

Q1



2020

ZWISCHENMITTEILUNG

zum 31. März 2020

FINANZKENNZAHLEN

in TEUR	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019	Veränderung
Mieterlöse und Erträge			
Mieterlöse	44.325	46.757	- 5,2 %
Nettomieteinnahmen	37.765	39.766	- 5,0 %
Konzernergebnis	28.248	54.636	- 48,3 %
FFO ¹⁾	29.404	28.627	2,7 %
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,16	0,31	- 48,3 %
FFO je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,17	0,16	2,7 %

¹⁾ Ohne Minderheiten.

in TEUR	31.03.2020	31.12.2019	Veränderung
Bilanzkennzahlen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.415.890	4.438.597	- 0,5 %
Bilanzsumme	5.066.882	5.029.328	0,7 %
Eigenkapital	3.204.383	3.175.555	0,9 %
Verbindlichkeiten	1.862.499	1.853.773	0,5 %
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	18,04	17,88	0,9 %
Nettoverschuldungsgrad (NET LTV, in %)	26,1	27,1	-1,0 pp

REIT-Kennzahlen	31.03.2020	31.12.2019	Veränderung
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	71,9	70,9	1,0 pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

EPRA-Kennzahlen ¹⁾	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019	Veränderung
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,15	0,20	-25,0 %
EPRA-Kostenquote A (in %) ²⁾	31,5	27,3	4,2 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) ³⁾	27,0	22,7	4,3 pp

	31.03.2020	31.12.2019	Veränderung
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	18,08	17,91	0,9 %
EPRA-NNAV je Aktie (in EUR)	18,11	17,61	2,8 %
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	3,3	3,3	0,0 pp
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	3,7	3,8	-0,1 pp
EPRA-Leerstandquote (in %)	8,1	8,1	0,0 pp

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

²⁾ Inklusive Leerstandskosten.

³⁾ Exklusive Leerstandskosten.

PORTFOLIOKENNZAHLEN

Kennzahlen	31.03.2020	31.12.2019
Anzahl der Objekte	112	116
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	4,4	4,5
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	201,1	208,3
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete / beizulegender Zeitwert)	4,5	4,7
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.455.400	1.509.200
EPRA-Leerstandsquote (in %)	8,1	8,1
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	6,6	6,3
Durchschnittlicher Wert je m ² (in EUR)	3.037	2.966
Durchschnittliche Miete je m ² (in EUR/Monat)	12,79	12,62

¹⁾ Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen (in m ²)	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019	Veränderung
Neuvermietungen	29.000	36.500	- 7.500
Verlängerungen von Mietverträgen	23.400 ¹⁾	52.300	- 28.900
Gesamt	52.400	88.800	- 36.400

¹⁾ Inklusive Optionsziehungen von Bestandsmiethern.

Das Vermietungsvolumen (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen) fiel im ersten Quartal 2020 niedriger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum aus.

Zum Vermietungsvolumen im ersten Quartal 2020 haben im Wesentlichen die Abschlüsse folgender Mietverträge beigetragen:

Adresse	Stadt	Vermietete Fläche (in m ²)	Miete je m ² (in EUR)	Jahresmiete ¹⁾ (in TEUR)	Mietdauer (in Jahren)	Mietfreie Zeit ²⁾ (in %)
Bamlerstr. 1–5	Essen	3.100	11,50	500	10,5	5,6
Gasstr. 18	Hamburg	6.100	15,90	1.200	10,0	0,0
Berliner Str. 91–101	Ratingen	9.200	10,20	1.400	6,9	7,2

¹⁾ Gerundet auf volle Hunderttausend Euro.

²⁾ In % der Mietdauer.

