

# Q3



# 2021

## ZWISCHENMITTEILUNG

zum 30. September 2021

**FINANZKENNZAHLEN**

	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020	Veränderung
<b>Umsatzerlöse und Erträge</b>			
Umsatzerlöse (in TEUR)	135.929	131.465	3,4 %
Nettomieteinnahmen (in TEUR)	121.781	116.596	4,4 %
Konzernergebnis (in TEUR)	81.969	-2.986	n/a
FFO (in TEUR) <sup>1)</sup>	87.480	83.443	4,8 %
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,46	-0,02	n/a
FFO je Aktie (in EUR) <sup>1)</sup>	0,49	0,47	4,3 %

<sup>1)</sup> Ohne Minderheiten.

<b>Bilanzkennzahlen</b>	30.09.2021	31.12.2020	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	4.700.946	4.556.181	3,2 %
Bilanzsumme (in TEUR)	5.096.422	5.090.249	0,1 %
Eigenkapital (in TEUR)	3.243.038	3.252.442	-0,3 %
Verbindlichkeiten (in TEUR)	1.853.384	1.837.807	0,8 %
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	18,22	18,29	-0,4 %
Nettoverschuldungsgrad (Net LTV, in %)	30,0	27,0	3,0 pp

<b>REIT-Kennzahlen</b>	30.09.2021	31.12.2020	Veränderung
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	68,3	71,1	-2,8 pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

<b>EPRA-Kennzahlen<sup>1)</sup></b>	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020	Veränderung
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,48	0,47	2,1 %
EPRA-Kostenquote A (in %) <sup>2)</sup>	24,2	25,4	-1,2 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) <sup>3)</sup>	19,9	20,8	-0,9 pp

	30.09.2021	31.12.2020	Veränderung
EPRA-NRV je Aktie (in EUR)	20,05	20,13	-0,4 %
EPRA-NTA je Aktie (in EUR)	18,26	18,34	-0,4 %
EPRA-NDV je Aktie (in EUR)	17,92	17,95	-0,2 %
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	3,3	3,3	0,0 pp
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	3,6	3,7	-0,1 pp
EPRA-Leerstandquote (in %)	8,5	7,6	0,9 pp

<sup>1)</sup> Für weitere Informationen siehe EPRA Best Practices Recommendations, [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>2)</sup> Inklusive Leerstandskosten.

<sup>3)</sup> Exklusive Leerstandskosten.

## PORTFOLIOKENNZAHLEN

Kennzahlen	30.09.2021	31.12.2020
Anzahl der Objekte	111	109
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) <sup>1)</sup>	4,7	4,6
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	203,3	199,1
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete / beizulegender Zeitwert)	4,4	4,4
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.450.600	1.427.800
EPRA-Leerstandsquote (in %)	8,5	7,6
WAULT (Durchschnittliche Restmietdauer in Jahren)	5,6	6,1
Durchschnittlicher Wert je m <sup>2</sup> (in EUR)	3.210	3.205
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> (in EUR / Monat) <sup>2)</sup>	13,24	12,93

<sup>1)</sup> Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

<sup>2)</sup> Durchschnittsmiete der Bürofläche.

## Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen (in m <sup>2</sup> )	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020	Veränderung
Neuvermietungen	26.800	48.500	-21.700
Verlängerungen von Mietverträgen <sup>1)</sup>	43.600	43.900	-300
<b>Gesamt</b>	<b>70.400</b>	<b>92.400</b>	<b>-22.000</b>

<sup>1)</sup> Inklusive Optionsziehungen von Bestandsmietern.

Das Vermietungsvolumen (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen) fiel in den ersten neun Monaten des Jahres 2021 niedriger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum, jedoch höher als zum Jahresanfang geplant aus. Ursächlich für den Rückgang der Vermietungsleistung gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere die Zurückhaltung der Mieter bei der Anmietung größerer Flächen.

## Transaktionen

alstria tätigte im laufenden Geschäftsjahr 2021 folgende Immobilientransaktionen:

### Verkäufe

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Buchgewinn/- verlust (in TEUR) <sup>1), 2)</sup>	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Frauenstr. 5–9	Trier	24.750	-650	15.07.2021	31.10.2021 <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> 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 2021 haben, sowie deren Verkaufsnebenkosten.

<sup>2)</sup> Gerundet auf volle fünftausend Euro.

<sup>3)</sup> Erwartet.

### Käufe

Adresse	Stadt	Kaufpreis (in TEUR) <sup>1)</sup>	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Hanauer Landstr. 161–173	Frankfurt	30.300	17.12.2020	01.03.2021
Mehringdamm 32–34	Berlin	50.250	30.04.2021	01.08.2021
<b>Gesamte Käufe</b>		<b>80.550</b>		

<sup>1)</sup> Exklusive Erwerbsnebenkosten.

