

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 | 29.868 | 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

