietverträgen (in m ²)	18.463	20.691	-2.228
Gesamt	32.569	42.591	-10.022

¹⁾ Neuvermietungen entsprechen Mietverträgen auf Leerstandsflächen. Damit werden keine Prolongationen, Erneuerungen oder Ausübungen von Optionen berücksichtigt.

Im ersten Quartal 2018 betrug das Vermietungsergebnis (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen) rund 32.600 m².

Hierzu haben im Wesentlichen die Abschlüsse folgender Mietverträge beigetragen:

Objekt	Stadt	Fläche ¹⁾ (in m ²)	Jährliche Miet- einnahmen (in TEUR)	Laufzeit (in Jahren)	Beginn Mietvertrag
Süderstraße 24	Hamburg	1.900	265	3,0	01.03.18
Heidenkampsweg 99–101	Hamburg	1.800	260	5,0	01.06.18

¹⁾ Büro- und Nebenflächen.

Transaktionen

Folgende Immobilientransaktionen haben Einfluss auf das laufende Geschäftsjahr 2018:

Objekt	Stadt	Verkaufs-/ Kaufpreis (in TEUR) ¹⁾	Jahres- miete (in TEUR) ²⁾	Ø Restmiet- laufzeit (in Jahren) ²⁾	Unter- zeichnung Kaufvertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Verkäufe						
Frankfurter Str. 71–75	Eschborn	16.200	1.086	16,1	09.10.17	30.06.18 ³⁾
Eschersheimer Landstr. 55	Frankfurt	44.000	1.625	1,8	21.12.17	31.03.18
Lötzener Str. 3	Bremen	3.600	323	2,5	26.01.18	30.06.18 ³⁾
Harburger Ring 17	Hamburg	10.000	502	6,5	20.02.18	Q3 2018 ³⁾
Verkäufe gesamt		73.800	3.536			
Käufe						
Eichwiesenring 1	Stuttgart	28.000	1.534	5,6	20.12.17	01.04.18
Sonninstr. 26–28	Hamburg	54.584	2.160	5,8	21.12.17	01.02.18
Käufe gesamt		82.584	3.694			

¹⁾ Exklusive Erwerbsnebenkosten.

²⁾ Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrages.

³⁾ Erwartet.

2. ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE

Das operative Ergebnis (FFO) belief sich im ersten Quartal 2018 auf TEUR 30.608 vor Minderheiten bzw. TEUR 29.765 nach Minderheiten gegenüber TEUR 29.051 vor Minderheiten bzw. TEUR 27.917 nach Minderheiten im Vorjahreszeitraum.

Der Grund für den Anstieg des FFO resultiert im Wesentlichen aus einem Anstieg der Nettomieteinnahmen in Höhe von TEUR 1.459. Ein gegensätzlicher Effekt ergab sich aus den im Vergleich zum Vorjahresquartal leicht erhöhten Verwaltungs- und Personalaufwendungen.

in TEUR	Q1 2018	Q1 2017
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	32.349	30.907
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	-2.471	-3.679
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-560	-1.167
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	1.290	2.990
Operatives Ergebnis (FFO)²⁾	30.608	29.051
davon Minderheitsanteilseignern zuzurechnen	-843	-1.134
davon den Aktionären der alstria office REIT-AG zuzurechnen	29.765	27.917
Instandhaltung und Vermietung	-16.369	-9.159
Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)³⁾	13.396	18.758
Anzahl Aktien (in Tausend)	177.142	153.231
FFO je Aktie (in EUR)	0,17	0,18

¹⁾ Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte. Wesentliche Effekte im ersten Quartal 2017 stellen der Aufwand aus der Bewertung der Kommanditanteile in Höhe von TEUR 1.759 sowie Kosten im Zusammenhang mit der Übernahme der alstria office Prime in Höhe von TEUR 931 dar. Wesentliche Effekte im ersten Quartal 2018 stellen ein Ertrag aus der Auflösung einer Rückstellung in Höhe von TEUR 1.100 sowie der Aufwand aus der Bewertung der Kommanditanteile in Höhe von TEUR 839 dar.