## ERTRAGSLAGE

Die Umsatz- und Ertragslage der alstria entwickelte sich im bisherigen Jahresverlauf über Plan. Die Mieteinnahmen stiegen im Berichtszeitraum um 3,4 % auf TEUR 135.929 (Vorjahr: TEUR 131.465), was insbesondere auf Umsätze aus neuen Mietverträgen sowie Indexierungen zurückzuführen ist. Der planmäßige Auslauf von Mietverträgen wirkte sich im Berichtszeitraum nicht signifikant aus. Teilweise kompensiert wurde der Anstieg der Mieteinnahmen durch einen Rückgang der Mieteinnahmen aufgrund der planmäßigen Verkäufe von Immobilien im Geschäftsjahr 2020.

Das Konzernperiodenergebnis belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 81.969 (9M 2020: TEUR –2.986). Die deutliche Ergebnisverbesserung ist auf das verbesserte Bewertungsergebnis zurückzuführen, welches im Vorjahr zum 30. September 2020 mit TEUR –88.481 zu Buche schlug. Die Marktpreisentwicklung sowie die Cashflows auf Basis der Mieterlisten wurden zum 30. September 2021 analysiert. Auf dieser Basis wurden keine wesentlichen Wertveränderungen identifiziert, sodass auf die Einholung eines externen Gutachtens zum 30. September 2021 verzichtet wurde.

Um ein klares Bild der operativen Leistungsfähigkeit des Konzerns zu vermitteln, veröffentlicht alstria auch das operative Ergebnis (FFO nach Minderheiten). Dieses lag im Berichtszeitraum mit TEUR 87.480 um 4,8 % über dem Niveau des entsprechenden Vorjahreszeitraums (9M 2020: TEUR 83.443). Getrieben wurde der operative Ergebniszuwachs im laufenden Jahr im Wesentlichen durch die höheren Mieteinnahmen.

Die operative Ergebnismarge (FFO-Marge) verbesserte sich entsprechend auf 64,4 % (9M 2020: 63,5 %). Die Überleitung vom Konzernperiodenergebnis zum FFO basiert auf der Eliminierung nicht-zahlungswirksamer, voraussichtlich nicht jährlich wiederkehrender, periodenfremder und nicht dem operativen Geschäft dienender Ertrags-/Kostengrößen. Die Adjustierungen zwischen den Ertrags-/Kostengrößen der Gewinn- und Verlustrechnung und dem FFO sind aus der Tabelle auf der nächsten Seite ersichtlich. Die bedeutendsten Anpassungen (> TEUR 1.000) in der laufenden Berichtsperiode betrafen nicht-zahlungswirksamen Personalaufwand (TEUR 1.665), nicht wiederkehrende sonstige betriebliche Erträge (TEUR –2.697), nicht zahlungswirksame sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 1.782) und nicht dem operativen Geschäft zuzuordnende Aufwendungen im Nettofinanzergebnis (TEUR 3.107). Hier wurde im Wesentlichen der Anteil des Zinsaufwands für die Anleihe #5 bereinigt, der nicht dem operativen Geschäft zuzurechnen ist. Die Erlöse der Anleihe #5, welche zum Ende des zweiten Quartals 2020 begeben wurde, sind teilweise bereits in das Portfolio investiert, dienen zum Teil aber auch der Finanzierung zukünftiger Investitionen. Die Bereinigungen in den sonstigen betrieblichen Erträgen betreffen Abstandszahlungen von Mietern und die Anpassungen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen die Bewertung der Kommanditanteile.

## ERTRAGSLAGE

in TEUR <sup>1)</sup>	IFRS G&V	Anpassung	FFO 01.01. – 30.09.2021	FFO 01.01. – 30.09.2020
<b>Umsatzerlöse</b>	135.929	0	135.929	131.465
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	29.679	0	29.679	30.037
Grundstücksbetriebsaufwand	-43.827	315	-43.512	-44.509
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>121.781</b>	<b>315</b>	<b>122.096</b>	<b>116.993</b>
Verwaltungsaufwand	-5.161	699	-4.462	-5.214
Personalaufwand	-14.916	1.665	-13.251	-13.475
Sonstige betriebliche Erträge	4.701	-2.697	2.004	2.796
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.622	1.782	-840	-1.584
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-1.100	1.100	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-877	877	0	0
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>101.806</b>	<b>3.741</b>	<b>105.547</b>	<b>99.516</b>
Nettofinanzergebnis <sup>2)</sup>	-19.429	3.107	-16.322	-14.689
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	-118	0	-118	-10
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern / FFO (vor Ertragssteuern)<sup>3)</sup></b>	<b>82.259</b>	<b>6.848</b>	<b>89.107</b>	<b>84.817</b>
Ertragsteuern	-290	290	0	0
<b>Konzernperiodenergebnis FFO (vor Minderheiten)</b>	<b>81.969</b>	<b>7.138</b>	<b>89.107</b>	<b>84.817</b>
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	-1.627	-1.627	-1.374
<b>Konzernperiodenergebnis / FFO (nach Minderheiten)</b>	<b>81.969</b>	<b>5.511</b>	<b>87.480</b>	<b>83.443</b>
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			<b>178.033</b>	<b>177.593</b>
<b>FFO je Aktie (in EUR)</b>			<b>0,49</b>	<b>0,47</b>

