



ZWISCHEN- MITTEILUNG

zum 30. September 2019



KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018	Verän- derung
Mieterlöse und Erträge			
Mieterlöse	140.449	144.886	-3,1%
Nettomieteinnahmen	122.882	127.263	-3,4%
Konzernergebnis	302.738	94.457	220,5%
FFO ¹⁾	84.211	88.556	-4,9%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,71	0,54	216,7%
FFO je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,47	0,50	-5,0%

¹⁾ Ohne Minderheiten.

in TEUR	30.09.2019	31.12.2018	Verän- derung
Bilanzkennzahlen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.159.313	3.938.864	5,6%
Bilanzsumme	4.742.387	4.181.252	13,4%
Eigenkapital	2.896.493	2.684.087	7,9%
Verbindlichkeiten	1.845.894	1.497.165	23,3%
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	16,31	15,13	7,8%
Nettoverschuldungsgrad (in %)	29,0	30,4	-1,4 pp

REIT-Kennzahlen	30.09.2019	31.12.2018	Verän- derung
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	69,1	67,2	1,9 pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

EPRA-Kennzahlen ¹⁾	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018	Verän- derung
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,49	0,54	-9,3%
EPRA-Kostenquote A (in %) ²⁾	25,5	22,1	3,4 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) ³⁾	21,0	17,7	3,3 pp

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

²⁾ Inklusive Leerstandskosten.

³⁾ Exklusive Leerstandskosten.

	30.09.2019	31.12.2018	Verän- derung
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	16,33	15,14	7,9%
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	15,92	14,96	6,4%
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	3,6	4,0	-0,4 pp
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	4,2	4,4	-0,2 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,4	9,7	-2,3 pp

ZWISCHENMITTEILUNG

1. PORTFOLIOKENNZAHLEN UND WESENTLICHE EREIGNISSE

Kennzahlen	30.09.2019	31.12.2018
Anzahl der Objekte	117	118
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	4,2	4,0
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	202,9	197,0
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete / beizulegender Zeitwert)	4,9	4,9
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.527.500	1.577.000
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,4	9,7
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	5,2	4,8
Durchschnittlicher Wert je m ² (in EUR)	2.723	2.525
Durchschnittliche Miete je m ² (in EUR / Monat)	12,6	12,3

¹⁾ Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen	01.01.– 30.09.2019	01.01.– 30.09.2018	Verän- derung
Neuvermietungen (in m ²)	123.100	86.700	36.400
Verlängerungen von Mietverträgen (in m ²)	81.300	64.500	16.800
Gesamt (in m²)	204.400	151.200	53.200

In den ersten drei Quartalen 2019 betrug das Vermietungsergebnis (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen) rund 204.400 m².

Hierzu haben im Wesentlichen die Abschlüsse folgender Mietverträge beigetragen:

Adresse	Stadt	Vermietete Fläche (in m ²)	Miete je m ² (in EUR)	Jahresmiete (in TEUR)	Mietdauer (in Jahren)	Mietfreie Zeit ¹⁾ (in %)
Am Seestern 1	Düsseldorf	15.000	16,59	3.338	10,0	1,7
Heerdter Lohweg 35	Düsseldorf	13.500	11,70	1.894	12,0	7,6
T-Online-Allee 1	Darmstadt	13.300	12,00	2.242	5,0	5,0
Georg-Glock-Str. 18	Düsseldorf	6.500	21,50	1.613	12,0	2,8
Rotebühlstr. 98–100	Stuttgart	6.300	19,95	1.627	15,0	1,7
Gustav-Nachtigal-Str. 5	Wiesbaden	5.400	20,00	1.415	1,6	0,0
Kanzlerstr. 8	Düsseldorf	5.000	13,61	865	10,0	5,2
Platz der Einheit 1	Frankfurt am Main	4.200	21,00	1.100	3,0	8,3
Platz der Einheit 1	Frankfurt am Main	2.900	24,00	850	10,0	5,8
Amsinckstr. 28	Hamburg	2.900	14,10	524	5,0	0,0
Schinkestr. 20	Berlin	2.400	21,60	444	5,0	0,0
Amsinckstr. 34	Hamburg	2.200	14,75	424	5,0	1,7
Maarweg 165	Köln	2.000	14,55	364	10,0	3,3
Pempelfurtstr. 1	Ratingen	1.700	7,50	179	10,0	0,0
Süderstr. 23	Hamburg	1.600	15,30	294	10,0	2,5

¹⁾ In % der Mietdauer.

