

Q3



2020

ZWISCHENMITTEILUNG

zum 30. September 2020

FINANZKENNZAHLEN

in TEUR	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019	Veränderung
Umsatzerlöse und Erträge			
Umsatzerlöse	131.465	140.449	-6,4 %
Nettomieteinnahmen	116.596	122.882	-5,1 %
Konzernergebnis ¹⁾	-2.986	302.738	-101,0 %
FFO ¹⁾	83.443	84.211	-0,9 %
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,02	1,71	-101,2 %
FFO je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,47	0,47	0,0 %

¹⁾ Ohne Minderheiten.

in TEUR	30.09.2020	31.12.2019	Veränderung
Bilanzkennzahlen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.360.737	4.438.597	-1,8 %
Bilanzsumme	5.344.415	5.029.328	6,3 %
Eigenkapital	3.174.022	3.175.555	0,0 %
Verbindlichkeiten	2.170.393	1.853.773	17,1 %
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	17,87	17,88	-0,1 %
Nettoverschuldungsgrad (Net LTV, in %)	26,1	27,1	-1,0 pp

REIT-Kennzahlen	30.09.2020	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. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019	Veränderung
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,47	0,49	-4,1 %
EPRA-Kostenquote A (in %) ²⁾	25,4	25,5	-0,1 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) ³⁾	20,8	21,0	-0,2 pp

	30.09.2020	31.12.2019	Veränderung
EPRA-NRV je Aktie (in EUR)	19,66	19,67	-0,1 %
EPRA-NTA je Aktie (in EUR)	17,91	17,91	0,0 %
EPRA-NDV je Aktie (in EUR)	17,71	17,61	0,6 %
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	3,3	3,3	0,0 pp
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	3,8	3,8	0,0 pp
EPRA-Leerstandquote (in %)	8,0	8,1	-0,1 pp

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

²⁾ Inklusive Leerstandskosten.

³⁾ Exklusive Leerstandskosten.

PORTFOLIOKENNZAHLEN

Kennzahlen	30.09.2020	31.12.2019
Anzahl der Objekte	110	116
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	4,4	4,5
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	199,6	208,3
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete / beizulegender Zeitwert)	4,6	4,7
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.437.000	1.509.200
EPRA-Leerstandsquote (in %)	8,0	8,1
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	6,3	6,3
Durchschnittlicher Wert je m ² (in EUR)	3.044	2.966
Durchschnittliche Miete je m ² (in EUR/Monat) ²⁾	12,90	12,62

¹⁾ Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

²⁾ Durchschnittsmiete der Bürofläche.

Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen (in m ²)	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019	Veränderung
Neuvermietungen	48.500	123.100	- 74.600
Verlängerungen von Mietverträgen	43.900 ¹⁾	81.300	- 37.400
Gesamt	92.400	204.400	- 112.000

¹⁾ Inklusive Optionsziehungen von Bestandsmietern.

Das Vermietungsvolumen (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen) fiel bedingt durch die COVID-19-Pandemie in den ersten neun Monaten 2020 erwartungsgemäß niedriger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum aus und lag damit im Trend des Gesamtmarktes*.

*<https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/2020/mimtop7bueromaerkte-q3-2020.pdf>

Zum Vermietungsvolumen im bisherigen Jahresverlauf 2020 haben im Wesentlichen die Abschlüsse folgender Mietverträge beigetragen:

Adresse	Stadt	Vermietete Fläche (in m ²)	Miete je m ² (in EUR)	Jahresmiete (in TEUR) ¹⁾	Mietdauer (in Jahren)	Mietfreie Zeit (in %) ²⁾
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
Heidenkampsweg 99–101	Hamburg	5.000	15,05	1.000	10,0	3,3
Maarweg 165	Köln	2.000	11,46	280	15,0	3,3

¹⁾ Gerundet auf 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
Kurze Str. 40	Filderstadt	8.300	275	03.09.2020	30.09.2020
Arndtstr. 1	Hannover	33.330	3.785	17.09.2020	30.11.2020 ³⁾
Essener Str. 97	Hamburg	2.700	480	17.09.2020	31.10.2020
Gesamte Verkäufe		126.510	8.545		

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.

³⁾ Erwartet.

ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE

Die rückläufige Wirtschaftsleistung infolge der COVID-19-Pandemie hat sich in den ersten neun Monaten des Jahres 2020 nur marginal auf alstria Finanzkennzahlen ausgewirkt. Die Mieteinnahmen beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 131.465 und verglichen sich mit TEUR 140.449 im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Der Rückgang um TEUR 8.984 ist in erster Linie auf den Verkauf von Immobilien und planmäßige Mietvertragsausläufe zurückzuführen.

Das operative Ergebnis (FFO nach Minderheiten) betrug im Berichtszeitraum TEUR 83.443 (9M 2019: TEUR 84.211). Der Rückgang des FFO um TEUR 768 fiel dabei deutlich geringer als der Umsatzrückgang aus, da eine Senkung der Grundstücksbetriebskosten, geringere Verwaltungskosten und eine Verbesserung des Nettofinanzergebnisses die geringeren Mieteinnahmen größtenteils ausglich. Die operative Ergebnismarge (FFO-Marge) wurde entsprechend um weitere 350 Basispunkte auf 63,5% (9M 2019: 60,0%) gesteigert.

Das Konzernperiodenergebnis belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR –2.986 (9M 2019: TEUR 302.738). Der positive operative Gewinn der ersten neun Monate wurde dabei von der nichtzahlungswirksamen Abwertung des Immobilienbestandes im ersten Halbjahr 2020 kompensiert (TEUR 88.432).

in TEUR ¹⁾	IFRS G&V	Anpassung	FFO	FFO
			01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
Umsatzerlöse	131.465	0	131.465	140.449
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	30.037	0	30.037	29.615
Grundstücksbetriebsaufwand	–44.906	397	–44.509	–46.911
Nettomieteinnahmen	116.596	397	116.993	123.153
Verwaltungsaufwand	–6.086	872	–5.214	–6.251
Personalaufwand	–13.849	374	–13.475	–11.897
Sonstige betriebliche Erträge	4.964	–2.168 ³⁾	2.796	2.259
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–1.920	336	–1.584	–1.384
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	–88.481	88.481	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.755	–8.755	0	0
Nettobetriebsergebnis	19.979	79.537	99.516	105.880
Nettofinanzergebnis	–23.179	8.490 ⁴⁾	–14.689	–19.302
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	–10	0	–10	–97
Ergebnis vor Ertragsteuern / FFO (vor Minderheiten)²⁾	–3.210	88.027	84.817	86.481
Ertragsteuern	224	–224	0	0
Konzernperiodenergebnis	–2.986	87.803	84.817	86.481
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	–1.374	–1.374	–2.270
Konzernperiodenergebnis / FFO (nach Minderheiten)	–2.986	86.429	83.443	84.211
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			177.593	177.593
FFO je Aktie (in EUR)			0,47	0,47

¹⁾In den Spalten können sich teilweise Rundungsdifferenzen ergeben.

²⁾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.

³⁾Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten einen Ertrag aus der Abwertung von Kommanditanteilen.

⁴⁾Die Bereinigungen im Nettofinanzergebnis betreffen im Wesentlichen in Höhe von TEUR 6.674 den Zinsaufwand für die Anleihe #1, welche Anfang 2021 fällig wird und bereits im September 2019 durch die Emission der Anleihe #4 refinanziert wurde, und somit nicht mehr dem operativen Geschäft dient. Darüber hinaus wurden der Zinsaufwand und die Effektivzinsen für die Anleihe #5, welche zum Ende des zweiten Quartals 2020 begangen wurde, in Höhe von TEUR 1.675 aus dem Nettofinanzergebnis bereinigt, da der Liquiditätszufluss zum Berichtszeitpunkt noch nicht für die vorgesehenen Zwecke verwendet wurde.

ENTWICKLUNG DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lag zum 30. September 2020 mit TEUR 4.360.737 nur leicht unter dem Niveau zum 31. Dezember 2019 (TEUR 4.438.597). Die im ersten Halbjahr 2020 vorgenommene Abwertung und die Abgänge infolge des Verkaufs nicht-strategischer Immobilien wurden durch wertsteigernde Investitionen in den Bestand überwiegend kompensiert.