<sup>1)</sup> In den Spalten können sich teilweise Rundungsdifferenzen ergeben.

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> 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 30. September 2021 mit TEUR 4.700.946 deutlich über dem Niveau zum 31. Dezember 2020 (TEUR 4.556.181). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus den Ankäufen einer Immobilie in Frankfurt sowie einer Immobilie in Berlin und in den ersten neun Monaten 2021 vorgenommenen Investitionen in das Bestandsportfolio. Ein leicht gegensätzlicher Effekt ergibt sich aus dem Verkauf einer Immobilie in Trier, welcher zum 30. September 2021 in zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien reklassifiziert wurde.

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

#### in TEUR

<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2020</b>	<b>4.556.181</b>
Investitionen	87.657
Zugänge	80.559
Erwerbsnebenkosten	5.291
Abgänge	0
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	-25.400
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	-2.242
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-1.100
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.09.2021</b>	<b>4.700.946</b>
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	18.916
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	24.750
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	913
<b>Buchwert des unbeweglichen Vermögens</b>	<b>4.745.525</b>

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

### Weitere Vermögenskennzahlen

Zum 30. September 2021 verfügte alstria über liquide Mittel in Höhe von TEUR 292.991 (31. Dezember 2020: TEUR 460.960). Der Rückgang reflektiert zum einen die Auszahlung der Dividende in Höhe von TEUR 94.230 für das Geschäftsjahr 2020 sowie die Investitionen in das Immobilienportfolio. Positiv wirkten sich auf die Liquiditätslage hingegen der positive operativen Cashflow und die Aufnahme von Darlehen zur energetischen Sanierung von zwei Entwicklungsprojekten aus.

Bedingt durch die Auszahlung der Dividende und die teilweise Kompensation durch das positive Periodenergebnis der ersten neun Monate 2021 verringerte sich alstria Konzern-Eigenkapital zum 30. September 2021 im Vergleich zum 31. Dezember 2020 um TEUR 9.404 auf TEUR 3.243.038 (31. Dezember 2020: TEUR 3.252.442). Die Bilanzstärke des Unternehmens zeigt sich auch in einer REIT-Eigenkapitalquote von 68,3 % (31. Dezember 2020: 71,1 %) und einem Netto-Verschuldungsgrad (LTV) von 30,0 % (31. Dezember 2020: 27,0 %).

## Darlehen

Die zum 30. September 2021 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruch- nahme zum 30.09.2021 (in TEUR)	LTV <sup>1)</sup> zum 30.09.2021 (in %)	LTV Verein- barung (in %)	Inanspruch- nahme 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	31.03.2023	6.660	n/a	n/a	0
<b>Gesamte besicherte Darlehen</b>		<b>217.110</b>	<b>22,9</b>	<b>–</b>	<b>195.900</b>
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	15.09.2024	0	–	–	0
<b>Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen</b>		<b>1.502.000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1.502.000</b>
<b>Gesamt</b>		<b>1.719.110</b>	<b>36,2</b>		<b>1.697.900</b>
<b>Net LTV</b>			<b>30,0</b>		

<sup>1)</sup>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 dritten Quartal 2021 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	Q4 2020 – Q3 2021 kumuliert
<b>Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>281.854</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-148.903
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.291
Sonstige Bereinigungen <sup>1)</sup>	1.826
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	0
<b>Konsolidiertes bereinigtes EBITDA</b>	<b>136.068</b>
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	-28.879
Einmalige Finanzierungskosten	0
<b>Zahlungswirksames Zinsergebnis</b>	<b>-28.879</b>
<b>Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)</b>	<b>4,7</b>

<sup>1)</sup> Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Zum 30. September 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](http://www.alstria.de) für nähere Informationen). Die großgeschriebenen Begriffe haben die in den Anleihe- bzw. Schuldscheinbedingungen beschriebene Bedeutung.

