

Q1



2021

ZWISCHENMITTEILUNG

zum 31. März 2021

FINANZKENNZAHLEN

	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020	Veränderung
Umsatzerlöse und Erträge			
Umsatzerlöse (in TEUR)	44.666	44.325	0,8 %
Nettomieteinnahmen (in TEUR)	38.722	37.765	2,5 %
Konzernergebnis (in TEUR)	26.232	28.248	-7,1 %
FFO ¹⁾ (in TEUR)	29.350	29.404	-0,2 %
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,15	0,16	-6,3 %
FFO je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,17	0,17	0,0 %

¹⁾ Ohne Minderheiten.

Bilanzkennzahlen	31.03.2021	31.12.2020	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	4.613.843	4.556.181	1,3 %
Bilanzsumme (in TEUR)	5.145.176	5.090.249	1,1 %
Eigenkapital (in TEUR)	3.279.344	3.252.442	0,8 %
Verbindlichkeiten (in TEUR)	1.865.832	1.837.807	1,5 %
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	18,44	18,29	0,8 %
Nettoverschuldungsgrad (Net LTV, in %)	27,3	27,0	0,3 pp

REIT-Kennzahlen	31.03.2021	31.12.2020	Veränderung
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	70,8	71,1	-0,3 pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

EPRA-Kennzahlen¹⁾	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020	Veränderung
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,15	0,15	0,0 %
EPRA-Kostenquote A (in %) ²⁾	27,2	31,5	-4,3 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) ³⁾	22,5	27,0	-4,5 pp

	31.03.2021	31.12.2020	Veränderung
EPRA-NRV je Aktie (in EUR)	20,28	20,13	0,7 %
EPRA-NTA je Aktie (in EUR)	18,49	18,34	0,8 %
EPRA-NDV je Aktie (in EUR)	18,06	17,95	0,6 %
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	3,6	3,3	0,3 pp
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	3,7	3,7	0,0 pp
EPRA-Leerstandquote (in %)	8,2	7,6	0,6 pp

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

²⁾ Inklusive Leerstandskosten.

³⁾ Exklusive Leerstandskosten.

PORTFOLIOKENNZAHLEN

Kennzahlen	31.03.2021	31.12.2020
Anzahl der Objekte	110	109
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	4,6	4,6
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	199,8	199,1
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete / beizulegender Zeitwert)	4,3	4,4
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.439.700	1.427.800
EPRA-Leerstandsquote (in %)	8,2	7,6
WAULT (Durchschnittliche Restmietdauer in Jahren)	5,9	6,1
Durchschnittlicher Wert je m ² (in EUR)	3.200	3.205
Durchschnittliche Miete je m ² (in EUR/Monat) ²⁾	13,09	12,93

¹⁾ Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

²⁾ Durchschnittsmiete der Bürofläche.

Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen (in m ²)	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020	Veränderung
Neuvermietungen	4.300	29.000	- 24.700
Verlängerungen von Mietverträgen ¹⁾	12.600	23.400	- 10.800
Gesamt	16.900	52.400	- 35.500

¹⁾ Inklusive Optionsziehungen von Bestandsmietern.

Das Vermietungsvolumen (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen) fiel bedingt durch die anhaltende COVID-19-Pandemie in den ersten drei Monaten 2021 erwartungsgemäß niedriger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum aus.

Transaktionen

alstria tätigte im laufenden Geschäftsjahr 2021 folgende Immobilientransaktion:

Käufe

Adresse	Stadt	Kaufpreis ¹⁾ (in TEUR)	Unter- zeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Hanauer Landstr. 161–173	Frankfurt	30.300	17.12.2020	01.03.2021

¹⁾ Exklusive Erwerbsnebenkosten.

ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE

Infolge der anhaltenden COVID-19-Pandemie und der weiteren Beeinträchtigung des öffentlichen Lebens befand sich die deutsche Wirtschaft in den ersten drei Monaten des Jahres 2021 nach wie vor in einer unsicheren Situation. Die Umsatz- und Ertragslage der alstria entwickelte sich hingegen erneut sehr robust. Die Mieteinnahmen beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 44.666 und vergleichen sich mit TEUR 44.325 im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Der leichte Anstieg im Vorjahresvergleich ist auf Erträge aus dem Beginn neuer Mietverträge zurückzuführen, die den Verlust von Mieteinnahmen infolge des Verkaufs von Immobilien im Jahr 2020 überkompensierten.

