

2022

ZWISCHENMITTEILUNG

zum 31. März 2022

Q1

FINANZKENNZAHLEN

	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021	Veränderung
Umsatzerlöse und Erträge			
Umsatzerlöse (in TEUR)	45.915	44.666	2,8%
Nettomieteinnahmen (in TEUR)	39.949	38.722	3,2%
Konzernergebnis (in TEUR)	20.657	26.232	-21,3%
FFO (in TEUR) ¹⁾	27.495	29.350	-6,3%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,12	0,15	-20,0%
FFO je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,15	0,17	-9,4%

¹⁾ Ohne Minderheiten.

Bilanzkennzahlen	31.03.2022	31.12.2021	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	4.767.160	4.775.801	-0,2%
Bilanzsumme (in TEUR)	5.302.370	5.234.372	1,3%
Eigenkapital (in TEUR)	3.388.408	3.367.083	0,6%
Verbindlichkeiten (in TEUR)	1.913.962	1.867.289	2,5%
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	19,03	18,91	0,6%
Nettoverschuldungsgrad (Net LTV, in %)	27,7	28,8	-1,1 pp

REIT-Kennzahlen	31.03.2022	31.12.2021	Veränderung
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	70,4	69,1	1,3 pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

EPRA-Kennzahlen¹⁾	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021	Veränderung
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,12	0,15	-20,0%
EPRA-Kostenquote A (in %) ²⁾	31,5	27,2	4,3 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) ³⁾	26,8	22,5	4,3 pp

	31.03.2022	31.12.2021	Veränderung
EPRA-NRV je Aktie (in EUR)	20,98	20,86	0,6%
EPRA-NTA je Aktie (in EUR)	19,09	18,97	0,6%
EPRA-NDV je Aktie (in EUR)	19,37	18,82	2,9%
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	3,1	2,9	0,2 pp
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	3,3	3,4	-0,1 pp
EPRA-Leerstandquote (in %)	7,7	6,9	0,8 pp

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

²⁾ Inklusive Leerstandskosten.

³⁾ Exklusive Leerstandskosten.

1 PORTFOLIOKENNZAHLEN

Kennzahlen	31.03.2022	31.12.2021
Anzahl der Objekte	110	112
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	4,8	4,9
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	193,1	204,6
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	4,0	4,2
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.410.600	1.434.000
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,7	6,9
WAULT (Durchschnittliche Restmietdauer in Jahren)	6,0	5,7
Durchschnittlicher Wert je m ² (in EUR)	3.403	3.398
Durchschnittliche Miete je m ² (in EUR / Monat) ²⁾	13,41	13,33

¹⁾ Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

²⁾ Durchschnittsmiete der Bürofläche.

Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen (in m ²)	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021	Veränderung
Neuvermietungen	11.600	4.300	7.300
Verlängerungen von Mietverträgen ¹⁾	22.500	12.600	9.900
Gesamt	34.100	16.900	17.200

¹⁾ Inklusive Optionsziehungen von Bestandsmietern.

Transaktionen

Verkäufe	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Buchgewinn/- verlust (in TEUR) ^{1), 2)}	Unter- zeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Heidenkampsweg 44–46	Hamburg	9.100	1.070	09.12.2021	31.03.2022
Vaihinger Str.131	Stuttgart	63.000	15.730	23.12.2021	31.03.2022
Kanzlerstr. 8	Düsseldorf	24.970	-15	16.02.2022	30.04.2022
Gesamte Verkäufe		97.070	16.785		

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 2021 haben, sowie deren Verkaufsnebenkosten.

²⁾ Gerundet auf volle fünftausend Euro.

2 ERTRAGSLAGE

Die Umsatz- und Ertragslage der alstria entwickelte sich im bisherigen Jahresverlauf plangemäß. Die Mieteinnahmen stiegen im Berichtszeitraum um 2,8% auf TEUR 45.915 (Vorjahr: TEUR 44.666), was insbesondere auf Umsätze aus neuen Mietverträgen, Indexierungen sowie Umsätze aus Mietverträgen der im Geschäftsjahr 2021 angekauften Objekte zurückzuführen ist. Der Verkauf von Immobilien im Geschäftsjahr 2021 wirkte sich im Berichtszeitraum nicht signifikant aus.

Das Konzernperiodenergebnis belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 20.657 (3M 2021: TEUR 26.232). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf höhere Personalaufwendungen zurückzuführen, ursächlich hierfür ist im Wesentlichen ein Anstieg der Vergütung für virtuelle Aktien und Stock Options um TEUR 1.853. Zudem stiegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 2.134 im Vergleich zur Vorjahresperiode, im Wesentlichen verursacht durch einen erhöhten Aufwand infolge der Bewertung der Minderheitenanteile.

Um ein klares Bild der operativen Leistungsfähigkeit des Konzerns zu vermitteln, veröffentlicht alstria auch das operative Ergebnis (FFO nach Minderheiten). Dieses betrug im Berichtszeitraum TEUR 27.495 (3M 2021: TEUR 29.350). Der Anstieg der Nettomieteinnahmen von TEUR 1.421 wurde dabei im Wesentlichen durch einen höheren Personalaufwand (TEUR 683), geringere sonstige betriebliche Erträge (TEUR 352), ein geringeres Nettofinanzergebnis (TEUR 990) sowie ein geringeres Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen (TEUR 733) überkompensiert.