Transaktionen

alstria tätigte im laufenden Geschäftsjahr 2020 folgende Immobilientransaktionen:

Verkäufe

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Buchgewinn/-verlust (in TEUR) ^{1), 2)}	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/Lasten
Werner-von-Siemens-Platz 1	Laatzen	16.680	- 700	13.12.2019	31.03.2020
Balgebrückstr. 13–15	Bremen	2.900	- 800	19.12.2019	29.02.2020
Earl-Bakken-Platz 1	Meerbusch	20.700	525	29.01.2020	01.05.2020
Josef-Wulff-Str. 75	Recklinghausen	32.500	4.800	30.01.2020	12.03.2020
D2 Park 5	Ratingen	9.400	180	12.02.2020	31.03.2020
Gesamte Verkäufe		82.180	4.005		

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 2020 haben, sowie deren Verkaufsnebenkosten.

²⁾ Gerundet auf volle Fünftausend Euro.

ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE

in TEUR	IFRS G & V	Anpassung	FFO	FFO
			01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Mieterlöse	44.325	0	44.325	46.757
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	15.307	0	15.307	14.435
Grundstücksbetriebsaufwand	-21.867	1.105	-20.762	-20.297
Nettomieteinnahmen	37.765	1.105	38.870	40.895
Verwaltungsaufwand	-2.038	292	-1.746	-1.792
Personalaufwand	-5.369	990	-4.379	-3.631
Sonstige betriebliche Erträge	1.982	0	1.982	875
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.082	1.010 ²⁾	-72	-488
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-48	48	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.425	-4.425	0	0
Nettobetriebsergebnis	35.635	-980	34.655	35.859
Nettofinanzergebnis	-7.127	2.349	-4.778	-6.466
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	-10	0	-10	-37
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	0	0	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern / FFO (vor Minderheiten)¹⁾	28.498	1.369	29.867	29.356
Ertragsteuern	-250	250	0	0
Konzernperiodenergebnis	28.248	1.619	29.867	29.356
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	-463	-463	-729
Konzernperiodenergebnis / FFO (nach Minderheiten)	28.248	1.156	29.404	28.627
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			177.593	177.416
FFO je Aktie (in EUR)			0,17	0,16

Die Umsatz- und Ertragslage in den ersten drei Monaten 2020 verlief plangemäß und war von den Einflüssen der COVID-19 Pandemie weitgehend unbeeinflusst. Die Mieterlöse beliefen sich im ersten Quartal 2020 auf TEUR 44.325 und lagen damit um TEUR 2.432 unter dem Niveau des ersten Quartals des Vorjahres (TEUR 46.757). Die Reduktion resultiert im Wesentlichen aus den Objektverkäufen und den damit einhergehenden geringeren Mieteinnahmen sowie aus plangemäß beendeten Mietverträgen.

Das operative Ergebnis (FFO) verzeichnete im Berichtszeitraum hingegen einen Anstieg auf TEUR 29.867 vor Minderheiten (Vorjahr: TEUR 29.356) bzw. TEUR 29.404 nach Minderheiten (Vorjahr: TEUR 28.627). Diese Steigerung resultierte im Wesentlichen aus um rund TEUR 1.100 erhöhten sonstigen betrieblichen Erträgen infolge von Abstandszahlungen sowie einem um rund TEUR 1.700 verbesserten Nettofinanzergebnis infolge günstigerer Refinanzierungskonditionen.

Das Konzernperiodenergebnis belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 28.248 und lag damit unter dem Ergebnis des ersten Quartals 2019, in dem ein Konzernperiodenergebnis in Höhe von TEUR 54.636 erzielt wurde. Wesentliche Gründe hierfür waren das geringere Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 13.687 infolge des niedrigeren Verkaufsvolumens sowie geringere sonstige betriebliche Erträge von rund TEUR 11.042 aufgrund einer Auflösung von Rückstellungen für Grunderwerbsteuer im Vorjahr.

¹⁾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.

²⁾Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden um den Aufwand für die Bewertung der Kommanditanteile sowie um den Aufwand aus einer Pachtrückzahlung angepasst.

ENTWICKLUNG DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich zum 31. März 2020 auf TEUR 4.415.890 (31. Dezember 2019: TEUR 4.438.597). Aufgrund der Portfolio- und Mieterstruktur hat sich zum Berichtsstichtag 31. März 2020 kein wesentlicher Einfluss der COVID-19-Pandemie auf den Wert des Immobilienbestandes ergeben.