Das operative Ergebnis (FFO nach Minderheiten) lag im Berichtszeitraum mit TEUR 29.350 fast auf dem Niveau des entsprechenden Vorjahresquartals (3M 2020: TEUR 29.404). Niedrigere Grundstücksbetriebskosten im laufenden Jahr wurden durch niedrigere sonstige betriebliche Erträge kompensiert. Die operative Ergebnismarge (FFO-Marge) hielt sich mit 65,7 % (3M 2020: 66,3 %) erneut auf einem sehr hohen Niveau. Das Konzernperiodenergebnis belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 26.232 (3M 2020: TEUR 28.248). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf niedrigere Verkaufsgewinne zurückzuführen, da alstria im laufenden Geschäftsjahr bislang keine Immobilien verkauft hat, wurde aber zum Teil durch einen geringeren Grundstücksbetriebsaufwand und niedrigere Finanzierungskosten kompensiert. Die Differenz zwischen dem erzielten Konzernperiodenergebnis und dem operativen Ergebnis (FFO), welches ein klares Bild der operativen Leistungsfähigkeit vermitteln soll, ergibt sich aus der Eliminierung nicht-zahlungswirksamer, voraussichtlich nicht jährlich wiederkehrender, periodenfremder und nicht dem operativen Geschäft dienender Ertragsgrößen. Die Adjustierungen zwischen den Ertragsgrößen der Gewinn- und Verlustrechnung und dem FFO sind aus der Tabelle rechts ersichtlich. Die bedeutendsten Anpassungen betrafen periodenfremde Grundstücksbetriebskosten (TEUR 986) und Bereinigungen im Nettofinanzergebnis (TEUR 1.560). Hier wurde im Wesentlichen der Zinsaufwand für die Anleihe #5, welche zum Ende des zweiten Quartals 2020 begeben wurde, aus dem Nettofinanzergebnis bereinigt, da die Anleihe nicht der Finanzierung des derzeitigen Portfolios dient, sondern für die Finanzierung zukünftiger Investitionen vorgesehen ist.

¹⁾In den Spalten können sich teilweise Rundungsdifferenzen ergeben.

²⁾Das operative Finanzergebnis beinhaltet den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die der Finanzierung des existierenden Immobilienportfolios dienen. Das nicht-operative Finanzergebnis beinhaltet den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die nicht der Finanzierung des existierenden Immobilienportfolios dienen. Hierunter fällt der Zinsaufwand für bereits refinanzierte Finanzverbindlichkeiten und Finanzverbindlichkeiten, die für zukünftige Immobilieninvestitionen vorgesehen sind.

in TEUR ¹⁾	IFRS G&V	Anpassung	FFO	FFO
			01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
Umsatzerlöse	44.666	0	44.666	44.325
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	14.009	0	14.009	15.307
Grundstücksbetriebsaufwand	-19.953	986	-18.967	-20.762
Nettomieteinnahmen	38.722	986	39.708	38.870
Verwaltungsaufwand	-1.797	228	-1.569	-1.746
Personalaufwand	-4.777	644	-4.133	-4.379
Sonstige betriebliche Erträge	1.211	-348	863	1.982
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-650	495	-155	-72
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-50	50	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4	4	0	0
Nettobetriebsergebnis	32.655	2.059	34.714	34.655
Nettofinanzergebnis ²⁾	-6.310	1.560	-4.750	-4.778
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	-85	0	-85	-10
Ergebnis vor Ertragsteuern	26.260	3.619	29.879	29.867
Ertragsteuern	-28	28	0	0
Konzernperiodenergebnis	26.232	3.647	29.879	29.867
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	-529	-529	-463
Konzernperiodenergebnis / FFO (nach Minderheiten)³⁾	26.232	3.118	29.350	29.404
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			177.793	177.593
FFO je Aktie (in EUR)			0,17	0,17

³⁾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.

ENTWICKLUNG DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lag zum 31. März 2021 mit TEUR 4.613.843 leicht über dem Niveau zum 31. Dezember 2020 (TEUR 4.556.181). Der Anstieg resultierte aus dem Ankauf einer Immobilie in Frankfurt und den im ersten Quartal 2021 vorgenommenen Investitionen in das Bestandsportfolio.