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

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

Das Konzernperiodenergebnis belief sich im Berichtsquartal auf TEUR 32.352 und lag damit über dem Ergebnis des ersten Quartals 2017, in dem ein Konzernperiodenergebnis in Höhe von TEUR 30.897 erzielt wurde. Die Erhöhung ist maßgeblich auf den Anstieg des sonstigen betrieblichen Ergebnisses zurückzuführen. Das verbesserte Ergebnis wird teilweise ausgeglichen durch ein im Vergleich zum ersten Quartal 2017 geringeres Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie ein geringeres Nettoergebnis aus der Bewertung von Finanzderivaten.

Die Umsatzlöse betragen im ersten Quartal 2018 TEUR 48.264 und lagen damit um TEUR 2.854 höher als im ersten Quartal des Vorjahres (TEUR 45.410). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Objektkäufen im Geschäftsjahr 2017. Im Ergebnis erhöhten sich die Netto-Mieteinnahmen des Gesamtkonzerns um TEUR 1.459 auf TEUR 41.644.

3. ENTWICKLUNG DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich zum 31. März 2018 auf TEUR 3.429.406 (31. Dezember 2017: TEUR 3.331.858).

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2017	3.331.858
Investitionen	23.108
Zugänge	54.584
Erwerbsnebenkosten	2.725
Abgänge	0
Umklassifizierungen	-5.510
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	0
Immobilienportfolio zum 31.03.2018	3.406.765
Geleistete Vorauszahlungen	22.641
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.03.2018	3.429.406
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	17.686
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	29.800
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	8.721
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	3.485.613
Marktwertanpassung der eigengenutzten Immobilien	-2.299
Beizulegender Zeitwert des unbeweglichen Vermögens	3.483.314

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

Weitere Vermögenskennzahlen

Am 31. März 2018 verfügte alstria über Flüssige Mittel in Höhe von TEUR 265.585 (31. Dezember 2017: TEUR 102.078).

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich zum 31. März 2018 um TEUR 323.569 auf TEUR 2.278.229 (31. Dezember 2017: TEUR 1.954.660). Von dem Anstieg entfallen TEUR 190.490 auf die am 31. Januar 2018 durchgeführte Barkapitalerhöhung sowie TEUR 96.921 auf die im ersten Quartal 2018 durchgeführten Wandlungen der Wandelanleihe (für weitere Informationen verweisen wir auf die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung).

Darlehen

Die zum 31. März 2018 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.03.2018 (in TEUR)	LTV zum 31.03.2018 (in %)	LTV Ver- einbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2017 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	67.000	37,0	55,0	67.000
Darlehen #2	30.04.2021	57.744	44,1	60,0	57.975
Darlehen #3	28.03.2024	45.900	38,1	60,0	45.900
Darlehen #4	30.06.2026	56.000	37,4	65,0	56.000
Darlehen #5	31.07.2021	15.074	32,2	60,0	15.113
Gesamte besicherte Darlehen		241.718	38,4	–	241.988
Anleihe #1	24.03.2021	326.800	–	–	326.800
Anleihe #2	12.04.2023	325.000	–	–	325.000
Anleihe #3	15.11.2027	350.000	–	–	350.000
Wandelanleihe	14.06.2018	200	–	–	73.500
Schuldschein 10 J./fix	06.05.2026	40.000	–	–	40.000
Schuldschein 7 J./fix	08.05.2023	37.000	–	–	37.000
Schuldschein 4 J./fix	06.05.2020	38.000	–	–	38.000
Schuldschein 7 J./variabel	08.05.2023	17.500	–	–	17.500
Schuldschein 4 J./variabel	06.05.2020	17.500	–	–	17.500
Revolvierende Kreditlinie	15.06.2020	–	–	–	–
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen		1.152.000	–	–	1.225.300
Gesamt		1.393.718	40,1		1.467.288
Net LTV			32,5		

4. COVENANT-BERICHT

Einhaltung und Berechnung der Finanziellen Verpflichtungserklärungen (Covenants) unter §11 der Anleihe- und Schuldscheinbedingungen*

alstria ist im Falle des Eingehens neuer Finanzverbindlichkeiten, die nicht zum Zwecke der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten eingegangen wurden, verpflichtet, folgende Covenants einzuhalten:

- › Ein Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva von maximal 60%
- › Ein Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva von maximal 45%
- › Ein Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten von mindestens 150 %

Im ersten Quartal 2018 ist alstria keine neuen Finanzverbindlichkeiten eingegangen.