## AUSBLICK

### Ausblick

Die konjunkturelle Lage in Deutschland ist zweigeteilt. Durch den Impffortschritt der Bevölkerung gegen das SARS-CoV2-Virus und den damit einhergehenden Lockerungen der Einschränkungen des öffentlichen Lebens hat der private Konsum angezogen. Andererseits wird die Wirtschaft durch die vorherrschende Rohstoffknappheit sowie den Anstieg der Energiepreise belastet. Infolgedessen korrigiert die deutsche Bundesregierung ihre Einschätzung über das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 3,5% auf 2,6%.

Vor dem Hintergrund zusätzlicher Mieteinnahmen aus den Ankäufen zweier Immobilien sowie aus den Abschlüssen neuer Mietverträge und zum anderen aufgrund geringerer Grundstücksbetriebskosten (Verschiebung von Investitionsmaßnahmen von 2021 in 2022) erhöht alstria die ursprüngliche Umsatz- und FFO-Prognose für das Gesamtjahr 2021. Dies führt zu einer Erhöhung der Umsatzprognose um EUR 4 Mio. von EUR 177 Mio. auf EUR 181 Mio. Das operative Ergebnisziel verbessert sich in der Folge um EUR 7 Mio. von EUR 108 Mio. auf EUR 115 Mio. Alle übrigen im zusammengefassten Lagebericht 2020 abgegebenen Prognosen und sonstigen Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2021 haben sich im Wesentlichen nicht verändert.

### Risiken

alstria ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2020. Unter dem Abschnitt „Risiken aus Rechtstreitigkeiten“ wurde in dem Geschäftsbericht über Risiken im Zusammenhang mit der Umwandlung der DO Deutsche Office AG in die Kommanditgesellschaft alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG im Jahre 2016 berichtet (Spruchverfahren). In diesem Verfahren erging mittlerweile ein nunmehr rechtskräftiges Urteil, welches die Entscheidung des vorinstanzlichen Gerichtes bestätigte. Da zum 31. Dezember 2020 ausreichende Rückstellungen auf Basis der Entscheidung der Vorinstanz gebildet wurden, ergaben sich aus diesem Urteil für die Berichtsperiode keine wesentlichen Auswirkungen. Weitere Veränderungen zur Risikosituation im Vergleich zu dem im Konzernabschluss 2020 beschriebenen Stand waren im Berichtszeitraum nicht zu verzeichnen.

## 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 30. September 2021

in TEUR	Q3 2021	Q3 2020	Q1–Q3 2021	Q1–Q3 2020
Umsatzerlöse	45.926	44.248	135.929	131.465
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	9.203	7.964	29.679	30.037
Grundstücksbetriebsaufwand	-13.365	-11.653	-43.827	-44.906
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>41.764</b>	<b>40.559</b>	<b>121.781</b>	<b>116.596</b>
Verwaltungsaufwand	-1.657	-2.078	-5.161	-6.086
Personalaufwand	-4.659	-4.070	-14.916	-13.849
Sonstige betriebliche Erträge	1.381	444	4.701	4.964
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.080	-599	-2.622	-1.920
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	0	-49	-1.100	-88.481
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-873	4.353	-877	8.755
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>34.876</b>	<b>38.560</b>	<b>101.806</b>	<b>19.979</b>
Nettofinanzergebnis	-6.606	-8.672	-19.429	-23.179
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	-29	-3	-118	-10
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>28.241</b>	<b>29.885</b>	<b>82.259</b>	<b>-3.210</b>
Ertragsteuern	92	382	-290	224
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>28.333</b>	<b>30.267</b>	<b>81.969</b>	<b>-2.986</b>
Zuordnung:				
<b>Aktionäre der alstria office REIT-AG</b>	<b>28.333</b>	<b>30.267</b>	<b>81.969</b>	<b>-2.986</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>				
<i>auf Basis des Ergebnisanteils der alstria-Aktionäre</i>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,16	0,17	0,46	-0,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,16	0,17	0,46	-0,02

### KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2021

in TEUR	Q3 2021	Q3 2020	Q1–Q3 2021	Q1–Q3 2020
Konzernperiodenergebnis	28.333	30.267	81.969	-2.986
Direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>28.333</b>	<b>30.267</b>	<b>81.969</b>	<b>-2.986</b>
<b>Zuordnung Gesamtergebnis:</b>				
Aktionäre der alstria office REIT-AG	28.333	30.267	81.969	-2.986