Die nächste externe Immobilienbewertung ist im Rahmen des Geschäftsberichts zum 31. Dezember 2020 vorgesehen.

in TEUR	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2019	4.438.597
Investitionen	107.348
Zugänge	0
Erwerbsnebenkosten	0
Abgänge	-64.968
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	-31.759
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-88.481
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.09.2020	4.360.737
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	16.985
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	36.025
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	1.021
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	4.414.768

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2019 und im Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2020.

Weitere Vermögenskennzahlen

Zum 30. September 2020 verfügte alstria über liquide Mittel und zusätzliche kurzfristige Finanzanlagen von TEUR 872.218 (31. Dezember 2019: TEUR 497.969). Zum deutlichen Anstieg der liquiden Mittel und kurzfristigen Finanzanlagen trug die Emission

einer Kapitalmarktanleihe im Volumen von TEUR 350.000 am 16. Juni 2020 bei, deren Erlöse die finanzielle Flexibilität des Unternehmens weiter verbesserten. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum ein Schuldschein in Höhe von TEUR 37.000 zurückgezahlt.

alstrias Eigenkapital lag zum 30. September 2020 stabil bei TEUR 3.174.022 (31. Dezember 2019: TEUR 3.175.555). Die Bilanzstärke des Unternehmens zeigt sich auch in einer REIT-Eigenkapitalquote von 71,9% und einem Netto-Verschuldungsgrad (LTV) von 26,1%.

Darlehen

Die zum 30. September 2020 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 30.09.2020 (in TEUR)	LTV ¹⁾ zum 30.09.2020 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2019 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	34.000	14,2	65,0	34.000
Darlehen #2	28.03.2024	45.900	31,3	75,0	45.900
Darlehen #3	30.06.2026	56.000	27,5	65,0	56.000
Darlehen #4	29.09.2028	60.000	34,0	n/a	60.000
Gesamte besicherte Darlehen		195.900	25,6	-	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
Anleihe #5	23.06.2026	350.000	-	-	0
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	0	-	-	37.000
Revolvierende Kreditlinie	14.09.2022	-	-	-	-
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen		1.828.800	-	-	1.515.800
Gesamt		2.024.700	45,8		1.711.700
Net LTV			26,1		

¹⁾Berechnung auf Grundlage der Marktwerte der als Sicherheit dienenden Objekte in Relation zum in Anspruch genommenen Kreditbetrag.

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 zweiten Quartal 2020 hat alstria eine neue Anleihe in Höhe von TEUR 350.000 zur weiteren Verbesserung der finanziellen Flexibilität des Unternehmens begeben (für weitere Informationen verweisen wir auf die Darlehensübersicht auf Seite 5).

in TEUR	30.09.2020
Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.352.757
Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	–
Summe Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten	1.352.757
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel)	4.671.947
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	–
Summe Aktiva	4.671.947
Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 60 %)	29 %

in TEUR	30.09.2020
Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	130.532
Besicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	–
Summe Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten	130.532
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel zugeordnet zu besicherten Verbindlichkeiten)	5.279.526
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	–
Summe Aktiva	5.279.526
Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 45 %)	2 %

*Der folgende Abschnitt bezieht sich auf die Anleihebedingungen aller derzeit von der alstria office REIT-AG begebenen Anleihen und Schuldscheine (siehe www.alstria.de für nähere Informationen). Die großgeschriebenen Begriffe haben die in den Anleihe- bzw. Schuldscheinbedingungen beschriebene Bedeutung.

in TEUR	30.09.2020
Wert des unbelasteten Immobilienvermögens	3.609.751
Wert aller sonstigen Vermögenswerte	362.413
Unbelastetes Vermögen zum Berichtsstichtag	3.972.164
Unbelastetes Nettovermögen erfasst nach dem Berichtsstichtag	-36.025
Summe Unbelastetes Vermögen	3.936.139
Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.222.225
Unbesicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
Summe Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten	1.222.225
Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten (min. 150 %)	322 %

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 2019 – Q3 2020 kumuliert
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	305.140
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-166.963
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-6.729
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	13.243
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	0
Konsolidiertes bereinigtes EBITDA	144.691
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	-26.028
Einmalige Finanzierungskosten	0
Zahlungswirksames Zinsergebnis	-26.028
Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)	5,6

¹⁾ Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Zum 30. September 2020 wurde keine Covenant unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt.

JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND AUSBLICK

Jüngste Entwicklungen

Am 3. November 2020 gab alstria bekannt, die am 24. November 2015 in Höhe von TEUR 500.000 begangene Anleihe #1, welche im März 2021 fällig ist und von der derzeit TEUR 326.800 ausstehen, vollständig vorzeitig Ende Dezember 2020 zu kündigen.

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 deutlich negativen Einfluss auf die deutsche Volkswirtschaft. Für das Gesamtjahr 2020 rechnet die deutsche Bundesregierung aufgrund des historischen Einbruchs in der ersten Jahreshälfte mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 5,5 %. Nach dem Ende des harten Lockdowns kam es im Mai und Juni zunächst zu einer sehr kräftigen Belebung der deutschen Wirtschaft. Bei wieder verbesserter Auslastung hat sich die Erholung danach verlangsamt, aber unterstützt durch umfangreiche Konjunkturmaßnahmen der Bundesregierung fortgesetzt. Die wirtschaftliche Erholung steht und fällt mit der weiteren Entwicklung des Infektionsgeschehens. Vor diesem Hintergrund rechnet die Bundesregierung im kommenden Jahr 2021 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 4,4 %*.

Aus alstrias Portfolio hatten im zweiten Quartal 2020 insgesamt 141 Mieter mit einem monatlichen Mietvolumen von rund EUR 2,0 Mio. Gebrauch von der gesetzlichen Möglichkeit zur zeitweisen Mietstundung gemacht, welche im Verlauf des dritten Quartals bereits zum Großteil nachgezahlt wurden. Der Einfluss der COVID-19-Pandemie auf alstria bleibt damit gegenwärtig begrenzt.

Vor diesem Hintergrund 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.

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. Die Unsicherheiten im Hinblick auf die mittel- und langfristigen Folgen brachten die Aktienkurse von Gewerbeimmobilienunternehmen unter Druck. Dieser Entwicklung konnte sich auch die alstria-Aktie nicht entziehen. Der Vorstand wird regelmäßig durch ein internes Monitoring über die Auswirkungen auf die Mieteinnahmen und den Einfluss auf Entwicklungsprojekte informiert. Zukünftige Risiken aus der COVID-19-Pandemie ergeben sich insbesondere aus möglichen Mietausfällen infolge der Zahlungsunfähigkeit größerer Mieter und längeren Leerstandszeiten infolge einer sinkenden Nachfrage nach Büroflächen. Hieraus resultierende dauerhafte Umsatzeffekte könnten sich entsprechend in der Bewertung des Immobilienportfolios niederschlagen.

*www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2020/10/20201030-altmaier-stellt-herbstprojektion-der-bundesregierung-vor.html

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. Die angewandten Bilanzierungsgrundsätze entsprechen den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 angewandten Grundsätzen, wie sie im Konzernabschluss beschrieben sind.

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 30. September 2020

in TEUR	Q3 2020	Q3 2019	Q1–Q3 2020	Q1–Q3 2019
Umsatzerlöse	44.248	47.329	131.465	140.449
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	7.964	7.468	30.037	29.615
Grundstücksbetriebsaufwand	-11.653	-12.267	-44.906	-47.182
Nettomieteinnahmen	40.559	42.530	116.596	122.882
Verwaltungsaufwand	-2.078	-2.485	-6.086	-7.072
Personalaufwand	-4.070	-4.855	-13.849	-14.091
Sonstige betriebliche Erträge	444	1.146	4.964	14.781
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-599	-6.627	-1.920	-12.327
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-49	-48	-88.481	199.323
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.353	1.312	8.755	19.375
Nettobetriebsergebnis	38.560	30.973	19.979	322.871
Nettofinanzergebnis	-8.672	-7.120	-23.179	-20.021
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	-3	-54	-10	-223
Ergebnis vor Ertragsteuern	29.885	23.799	-3.210	302.627
Ertragsteuern	382	-12	224	111
Konzernperiodenergebnis	30.267	23.787	-2.986	302.738
Zuordnung:				
Aktionäre der alstria office REIT-AG	30.267	23.787	-2.986	302.738
Ergebnis je Aktie in EUR				
<i>auf Basis des Ergebnisanteils der alstria-Aktionäre</i>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,17	0,13	-0,02	1,71
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,17	0,13	-0,02	1,71