Die nächste externe Immobilienbewertung ist im Rahmen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021 vorgesehen.

in TEUR	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2020	4.556.181
Investitionen	25.354
Zugänge	30.309
Erwerbsnebenkosten	2.049
Abgänge	0
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-50
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.03.2021	4.613.843
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	16.830
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	943
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	4.631.616

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2020.

Weitere Vermögenskennzahlen

Zum 31. März 2021 verfügte alstria über liquide Mittel in Höhe von TEUR 452.814 (31. Dezember 2020: TEUR 460.960). Der leichte Rückgang resultierte aus den Investitionen in das Immobilienportfolio, welche durch den positiven operativen Cashflow und die Aufnahme von Darlehen zur energetischen Sanierung von zwei Entwicklungsprojekten nahezu kompensiert wurden.

alstrias Eigenkapital zum 31. März 2021 stieg bedingt durch das positive Konzernperiodenergebnis im Vergleich zum 31. Dezember 2020 um TEUR 26.902 auf TEUR 3.279.344 (31. Dezember 2020: TEUR 3.252.442). Die Bilanzstärke des Unternehmens zeigt sich auch in einer REIT-Eigenkapitalquote von 70,8% und einem Netto-Verschuldungsgrad (Net LTV) von 27,3%.

Darlehen

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

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.03.2021 (in TEUR)	LTV ¹⁾ zum 31.03.2021 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2020 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	34.000	13,5	65,0	34.000
Darlehen #2	28.03.2024	45.900	29,0	75,0	45.900
Darlehen #3	30.06.2026	56.000	26,7	65,0	56.000
Darlehen #4	29.09.2028	60.000	31,9	n/a	60.000
Darlehen #5	30.09.2024	14.550	10,4	n/a	0
Darlehen #6	30.03.2023	6.660	n/a	n/a	0
Gesamte besicherte Darlehen		217.110	22,9	-	195.900
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	-	-	350.000
Schuldschein 10 J./fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Schuldschein 7 J./fix	06.05.2023	37.000	-	-	37.000
Revolvierende Kreditlinie	15.09.2022	0	-	-	0
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen		1.502.000	-	-	1.502.000
Gesamt		1.719.110	37,1		1.697.900
Net LTV			27,3		

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 ersten Quartal 2021 ist alstria keine neuen Finanzverbindlichkeiten eingegangen. Der Nominalbetrag der im vierten Quartal 2020 neu abgeschlossenen Darlehensverträge wurde im ersten Quartal 2021 ausgezahlt.

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 2020 – Q1 2021 kumuliert
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	197.081
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-61.521
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.912
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	-1.518
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	0
Konsolidiertes bereinigtes EBITDA	130.131
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	-24.458
Einmalige Finanzierungskosten	0
Zahlungswirksames Zinsergebnis	-24.458
Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)	5,3

¹⁾ Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Zum 31. März 2021 wurde keine Covenant unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt. Der Bruch einer Covenant würde zu einem Liquiditätsabfluss führen.

* 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.

AUSBLICK

Die globale COVID-19-Pandemie und die daraus folgenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens haben nach wie vor einen negativen Einfluss auf die deutsche Volkswirtschaft. Nach einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 5,0% im Jahr 2020 rechnet die deutsche Bundesregierung mit einem teilweisen wirtschaftlichen Aufholprozess im laufenden Jahr 2021. Die derzeitigen Diskussionen um einen neuen Lockdown in Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung der Pandemie bergen hier aber weiterhin ein hohes Maß an Unsicherheit.

Aus alstrias Portfolio baten im ersten Quartal 2021 insgesamt 40 Mieter mit einem monatlichen Mietvolumen von rund TEUR 515 das Unternehmen um wirtschaftliche Hilfe, dem alstria im Umfang von TEUR 113 im Interesse einer langfristigen Mieterbindung nachkam. Der Einfluss der COVID-19-Pandemie auf alstrias Mieterlöse bleibt damit aus heutiger Sicht begrenzt.

Vor diesem Hintergrund bestätigt alstria die Prognose für das Gesamtjahr 2021 mit erwarteten Umsatzerlösen in Höhe von rund EUR 177 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 2020.