Transaktionen

alstria tätige im laufenden Geschäftsjahr 2019 folgende Immobilientransaktionen:

Verkäufe

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Buchgewinn ¹⁾ (in TEUR)	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Frankfurter Str. 71–75	Eschborn	16.200	500	09.10.2017	31.01.2019
Gathe 78	Wuppertal	9.120	120	10.10.2018	01.01.2019
Brödermannsweg 5–9 ²⁾	Hamburg	4.300	1.800 ³⁾	29.11.2018	28.02.2019
Opernplatz 2	Essen	38.900	3.800	16.01.2019	30.01.2019
Ingersheimer Str. 20	Stuttgart	41.500	11.500	18.02.2019	31.03.2019
Berner Str. 119	Frankfurt am Main	27.000	2.800	28.02.2019	30.04.2019
Stiftsplatz 5	Kaiserslautern	12.750	1.300	12.08.2019	01.11.2019
Gesamte Verkäufe		149.770	21.820		

¹⁾ Abweichung zu der Position „Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ in der Gewinn- und Verlustrechnung. Diese Position enthält nur Verträge, welche einen Einfluss auf das Geschäftsjahr 2019 haben, sowie deren Verkaufsnebenkosten.

²⁾ Teilverkauf des Wohnhauses aus Gesamtobjekt.

³⁾ Verkaufspreis gemindert um den OMV des Wohnhauses (prozentualer Anteil der Jahresnettokaltmiete des Wohnhauses bezogen auf den OMV des gesamten Objektes).

Käufe

Adresse	Stadt	Kaufpreis ¹⁾ (in TEUR)	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Lehrter Str. 17	Berlin	8.470	12.12.2018	01.02.2019
Handwerkst. 4	Stuttgart	7.350	18.12.2018	01.03.2019
Maxstr. 3a	Berlin	10.200	06.03.2019	01.06.2019
Hauptstr. 98–99	Berlin	12.140	04.04.2019	30.04.2019
Adlerstr. 63	Düsseldorf	7.750	25.07.2019	11.09.2019
Gesamte Käufe		45.910		

¹⁾ Exklusive Erwerbsnebenkosten.

2. ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE

Das operative Ergebnis belief sich in den ersten drei Quartalen 2019 auf TEUR 86.481 vor Minderheiten bzw. TEUR 84.211 nach Minderheiten gegenüber TEUR 91.011 vor Minderheiten bzw. TEUR 88.556 nach Minderheiten im Vorjahreszeitraum.

Die Reduktion des FFO resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Mieterlöse in Folge von Objektverkäufen und den damit reduzierten vermietbaren Flächen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

in TEUR	IFRS G&V	Anpassung	FFO	FFO
			01.01.– 30.09.2019	01.01.– 30.09.2018
Mieterlöse	140.449	0	140.449	144.886
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	29.615	0	29.615	31.059
Grundstücksbetriebsaufwand	-47.182	271	-46.911	-48.670
Nettomieteinnahmen	122.882	271	123.153	127.275
Verwaltungsaufwand	-7.072	821	-6.251	-5.551
Personalaufwand	-14.091	2.194	-11.897	-10.565
Sonstige betriebliche Erträge	14.781	-12.522 ²⁾	2.259	1.946
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.327	10.943 ³⁾	-1.384	-888
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	199.323	-199.323	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	19.375	-19.375	0	0
Nettobetriebsergebnis	322.871	-216.991	105.880	112.217
Nettofinanzergebnis	-20.021	719	-19.302	-21.154
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	-223	126	-97	-52
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	0	0	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern / FFO (vor Minderheiten)¹⁾	302.627	-216.146	86.481	91.011
Ertragsteuern	111	-111	0	0
Konzernperiodenergebnis	302.738	-216.257	86.481	91.011
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	-2.270	-2.270	-2.455
Konzernperiodenergebnis / FFO (nach Minderheiten)	302.738	-218.527	84.211	88.556
Instandhaltung und Vermietung			-50.430	-39.809
Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)⁴⁾			33.781	48.747
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			177.593	177.416
FFO je Aktie (in EUR)			0,47	0,50
AFFO je Aktie (in EUR)			0,19	0,27

¹⁾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.