Die nächste externe Immobilienbewertung ist im Rahmen des Halbjahresfinanzberichts zum 30. Juni 2020 vorgesehen.

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2019	4.438.597
Investitionen	34.261
Zugänge	0
Erwerbsnebenkosten	0
In Vorperiode geleistete Vorauszahlungen	0
Abgänge	- 36.920
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	- 20.000
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	- 48
Immobilienportfolio zum 31.03.2020	4.415.890
Geleistete Vorauszahlungen	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.03.2020	4.415.890
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	17.146
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	20.700
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	1.012
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	4.454.748

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2019.

Weitere Vermögenskennzahlen

Am 31. März 2020 verfügte alstria über liquide Mittel in Höhe von TEUR 349.667 (31. Dezember 2019: TEUR 298.219) sowie kurzfristig verfügbare Finanzanlagen im Umfang von TEUR 199.750.

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich zum 31. März 2020 um TEUR 28.828 auf TEUR 3.204.383 (31. Dezember 2019: TEUR 3.175.555). Das Konzernperiodenergebnis trug mit TEUR 28.248 wesentlich zur Erhöhung des Eigenkapitals bei.

Darlehen

Die zum 31. März 2020 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruch-	LTV zum	LTV Verein-	Inanspruch-
		nahme zum	31.03.2020	barung	nahme zum
		31.03.2020	31.03.2020	(in %)	31.12.2019
		(in TEUR)	(in %)	(in %)	(in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	34.000	14,9	65,0	34.000
Darlehen #2	28.03.2024	45.900	31,5	75,0	45.900
Darlehen #3	30.06.2026	56.000	27,6	65,0	56.000
Darlehen #4	29.09.2028	60.000	33,6	n/a	60.000
Gesamte besicherte Darlehen		195.900	26,0	-	195.900
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	-	-	400.000
Schuldschein 10 y/fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Schuldschein 7 y/fix	08.05.2023	37.000	-	-	37.000
Schuldschein 4 y/fix	06.05.2020	37.000	-	-	37.000
Revolvierende Kreditlinie	14.09.2022	-	-	-	-
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen		1.515.800	-	-	1.515.800
Gesamt		1.711.700	38,4		1.711.700
Net LTV			26,1		

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 2020 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 an jedem folgenden Berichtsstichtag.

in TEUR	Q2 2019 – Q1 2020 kumuliert
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	582.437
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-454.779
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.663
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	20.041
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	126
Konsolidiertes bereinigtes EBITDA	144.162
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	-23.770
Einmalige Finanzierungskosten	0
Zahlungswirksames Zinsergebnis	-23.770
Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)	6,1

¹⁾ Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Zum 31. März 2020 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 alstria begebenen Schuldscheins (siehe www.alstria.de für nähere Informationen). Die großgeschriebenen Begriffe haben die in den Anleihe- bzw. Schuldscheinbedingungen beschriebene Bedeutung.

JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND AUSBLICK

Jüngste Entwicklungen

Details zu den Transaktionen, die auf das laufende Geschäftsjahr 2020 Einfluss haben, sind in der Tabelle auf Seite 3 dargestellt.

Ausblick

Die globale COVID-19-Pandemie und die daraus folgenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens haben einen erheblichen negativen Einfluss auf die deutsche Volkswirtschaft. Eine Rezession im weiteren Jahresverlauf 2020 infolge des zeitweisen Stillstands wichtiger Wirtschaftsbranchen ist nach Auffassung der deutschen Bundesregierung unvermeidlich. Je nach Schwere und Dauer der gesamtwirtschaftlichen Krise sind auch negative Konsequenzen für den Mietumsatz bei alstria nicht auszuschließen. Nach derzeitiger Datenlage halten sich die wirtschaftlichen Folgen für alstria jedoch in engen Grenzen. Per 1. Mai 2020 hat alstria Mietminderungen mit 43 Mietern über einen Zeitraum von drei Monaten im Gesamtumfang von rund TEUR 690 vereinbart, die sich negativ auf die Umsatzerlöse des zweiten Quartals auswirken werden.

Mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie vom 27. März 2020 hat der deutsche Gesetzgeber neue Rahmenbedingungen geschaffen, die die Möglichkeit des Vermieters zur Kündigung eines Mietvertrags wegen Zahlungsverzugs der Miete für den Zeitraum vom 1. April bis zum 30. Juni 2020 vorübergehend aussetzen, sofern die Nichtzahlung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Bei weiterhin erwarteten erheblichen Beeinträchtigungen durch die COVID-19-Pandemie kann der Zeitraum, für den die Kündigungsbeschränkung gilt, durch eine Rechtsverordnung erweitert werden.

Nach bisheriger Rechtslage wäre alstria berechtigt, Mietverträge nach einem Zahlungsrückstand von zwei Monatsmieten zu kündigen. Die Miete bleibt jedoch auch nach der neuen Gesetzeslage fällig und alle unbezahlten Mieten müssen bis spätestens 30. Juni 2022 beglichen werden. Zum Berichtsstichtag wurden für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 monatliche Mietzahlungen in Höhe von TEUR 1.300 gestundet, welche einen direkten Einfluss auf den Cashflow haben.

Im Rahmen der Verschiebung der Jahreshauptversammlung und zur Stärkung der aktuellen Liquidität aufgrund der Unsicherheiten durch die COVID-19-Pandemie hat die alstria den Dividendenvorschlag von EUR 0,52 pro Aktie mit einer Gesamtausschüttung von rund EUR 92,3 Mio. vorläufig zurückgenommen. Ein neuer Dividendenvorschlag erfolgt zum Zeitpunkt der Einladung der Hauptversammlung.

Hierüber hinaus hat die alstria zur Stärkung der Liquidität nach dem Berichtsstichtag eine Kreditlinie in Höhe von EUR 100 Mio. in Anspruch genommen.

In Anbetracht der Tatsache, dass auch nach der Einführung der neuen gesetzlichen Regelung rund 89% der vertraglich vereinbarten Mieten in alstrias Portfolio pünktlich gezahlt wurden und sich der Mietausfall im zweiten Quartal 2020 mit TEUR 690 in engen Grenzen hält, bestätigt alstria die Prognose für das Gesamtjahr 2020 mit erwarteten Umsatzerlösen in Höhe von rund EUR 179 Mio. und einem operativen Ergebnis (FFO) von EUR 108 Mio. Da derzeit keine verlässliche Einschätzung über die Schwere und die Dauer der zu erwartenden globalen Rezession möglich ist, sind Anpassungen im Jahresverlauf jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen.

Risiken

alstria ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2019.

Die Risikosituation von alstria hat sich um die COVID-19-Pandemie erweitert. Der Vorstand wird täglich durch ein internes Monitoring über die Auswirkungen auf die Mieteinnahmen und den Einfluss auf Entwicklungsprojekte informiert.

GRUNDLAGEN DER KONZERN- ZWISCHENMITTEILUNG

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

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

Die 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.

KONZERNZAHLEN

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2020

in TEUR	Q1 2020	Q1 2019
Umsatzerlöse	44.325	46.757
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	15.307	14.435
Grundstücksbetriebsaufwand	-21.867	-21.426
Nettomieteinnahmen	37.765	39.766
Verwaltungsaufwand	-2.038	-2.046
Personalaufwand	-5.369	-4.741
Sonstige betriebliche Erträge	1.982	13.024
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.082	-3.011
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-48	-60
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.425	18.112
Nettobetriebsergebnis	35.635	61.044
Nettofinanzergebnis	-7.127	-6.466
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	-10	-37
Ergebnis vor Ertragsteuern	28.498	54.541
Ertragsteuern	-250	95
Konzernperiodenergebnis	28.248	54.636
Zuordnung:		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	28.248	54.636
Ergebnis je Aktie in EUR		
<i>auf Basis des Ergebnisanteils der alstria-Aktionäre</i>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,16	0,31
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,16	0,31