## KONZERNZWISCHENBILANZ

zum 30. September 2021

### AKTIVA

in TEUR	30. Sept. 2021	31. Dez. 2020
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.700.946	4.556.181
At equity bilanzierte Beteiligungen	913	1.021
Sachanlagen	23.045	18.360
Immaterielle Vermögenswerte	285	55
Finanzanlagen	39.098	39.108
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>	<b>4.764.287</b>	<b>4.614.725</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.173	4.572
Forderungen aus Steuern	1.229	1.230
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	7.992	8.762
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	292.991	460.960
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	24.750	0
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>	<b>332.135</b>	<b>475.524</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>5.096.422</b>	<b>5.090.249</b>

### PASSIVA

in TEUR	30. Sept. 2021	31. Dez. 2020
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	178.033	177.793
Kapitalrücklage	1.265.294	1.356.907
Gewinnrücklagen	1.796.226	1.714.257
Neubewertungsrücklage	3.485	3.485
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>	<b>3.243.038</b>	<b>3.252.442</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	67.844	68.275
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	1.699.356	1.685.349
Sonstige Verbindlichkeiten	14.148	12.628
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.781.348</b>	<b>1.766.252</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	15	15
Kurzfristige Darlehen und Anleihen	19.481	10.325
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.176	3.943
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	552	514
Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.744	4.780
Sonstige Rückstellungen	528	2.030
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	43.540	49.948
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>72.036</b>	<b>71.555</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>	<b>1.853.384</b>	<b>1.837.807</b>
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>5.096.422</b>	<b>5.090.249</b>

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. September 2021

in TEUR	Q1–Q3 2021	Q1–Q3 2020
<b>1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		
Konzernperiodenergebnis	81.969	-2.986
Zinserträge	-870	-492
Zinsaufwendungen	20.299	23.671
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	290	-224
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	2.744	86.317
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	5.255	4.405
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	877	-8.755
Abschreibungen und Wertänderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	700	872
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.090	-2.761
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-11.872	5.415
<b>Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel</b>	<b>100.482</b>	<b>105.462</b>
Erhaltene Zinsen	870	492
Gezahlte Zinsen	-18.346	-20.939
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-327	-791
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>82.679</b>	<b>84.225</b>

in TEUR	Q1–Q3 2021	Q1–Q3 2020
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-172.561	-107.685
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	90.480
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-222	-1.098
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-3.032	-203
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen	0	46
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	0	-50.000
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Finanzanlagen	0	50.000
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-175.815</b>	<b>-18.460</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung	240	0
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen nicht beherrschender Gesellschafter	0	-2
Ausschüttungen auf Kommanditanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-1.957	-1.949
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	21.210	0
Zuflüsse aus der Begebung einer Unternehmensanleihe	0	350.000
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelgenussrechten	287	0
Auszahlungen für den Tilgungsanteil von Leasingverpflichtungen	-383	-359
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten	0	-2.205
Auszahlung der Dividende	-94.230	0
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	0	-37.000
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-74.833</b>	<b>308.485</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)	-167.969	374.249
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	460.960	298.219
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b> <i>(davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 0; Vj. TEUR 0)</i>	<b>292.991</b>	<b>672.468</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. September 2021

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 31. Dez. 2020</b>	<b>177.793</b>	<b>1.356.907</b>	<b>1.714.257</b>	<b>3.485</b>	<b>3.252.442</b>
<b>Veränderungen Q1–Q3 2021</b>					
Konzernergebnis	0	0	81.969	0	81.969
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>81.969</b>	<b>0</b>	<b>81.969</b>
Dividendenausschüttung	0	-94.230	0	0	-94.230
Aktienbasierte Vergütung	0	2.377	0	0	2.377
Wandlung von Wandelgenussrechten	240	240	0	0	480
<b>Stand zum 30. Sept. 2021</b>	<b>178.033</b>	<b>1.265.294</b>	<b>1.796.226</b>	<b>3.485</b>	<b>3.243.038</b>

vom 1. Januar bis 30. September 2020

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 31. Dez. 2019</b>	<b>177.593</b>	<b>1.448.709</b>	<b>1.545.768</b>	<b>3.485</b>	<b>3.175.555</b>
<b>Veränderungen Q1–Q3 2020</b>					
Konzernergebnis	0	0	-2.986	0	-2.986
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.986</b>	<b>0</b>	<b>-2.986</b>
Aktienbasierte Vergütung	0	1.453	0	0	1.453
<b>Stand zum 30. Sept. 2020</b>	<b>177.593</b>	<b>1.450.162</b>	<b>1.542.782</b>	<b>3.485</b>	<b>3.174.022</b>

# 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](http://www.alstria.de)  
[info@alstria.de](mailto: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