²⁾Die Anpassung der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert wesentlich aus einer Auflösung von Rückstellungen für Grunderwerbsteuer.

³⁾Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden um den Aufwand für die Bewertung der Kommanditanteile und Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten angepasst.

⁴⁾Der AFFO entspricht dem FFO unter zusätzlicher Berücksichtigung aktivierter Instandhaltungsinvestitionen und Ausgaben in Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen im bestehenden Investmentportfolio.

Die Mieterlöse betragen in den ersten drei Quartalen 2019 TEUR 140.449 und lagen damit um TEUR 4.437 niedriger als in den ersten drei Quartalen des Vorjahres (TEUR 144.886). Die Reduktion resultiert im Wesentlichen aus den Objektverkäufen in den letzten zwölf Monaten und den damit reduzierten Mieteinnahmen.

Das Konzernperiodenergebnis belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 302.738 und lag damit über dem Ergebnis der ersten drei Quartale 2018, in dem ein Konzernperiodenergebnis in Höhe von TEUR 94.457 erzielt wurde. Wesentliche Treiber für diesen starken Anstieg sind das Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert, der Gewinn aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und höhere sonstige betriebliche Erträge aus einer Auflösung von Rückstellungen für Grunderwerbsteuer.

3. ENTWICKLUNG DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich zum 30. September 2019 auf TEUR 4.159.313 (31. Dezember 2018: TEUR 3.938.864).

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2018	3.938.864
Investitionen	72.184
Zugänge	45.905
Erwerbsnebenkosten	3.956
Aktivierungen aus der Erstanwendung IFRS 16	4.839
In Vorperiode geleistete Vorauszahlungen	-1.944
Abgänge	-92.400
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	-11.414
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	199.323
Immobilienportfolio zum 30.09.2019	4.159.313
Geleistete Vorauszahlungen	-
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.09.2019	4.159.313
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	17.326
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	12.750
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	1.016
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	4.190.405

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2018.

Weitere Vermögenskennzahlen

Am 30. September 2019 verfügte alstria über Flüssige Mittel in Höhe von TEUR 297.709 (31. Dezember 2018: TEUR 132.899) und Finanzanlagen in Höhe von EUR 236.737 (31. Dezember 2018: TEUR 36.737). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der neu gegebenen Anleihe in Höhe von TEUR 400.000.

Im Vergleich zum 31. Dezember 2018 erhöhte sich das Eigenkapital zum 30. September 2019 auf TEUR 2.896.493. Das Konzernperiodenergebnis trug mit TEUR 302.738 zu einer Erhöhung des Eigenkapitals bei. Dem stand die Auszahlung der Dividende im Mai 2019 in Höhe von TEUR 92.257 gegenüber.

Die gesamten Verpflichtungen erhöhten sich zum 30. September 2019 um TEUR 348.729 auf TEUR 1.845.894, ebenfalls im Wesentlichen aufgrund der Platzierung der Unternehmensanleihe (31. Dezember 2018: TEUR 1.497.165).

Darlehen

Am 26. September 2019 platzierte alstria die vierte unbesicherte, festverzinsliche Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von EUR 400 Mio. Die Anleihe mit einem Kupon von 0,5% hat eine Laufzeit bis September 2025. Der Emissionserlös der Anleihe dient der Refinanzierung einer am 24. März 2021 fälligen Anleihe (ausstehendes Volumen: EUR 326,8 Mio.) sowie eines am 6. Mai 2020 fälligen Schuldscheins (ausstehendes Volumen: EUR 37,0 Mio.) und für allgemeine Unternehmenszwecke.

Am 6. September 2019 wurde der Kreditvertrag über eine unbesicherte revolvingende Kreditlinie in Höhe eines Nominalbetrages von bis zu EUR 100 Mio. bis zum 14. September 2022 verlängert.