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2020

in TEUR	Q1 2020	Q1 2019
Konzernperiodenergebnis	28.248	54.636
Direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	0	0
Gesamtergebnis der Periode	28.248	54.636
Zuordnung Gesamtergebnis:		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	28.248	54.636

KONZERNZWISCHENBILANZ

zum 31. März 2020

AKTIVA

in TEUR	31.03.2020	31.12.2019
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.415.890	4.438.597
At equity bilanzierte Beteiligungen	1.012	1.070
Sachanlagen	18.930	19.055
Immaterielle Vermögenswerte	195	232
Finanzanlagen	39.102	39.108
Gesamtes langfristiges Vermögen	4.475.129	4.498.062
Kurzfristiges Vermögen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.622	3.877
Finanzanlagen	199.750	199.750
Forderungen aus Steuern	1.230	1.231
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	11.784	8.601
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	349.667	298.219
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	20.700	19.588
Gesamtes kurzfristiges Vermögen	591.753	5.029.328
Gesamte Aktiva	5.066.882	5.029.328

PASSIVA

in TEUR	31.03.2020	31.12.2019
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	177.593	177.593
Kapitalrücklage	1.449.289	1.448.709
Gewinnrücklagen	1.574.016	1.545.768
Neubewertungsrücklage	3.485	3.485
Gesamtes Eigenkapital	3.204.383	3.175.555
Langfristige Verpflichtungen		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	71.178	70.504
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	1.335.601	1.661.080
Sonstige Rückstellungen	1.499	1.226
Sonstige Verbindlichkeiten	12.394	11.532
Gesamte langfristige Verpflichtungen	1.420.672	1.744.342
Kurzfristige Verpflichtungen		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	22	24
Kurzfristige Darlehen und Anleihen	375.429	50.590
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.925	4.611
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	457	457
Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.980	5.793
Sonstige Rückstellungen	790	2.505
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	52.224	45.451
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen	441.827	109.431
Gesamte Verpflichtungen	1.862.499	1.853.773
Gesamte Passiva	5.066.882	5.029.328

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. März 2020

in TEUR	Q1 2020	Q1 2019
1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Konzernperiodenergebnis	28.248	54.636
Zinserträge	-290	-184
Zinsaufwendungen	7.417	6.649
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	250	-95
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	740	2.576
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	316	-5.335
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.425	-18.112
Abschreibungen und Wertänderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	292	254
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.779	-3.783
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.836	-6.892
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	33.605	29.714
Erhaltene Zinsen	290	184
Gezahlte Zinsen	-8.058	-8.041
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-249	-8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	25.588	21.849

in TEUR	Q1 2020	Q1 2019
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-34.621	-35.317
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	61.480	99.936
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-887	-29
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-129	-165
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen	46	7.350
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	25.889	71.775
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen nicht beherrschender Gesellschafter	-3	-43
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten	-26	0
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	0	-34.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-29	-34.043
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)	51.448	59.581
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	298.219	132.899
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode (davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 0; Vj. TEUR 0)	349.667	192.480

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. März 2020

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Summe Eigenkapital
Stand zum 31. Dez. 2019	177.593	1.448.709	1.545.768	3.485	3.175.555
Veränderungen Q1 2020					
Konzernergebnis	0	0	28.248	0	28.248
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	28.248	0	28.248
Aktienbasierte Vergütung	0	580	0	0	580
Stand zum 31. März 2020	177.593	1.449.289	1.574.016	3.485	3.204.383

vom 1. Januar bis 31. März 2019

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Summe Eigenkapital
Stand zum 31. Dez. 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. Jan. 2019	177.416	1.538.632	964.547	3.485	2.684.080
Veränderungen Q1 2019					
Konzernergebnis	0	0	54.636	0	54.636
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	54.636	0	54.636
Aktienbasierte Vergütung	0	440	0	0	440
Stand zum 31. März 2019	177.416	1.539.072	1.019.183	3.485	2.739.156

BUILDING YOUR FUTURE

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

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

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

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

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

Danneckerstr. 37
70182 **Stuttgart**
+49 (0)711/33 50 01-50