Weiterhin ist alstria unter den Anleihe- und Schuldscheinbedingungen verpflichtet, das Verhältnis des Konsolidierten Bereinigten EBITDA zum Zahlungswirksamen Zinsergebnis von mindestens 1,80 zu 1,00 einzuhalten. Die Berechnung und Publikation dieser Covenant soll hiernach an jedem Berichtsstichtag nach Begebung der Anleihe bzw. des Schuldscheins erfolgen, beginnend mit dem fünften Berichtsstichtag und jedem folgenden Berichtsstichtag. Die Publikation erfolgte erstmals im Geschäftsbericht 2016.

in TEUR	Q2 2017 – Q1 2018 kumuliert
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	368.211
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	–181.492
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	10.541
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–19.087
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	3.336
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	–30.121
Konsolidiertes bereinigtes EBITDA	151.388
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	–31.491
Einmalige Finanzierungskosten	5.035
Zahlungswirksames Zinsergebnis	–26.456
Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)	5,72

¹⁾ Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Zum 31. März 2018 wurde keine Covenant unter den Darlehensvereinbarungen und / oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt.

* Der folgende Abschnitt bezieht sich auf die Anleihebedingungen der am 24. November 2015, am 12. April 2016 und am 15. November 2017 durch alstria begebenen Schuldverschreibungen sowie die Bedingungen des am 6. Mai 2016 durch die alstria begebenen Schuldscheins (siehe www.alstria.de für nähere Informationen). Die in Großbuchstaben geschriebenen Begriffe haben die in den Anleihe- bzw. Schuldscheinbedingungen beschriebene Bedeutung.

5. JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND AUSBLICK

Jüngste Entwicklungen

Am 12. April 2018 gab alstria den Abschluss eines Mietvertrages über 2.400 m² Büro- und Nebenflächen für das Entwicklungsprojekt Momentum (Am Wehrhahn 33, Düsseldorf) bekannt. Der neue Mietvertrag wird am 1. Dezember 2018 beginnen und hat eine Laufzeit von zehn Jahren.

Am 30. April 2018 gab alstria darüber hinaus den Abschluss zwei weiterer Mietverträge für das Entwicklungsprojekt Momentum bekannt. Der erste Mietvertrag umfasst 1.900 m² Büro- und Nebenflächen, beginnt am 1. März 2019 und hat eine Laufzeit von zehn Jahren. Der zweite Mietvertrag umfasst eine Fläche von 1.400 m² Büro- und Nebenflächen, wurde für eine Mietdauer von 5,5 Jahren abgeschlossen und beginnt am 1. Oktober 2018.

Details zu den auf das laufende Geschäftsjahr 2018 Einfluss habenden Transaktionen sind in der Tabelle auf Seite 4 dargestellt.

Ausblick

Das erste Quartal des Geschäftsjahres 2018 verlief erwartungsgemäß. Die im Konzernlagebericht 2017 abgegebenen Prognosen und sonstigen Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2018 haben sich nicht verändert. Basierend auf den getätigten Transaktionen sowie den vertraglich vereinbarten Mieten erwartet alstria für das Gesamtjahr 2018 unverändert Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 187 Mio. und ein operatives Ergebnis (FFO) von EUR 110 Mio.

Risiken

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

Die Risikosituation von alstria hat sich seitdem im Wesentlichen nicht verändert.

DISCLAIMER

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

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2018

in TEUR	Q1 2018	Q1 2017
Umsatzerlöse	48.264	45.410
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	-367	91
Grundstücksbetriebsaufwand	-6.253	-5.316
Nettomieteinnahmen	41.644	40.185
Verwaltungsaufwand	-2.136	-1.937
Personalaufwand	-3.506	-2.451
Sonstige betriebliche Erträge	3.378	1.969
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.524	-3.403
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	560	1.167
Nettobetriebsergebnis	38.416	35.530
Nettofinanzergebnis	-8.600	-8.624
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	62	322
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	2.471	3.679
Ergebnis vor Ertragsteuern	32.349	30.907
Ertragsteuern	3	-10
Konzernperiodenergebnis	32.352	30.897
Zuordnung:		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	32.352	30.897
Ergebnis je Aktie in EUR		
<i>auf Basis des Ergebnisanteils der alstria-Aktionäre</i>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,20	0,20
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,19	0,19

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2018

in TEUR	Q1 2018	Q1 2017
Konzernperiodenergebnis	32.352	30.897
Posten, die anschließend möglicherweise in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:		
Einstellung in die Neubewertungsrücklage	3.485	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge	3.485	0
Gesamtergebnis der Periode	35.897	30.897
Zuordnung Gesamtergebnis:		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	35.837	30.897