Die zum 30. September 2019 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 30.09.2019 (in TEUR)	LTV zum 30.09.2019 Vereinbarung (in %)	LTV- nahme zum 31.12.2018 (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2018 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	34.000	16,0	65,0	67.000
Darlehen #2	28.03.2024	45.900	33,2	75,0	45.900
Darlehen #3	30.06.2026	56.000	29,8	65,0	56.000
Darlehen #4	29.09.2028	60.000	37,3	n/a	60.000
Gesamte besicherte Darlehen		195.900	28,0	–	228.900
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
Anleihe #4	26.09.2025	400.000	–	–	–
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	37.000	–	–	38.000
Revolvierende Kreditlinie	14.09.2022	–	–	–	–
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen		1.515.800	–	–	1.116.800
Gesamt		1.711.700	40,8	–	1.345.700
Net LTV			29,0		

4. COVENANT-BERICHT

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

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

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

Im dritten Quartal 2019 hat alstria eine neue Anleihe in Höhe von EUR 400 Mio. im Wesentlichen für die Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 begeben (für weitere Informationen verweisen wir auf die Darlehensübersicht auf Seite 8).

in TEUR	30.09.2019
Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.412.456
Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	–
Summe Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten	1.412.456
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel)	4.444.679
Kaufpreis für erworbenes Immobilienvermögen nach dem Berichtsstichtag oder für dessen Erwerb seit diesem Zeitpunkt eingegangene Verpflichtungen	–
Erlös aus Finanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag, der nicht zum Erwerb von Immobilienvermögen oder zur Verringerung von Finanzverbindlichkeiten verwendet wurde	–
Summe Aktiva	4.444.679
Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 60 %)	32%

in TEUR	30.09.2019
Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	161.600
Besicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	–
Summe Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten	161.600
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel zugeordnet zu besicherten Verbindlichkeiten)	4.708.327
Kaufpreis für erworbenes Immobilienvermögen nach dem Berichtsstichtag oder für dessen Erwerb seit diesem Zeitpunkt eingegangene Verpflichtungen	–
Erlös aus Finanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag, der nicht zum Erwerb von Immobilienvermögen oder zur Verringerung von Finanzverbindlichkeiten verwendet wurde	–
Summe Aktiva	4.708.327
Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 45 %)	3%

* Der folgende Abschnitt bezieht sich auf die Anleihebedingungen der am 24. November 2015, am 12. April 2016, am 15. November 2017 und am 26. September 2019 durch alstria begebenen Schuldverschreibungen sowie auf die Bedingungen des am 6. Mai 2016 durch alstria begebenen Schuldscheins (siehe www.alstria.de für nähere Informationen). Die in Großbuchstaben geschriebenen Begriffe haben die in den Anleihe- bzw. Schuldscheinbedingungen beschriebene Bedeutung.

in TEUR	30.09.2019
Wert des unbelasteten Immobilienvermögens	3.450.496
Wert aller sonstigen Vermögenswerte	305.443
Unbelastetes Vermögen zum Berichtsstichtag	3.755.939
Unbelastetes Nettovermögen erfasst nach dem Berichtsstichtag	-12.750
Summe Unbelastetes Vermögen	3.743.189
Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.250.856
Unbesicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
Summe Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten	1.250.856
Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten (min. 150%)	299%

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

in TEUR	Q4 2018 – Q3 2019 kumuliert
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	763.311
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-596.890
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	2
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-34.046
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	2.061
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	126
Konsolidiertes bereinigtes EBITDA	134.564
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	-33.362
Einmalige Finanzierungskosten	0
Zahlungswirksames Zinsergebnis	-33.362
Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)	4,0

¹⁾Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Zum 30. September 2019 wurde keine Covenant unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt.

5. JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND AUSBLICK

Jüngste Entwicklungen

Am 21. Oktober 2019 gab alstria den Abschluss von zwei neuen Mietverträgen in Hamburg und Stuttgart bekannt. Der neue Mietvertrag in der Amsinckstr. 28 (Hamburg) über 2.900 m² Büro- und Nebenflächen wird am 1. Juli 2020 beginnen und hat eine Laufzeit von zehn Jahren. In Stuttgart hat alstria einen neuen Mietvertrag über 1.700 m² Büro- und Nebenfläche in der Epplerstr. 225 abgeschlossen. Der Mietvertrag mit einer Laufzeit von fünf Jahren beginnt in der zweiten Jahreshälfte 2020.