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2020

in TEUR	Q3 2020	Q3 2019	Q1–Q3 2020	Q1–Q3 2019
Konzernperiodenergebnis	30.267	23.787	-2.986	302.738
Direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	0	0	0	0
Gesamtergebnis der Periode	30.267	23.787	-2.986	302.738
Zuordnung Gesamtergebnis:				
Aktionäre der alstria office REIT-AG	30.267	23.787	-2.986	302.738

KONZERNZWISCHENBILANZ

zum 30. September 2020

AKTIVA

in TEUR	30. Sept. 2020	31. Dez. 2019
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.360.737	4.438.597
At equity bilanzierte Beteiligungen	1.021	1.070
Sachanlagen	18.551	19.055
Immaterielle Vermögenswerte	67	232
Finanzanlagen	39.108	39.108
Gesamtes langfristiges Vermögen	4.419.484	4.498.062
Kurzfristiges Vermögen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.058	3.877
Finanzanlagen	199.750	199.750
Forderungen aus Steuern	1.231	1.231
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.399	8.601
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	672.468	298.219
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	36.025	19.588
Gesamtes kurzfristiges Vermögen	924.931	531.266
Gesamte Aktiva	5.344.415	5.029.328

PASSIVA

in TEUR	30. Sept. 2020	31. Dez. 2019
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	177.593	177.593
Kapitalrücklage	1.450.162	1.448.709
Gewinnrücklagen	1.542.782	1.545.768
Neubewertungsrücklage	3.485	3.485
Gesamtes Eigenkapital	3.174.022	3.175.555
Langfristige Verpflichtungen		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	66.387	70.504
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	1.684.677	1.661.080
Sonstige Rückstellungen	0	1.226
Sonstige Verbindlichkeiten	12.695	11.532
Gesamte langfristige Verpflichtungen	1.763.759	1.744.342
Kurzfristige Verpflichtungen		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	22	24
Kurzfristige Darlehen und Anleihen	340.548	50.590
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.585	4.611
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	446	457
Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.777	5.793
Sonstige Rückstellungen	1.790	2.505
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	55.466	45.451
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen	406.634	109.431
Gesamte Verpflichtungen	2.170.393	1.853.773
Gesamte Passiva	5.344.415	5.029.328

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. September 2020

in TEUR	Q1-Q3 2020	Q1-Q3 2019
1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Konzernperiodenergebnis	-2.986	302.738
Zinserträge	-492	-554
Zinsaufwendungen	23.671	20.575
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-224	-111
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	86.317	-193.677
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	4.405	1.176
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8.755	-19.375
Abschreibungen und Wertänderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	872	821
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.761	1.158
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.056	-7.936
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	105.103	104.815
Erhaltene Zinsen	492	554
Gezahlte Zinsen	-20.939	-18.832
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-791	-1.284
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	83.865	85.253

in TEUR	Q1-Q3 2020	Q1-Q3 2019
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-107.685	-120.246
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	90.480	127.437
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.098	-121
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-203	-200
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen	46	7.350
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-50.000	-200.000
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Finanzanlagen	50.000	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-18.460	-185.780
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen nicht beherrschender Gesellschafter	-2	-50
Ausschüttungen auf Kommanditanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-1.949	-1.947
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	350.000	393.596
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten	-2.205	-5
Auszahlung der Dividende	0	-92.257
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	-37.000	-34.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	308.844	265.337
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)	374.249	164.810
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	298.219	132.899
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode (davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 0; Vj. TEUR 0)	672.468	297.709

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. September 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–Q3 2020					
Konzernergebnis	0	0	-2.986	0	-2.986
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	-2.986	0	-2.986
Aktienbasierte Vergütung	0	1.453	0	0	1.453
Stand zum 30. Sept. 2020	177.593	1.450.162	1.542.782	3.485	3.174.022

vom 1. Januar bis 30. September 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–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 Wandelgenussrechten	177	177	0	0	354
Stand zum 30. Sept. 2019	177.593	1.448.130	1.267.285	3.485	2.896.493

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