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 angewandten Bilanzierungsgrundsätze entsprechen den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 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 31. März 2021

in TEUR	Q1 2021	Q1 2020
Umsatzerlöse	44.666	44.325
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	14.009	15.307
Grundstücksbetriebsaufwand	-19.953	-21.867
Nettomieteinnahmen	38.722	37.765
Verwaltungsaufwand	-1.797	-2.038
Personalaufwand	-4.777	-5.369
Sonstige betriebliche Erträge	1.211	1.982
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-650	-1.082
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-50	-48
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4	4.425
Nettobetriebsergebnis	32.655	35.635
Nettofinanzergebnis	-6.310	-7.127
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	-85	-10
Ergebnis vor Ertragsteuern	26.260	28.498
Ertragsteuern	-28	-250
Konzernperiodenergebnis	26.232	28.248
Zuordnung:		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	26.232	28.248
Ergebnis je Aktie in EUR		
<i>auf Basis des Ergebnisanteils der alstria-Aktionäre</i>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,15	0,16
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,15	0,16

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2021

in TEUR	Q1 2021	Q1 2020
Konzernperiodenergebnis	26.232	28.248
Direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	0	0
Gesamtergebnis der Periode	26.232	28.248
Zuordnung Gesamtergebnis:		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	26.232	28.248

KONZERNZWISCHENBILANZ

zum 31. März 2021

AKTIVA

in TEUR	31.03.2021	31.12.2020
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.613.843	4.556.181
At equity bilanzierte Beteiligungen	943	1.021
Sachanlagen	18.214	18.360
Immaterielle Vermögenswerte	79	55
Finanzanlagen	39.101	39.108
Gesamtes langfristiges Vermögen	4.672.180	4.614.725
Kurzfristiges Vermögen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.697	4.572
Forderungen aus Steuern	1.228	1.230
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.257	8.762
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	452.814	460.960
Gesamtes kurzfristiges Vermögen	472.996	475.524
Gesamte Aktiva	5.145.176	5.090.249

PASSIVA

in TEUR	31.03.2021	31.12.2020
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	177.793	177.793
Kapitalrücklage	1.357.577	1.356.907
Gewinnrücklagen	1.740.489	1.714.257
Neubewertungsrücklage	3.485	3.485
Gesamtes Eigenkapital	3.279.344	3.252.442
Langfristige Verpflichtungen		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	68.770	68.275
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	1.707.232	1.685.349
Sonstige Verbindlichkeiten	13.076	12.628
Gesamte langfristige Verpflichtungen	1.789.078	1.766.252
Kurzfristige Verpflichtungen		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	15	15
Kurzfristige Darlehen und Anleihen	15.587	10.325
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.087	3.943
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	514	514
Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.824	4.780
Sonstige Rückstellungen	2.405	2.030
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	47.322	49.948
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen	76.754	71.555
Gesamte Verpflichtungen	1.865.832	1.837.807
Gesamte Passiva	5.145.176	5.090.249

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. März 2021

in TEUR	Q1 2021	Q1 2020
1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Konzernperiodenergebnis	26.232	28.248
Zinserträge	-310	-290
Zinsaufwendungen	6.620	7.417
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	28	250
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	134	740
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	1.168	316
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4	-4.425
Abschreibungen und Wertänderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	228	292
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-781	-2.779
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.385	3.836
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	28.938	33.605
Erhaltene Zinsen	310	290
Gezahlte Zinsen	-686	-8.058
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	16	-249
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	28.578	25.588

in TEUR	Q1 2021	Q1 2020
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-57.711	-34.621
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	61.480
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4	-887
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-105	-129
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen	0	46
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-57.820	25.889
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen nicht beherrschender Gesellschafter	0	-3
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	21.210	0
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten	0	-26
Auszahlungen für den Tilgungsanteil von Leasingverpflichtungen	-114	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	21.096	-29
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)	-8.146	51.448
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	460.960	298.219
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode (davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 0; Vj. TEUR 0)	452.814	349.667

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. März 2021

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Summe Eigenkapital
Stand zum 31. Dez. 2020	177.793	1.356.907	1.714.257	3.485	3.252.442
Veränderungen Q1 2021					
Konzernergebnis	0	0	26.232	0	26.232
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	26.232	0	26.232
Aktienbasierte Vergütung	0	670	0	0	670
Stand zum 31. März 2021	177.793	1.357.577	1.740.489	3.485	3.279.344

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

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

Reuchlinstr. 27
70176 **Stuttgart**
+49 (0)711/33 50 01-50