Details zu den Transaktionen des Geschäftsjahres 2019 sind in der Tabelle auf Seite 5 dargestellt.

Ausblick

Die ersten drei Quartale des Geschäftsjahres 2019 verliefen erwartungsgemäß. Die im Konzernlagebericht 2018 abgegebenen Prognosen und sonstigen Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2019 haben sich nicht verändert. Basierend auf den getätigten Transaktionen sowie den vertraglich vereinbarten Mieten erwartet alstria für das Gesamtjahr 2019 unverändert Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 190 Mio. und ein operatives Ergebnis (FFO) von rund EUR 112 Mio.

Risiken

alstria ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2018.

Die Risikosituation von alstria hat sich seitdem nicht wesentlich verändert.

GRUNDLAGEN DER KONZERNZWISCHENMITTEILUNG

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

Die Anforderungen des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) wurden grundsätzlich beachtet. Abweichend von IAS 34 wurde auf erläuternde Anhangangaben verzichtet.

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

DISCLAIMER

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

KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. September 2019

in TEUR	01.07. – 30.09.2019	01.07. – 30.09.2018	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
Mieterlöse	47.329	48.642	140.449	144.886
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	7.468	7.397	29.615	31.059
Grundstücksbetriebsaufwand	-12.267	-12.027	-47.182	-48.682
Nettomieteinnahmen	42.530	44.012	122.882	127.263
Verwaltungsaufwand	-2.485	-1.896	-7.072	-6.147
Personalaufwand	-4.855	-3.926	-14.091	-11.487
Sonstige betriebliche Erträge	1.146	1.919	14.781	7.260
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.627	-1.154	-12.327	-4.101
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-48	0	199.323	1.387
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.312	5	19.375	216
Nettobetriebsergebnis	30.973	38.960	322.871	114.391
Nettofinanzergebnis	-7.120	-6.905	-20.021	-22.392
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	-54	-121	-223	-52
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	0	-1	0	2.454
Ergebnis vor Ertragsteuern	23.799	31.933	302.627	94.401
Ertragsteuern	-12	5	111	56
Konzernperiodenergebnis	23.787	31.938	302.738	94.457
Zuordnung:				
Aktionäre der alstria office REIT-AG	23.787	31.938	302.738	94.457
Ergebnis je Aktie in EUR				
<i>auf Basis des Ergebnisanteils der alstria-Aktionäre</i>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,13	0,18	1,71	0,54
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,13	0,18	1,71	0,54

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. September 2019

in TEUR	01.07. – 30.09.2019	01.07. – 30.09.2018	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
Konzernperiodenergebnis	23.787	31.938	302.738	94.457
Posten, die anschließend nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgeliedert werden:				
Einstellung in die Neubewertungsrücklage	0	0	0	3.485
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge	0	0	0	3.485
Gesamtergebnis der Periode	23.787	31.938	302.738	97.942
Zuordnung Gesamtergebnis:				
Aktionäre der alstria office REIT-AG	23.787	31.938	302.738	97.942

KONZERNZWISCHENBILANZ

zum 30. September 2019

AKTIVA

in TEUR	30.09.2019	31.12.2018
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.159.313	3.938.864
At equity bilanzierte Beteiligungen	1.016	8.589
Sachanlagen	19.146	18.972
Immaterielle Vermögenswerte	270	349
Finanzanlagen	236.737	36.737
Gesamtes langfristiges Vermögen	4.416.482	4.003.511
Kurzfristiges Vermögen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.105	6.865
Forderungen aus Steuern	1.231	43
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.110	8.314
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	297.709	132.899
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	12.750	29.620
Gesamtes kurzfristiges Vermögen	325.905	177.741
Gesamte Aktiva	4.742.387	4.181.252