KONZERNZWISCHENBILANZ

zum 31. März 2018

AKTIVA

in TEUR	31. März 2018	31. Dez. 2017
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.429.406	3.331.858
At equity bilanzierte Beteiligungen	8.720	8.659
Sachanlagen	19.169	22.442
Immaterielle Vermögenswerte	282	313
Finanzanlagen	36.567	36.567
Derivative Finanzinstrumente	8	14
Gesamtes langfristiges Vermögen	3.494.152	3.399.853
Kurzfristiges Vermögen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.033	7.153
Forderungen aus Steuern	43	25
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.951	14.760
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	265.585	102.078
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	29.800	60.200
Gesamtes kurzfristiges Vermögen	315.412	184.216
Gesamte Aktiva	3.809.564	3.584.069

PASSIVA

in TEUR	31. März 2018	31. Dez. 2017
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	177.142	153.962
Kapitalrücklage	1.627.868	1.363.316
Gewinnrücklagen	469.734	437.382
Neubewertungsrücklage	3.485	0
Gesamtes Eigenkapital	2.278.229	1.954.660
Langfristige Verpflichtungen		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	54.673	53.834
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	1.382.210	1.381.965
Sonstige Rückstellungen	694	1.499
Sonstige Verbindlichkeiten	3.960	4.408
Gesamte langfristige Verpflichtungen	1.441.537	1.441.706
Kurzfristige Verpflichtungen		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	38	47
Kurzfristige Darlehen	12.842	86.450
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.140	7.268
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	538	538
Derivative Finanzinstrumente	69	27.529
Ertragsteuerverbindlichkeiten	13.685	13.675
Sonstige Rückstellungen	2.548	2.992
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	51.938	49.204
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen	89.798	187.703
Gesamte Verpflichtungen	1.531.335	1.629.409
Gesamte Passiva	3.809.564	3.584.069

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. März 2018

in TEUR	Q1 2018	Q1 2017
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernperiodenergebnis	32.352	30.897
Zinserträge	-182	-229
Zinsaufwendungen	8.783	8.853
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3	10
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	-1.694	-2.316
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-) / Aufwendungen (+)	244	1.406
Gewinn (-) / Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-560	-1.165
Abschreibungen des Anlagevermögens	178	126
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.918	-4.269
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlich- keiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Inves- titions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuord- nen sind	-4.235	-2.130
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	31.965	31.183
Erhaltene Zinsen	182	229
Gezahlte Zinsen	-8.577	-12.615
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13	-10
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	23.583	18.787
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-92.007	-13.494
Zuflüsse aus der Veräußerung von als Finanzin- vestition gehaltenen Immobilien	44.000	44.840
Transaktionskosten für die Veräußerung von Immobilien	-130	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-789	-122
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	48.926	31.224

in TEUR	Q1 2018	Q1 2017
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	193.072	0
Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	2.582	0
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitenanteilen	-9	-10.646
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	-1.631	-10.869
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	188.850	-21.515
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)	163.507	28.496
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	102.078	247.489
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode (davon verfügungsbeschränkt: TEUR 0; Vj. TEUR 0)	265.585	275.985

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. März 2018

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2018	153.962	1.363.316	437.382	0	1.954.660
Veränderungen im ersten Quartal 2018					
Konzernergebnis	0	0	32.352	0	32.352
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	3.485	3.485
Gesamtergebnis	0	0	32.352	3.485	35.837
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien	15.323	175.167	0	0	190.490
Aktienbasierte Vergütung	0	321	0	0	321
Wandlung von Anteilen der Wandelanleihe	7.857	89.064	0	0	96.921
Stand zum 31. März 2018	177.142	1.627.868	469.734	3.485	2.278.229

vom 1. Januar bis 31. März 2017

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2017	153.231	1.434.812	140.395	1.728.438
Veränderungen im ersten Quartal 2017				
Konzernergebnis	0	0	30.897	30.897
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	30.897	30.897
Aktienbasierte Vergütung	0	263	0	263
Stand zum 31. März 2017	153.231	1.435.075	171.292	1.759.598

BUILDING YOUR FUTURE

alstria office REIT-AG

www.alstria.de

info@alstria.de



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

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

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

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

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