PASSIVA

in TEUR	30.09.2019	31.12.2018
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	177.593	177.416
Kapitalrücklage	1.448.130	1.538.632
Gewinnrücklagen	1.267.285	964.554
Neubewertungsrücklage	3.485	3.485
Gesamtes Eigenkapital	2.896.493	2.684.087
Langfristige Verpflichtungen		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	67.669	64.013
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	1.660.362	1.336.090
Sonstige Rückstellungen	1.155	1.275
Sonstige Verbindlichkeiten	10.148	5.010
Gesamte langfristige Verpflichtungen	1.739.334	1.406.388
Kurzfristige Verpflichtungen		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	47	47
Kurzfristige Darlehen	49.804	14.171
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.689	4.400
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	457	530
Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.779	5.945
Sonstige Rückstellungen	2.435	5.477
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	44.349	60.207
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen	106.560	90.777
Gesamte Verpflichtungen	1.845.894	1.497.165
Gesamte Passiva	4.742.387	4.181.252

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. September 2019

in TEUR	01.01.– 30.09.2019	01.01.– 30.09.2018
1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Konzernperiodenergebnis	302.738	94.457
Zinserträge	–554	–556
Zinsaufwendungen	20.575	22.949
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–111	–56
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	–193.677	–1.557
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (–)/Aufwendungen (+)	1.176	3.224
Gewinn (–)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–19.375	–216
Abschreibungen und Wertänderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	821	595
Zunahme (–)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.158	–2.552
Zunahme (+)/Abnahme (–) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	–7.936	–7.768
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	104.815	108.520
Erhaltene Zinsen	554	556
Gezahlte Zinsen	–18.832	–20.147
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–1.284	–12.699
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	85.253	76.230
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–120.246	–171.273
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	127.437	58.600
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–121	–139
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	–200	–1.763
Kapitalauskehrungen von Gemeinschaftsunternehmen	7.350	0
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	–200.000	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–185.780	–114.575

in TEUR	01.01.– 30.09.2019	01.01.– 30.09.2018
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung	0	193.071
Auszahlungen für die Kosten der Barkapitalerhöhung	0	–2.611
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen der Minderheitsgesellschafter	–50	–82
Ausschüttungen auf Kommanditanteile von Minderheitsgesellschaftern	–1.947	–1.941
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	393.596	60.000
Nebenkosten für die Aufnahme von Darlehen und Schulden	–5	–150
Auszahlung der Dividende	–92.257	–92.170
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	–34.000	–58.091
Auszahlungen zur Ablösung von Zinssicherungsinstrumenten	265.337	98.026
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)	164.810	59.681
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	132.899	102.078
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode <i>(davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 0; Vj. TEUR 0)</i>	297.709	161.759

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. September 2019

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Neubewer- tungs- rücklage	Summe Eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 2018	177.416	1.538.632	964.554	3.485	2.684.087
Erstanwendungseffekt aus IFRS 16	0	0	-7	0	-7
Stand zum 1. Januar 2019	177.416	1.538.632	964.547	3.485	2.684.080
Veränderungen Q1–Q3 2019					
Konzernergebnis	0	0	302.738	0	302.738
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	302.738	0	302.738
Dividendenausschüttung	0	-92.257	0	0	-92.257
Aktienbasierte Vergütung	0	1.578	0	0	1.578
Wandlung von Wandel- genussrechten	177	177	0	0	354
Stand zum 30. September 2019	177.593	1.448.130	1.267.285	3.485	2.896.493

vom 1. Januar bis 30. September 2018

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Neubewer- tungs- rücklage	Summe Eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 2017	153.962	1.363.316	437.382	0	1.954.660
Erstanwendungseffekt aus IFRS 9	0	0	-242	0	-242
Stand zum 1. Januar 2018	153.962	1.363.316	437.140	0	1.954.418

Veränderungen Q1–Q3 2018

Konzernergebnis	0	0	94.457	0	94.457
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	3.485	3.485
Gesamtergebnis	0	0	94.457	3.485	97.942
Dividendenausschüttung	0	-92.170	0	0	-92.170
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien	15.323	175.138	0	0	190.461
Aktienbasierte Vergütung	0	1.201	0	0	1.201
Wandlung von Wandel- genussrechten	144	144	0	0	288
Wandlung von Anteilen der Wandelanleihe	7.987	90.575	0	0	98.562
Stand zum 30. September 2018	177.416	1.538.204	531.597	3.485	2.250.702

BUILDING YOUR FUTURE

alstria office REIT-AG

www.alstria.de

info@alstria.de

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

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

Platz der Einheit 1
60327 **Frankfurt/Main**
+49 (0)69/15 32 56-740

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

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