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 periodenfremde Grundstücksbetriebskosten (TEUR 1.180), nicht zahlungswirksamer Personalaufwand (TEUR 2.427), nicht zahlungswirksame sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 2.571) und nicht dem operativen Geschäft zuzuordnende Aufwendungen im Nettofinanzergebnis (TEUR 1.279). Hier wurden im Wesentlichen die Kosten in Verbindung mit der Überbrückungslinie bereinigt. Die Anpassungen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen die Bewertung der Kommanditanteile.

in TEUR ¹⁾	IFRS G&V	Anpassung	FFO 01.01. – 31.03.2022	FFO 01.01. – 31.03.2021
Umsatzerlöse	45.915	0	45.915	44.666
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	14.234	0	14.234	14.009
Grundstücksbetriebsaufwand	-20.200	1.180	-19.020	-18.967
Nettomieteinnahmen	39.949	1.180	41.129	39.708
Verwaltungsaufwand	-1.730	242	-1.488	-1.569
Personalaufwand	-7.243	2.427	-4.816	-4.133
Sonstige betriebliche Erträge	823	-312	511	863
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.784	2.571	-213	-155
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-52	52	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-300	300	0	0
Nettobetriebsergebnis	28.663	6.460	35.123	34.714
Nettofinanzergebnis ²⁾	-7.019	1.279	-5.740	-4.750
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen und Beteiligungen	-818	0	-818	-85
Ergebnis vor Ertragsteuern/ FFO vor Ertragssteuern³⁾	20.826	7.739	28.565	29.879
Ertragsteuern	-169	169	0	0
Konzernperiodenergebnis/ FFO (vor Minderheiten)	20.657	7.908	28.565	29.879
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	-1.070	-1.070	-529
Konzernperiodenergebnis/ FFO (nach Minderheiten)	20.657	6.838	27.495	29.350
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			178.033	177.793
FFO je Aktie (in EUR)			0,15	0,17

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.

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.

3 FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lag zum 31. März 2022 mit TEUR 4.767.160 leicht unter dem Niveau zum 31. Dezember 2021 (TEUR 4.775.801). Der Rückgang resultierte aus dem Verkauf einer Immobilie in Düsseldorf, welche zum 31. März 2022 in zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien reklassifiziert wurde (TEUR 25.000). Teilweise kompensiert wurde der Rückgang durch die im ersten Quartal 2022 vorgenommenen Investitionen in das Bestandsportfolio (TEUR 16.411).

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2021	4.775.801
Investitionen	16.411
Zugänge	0
Erwerbsnebenkosten	0
Abgänge	0
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	-25.000
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-52
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.03.2022	4.767.160
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	18.745
Buchwert des Forstes	2.683
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	24.970
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	106
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	4.813.664

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2021.

Weitere Vermögenskennzahlen

Zum 31. März 2022 verfügte alstria über liquide Mittel in Höhe von TEUR 377.821 (31. Dezember 2021: TEUR 313.684).

Das Konzern-Eigenkapital erhöhte sich zum 31. März 2022 um TEUR 21.325 auf TEUR 3.388.408 (31. Dezember 2021: TEUR 3.367.083). Das Konzernperiodenergebnis trug mit TEUR 20.657 wesentlich zur Erhöhung des Eigenkapitals bei.

Darlehen

Die zum 31. März 2022 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.03.2022 (in TEUR)	LTV ¹⁾ zum 31.03.2022 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2021 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	34.000	13,4	65,0	34.000
Darlehen #2 ²⁾	28.03.2024	45.900	28,1	75,0	45.900
Darlehen #3	30.06.2026	56.000	35,0	65,0	56.000
Darlehen #4	29.09.2028	60.000	30,2	n/a	60.000
Darlehen #5	30.09.2024	12.125	5,8	n/a	13.338
Darlehen #6	31.03.2023	4.440	n/a	n/a	5.550
Gesamte besicherte Darlehen		212.465	20,0	-	214.788
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	16.02.2022	0	-	-	0
Überbrückungslinie	27.01.2023	0	-	-	0
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen		1.502.000	-	-	1.502.000
Gesamt		1.714.465	35,5	-	1.716.788
Net LTV			27,7		

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

²⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte am 14.04.2022.

Am 29. April 2022 und somit nach dem Berichtsstichtag wurde eine neue revolvierende Kreditlinie über TEUR 200.000 mit einer Laufzeit von drei Jahren abgeschlossen.

4 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:

* 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.

- 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 Reportingzeitraum ist alstria keine neuen Finanzverbindlichkeiten eingegangen. Nach dem Berichtsstichtag wurden besicherte Nettofinanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 45.900 zurückgeführt.

in TEUR	31.03.2022
Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.343.755
Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
Summe Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten	1.343.755
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel)	4.924.548
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	4.924.548
Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 60%)	27%

in TEUR	31.03.2022
Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	165.602
Besicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-45.900
Summe Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten	119.702
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel zugeordnet zu besicherten Verbindlichkeiten)	5.209.908
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	5.209.908
Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 45%)	2%

in TEUR	31.03.2022
Wert des unbelasteten Immobilienvermögens	3.725.550
Wert aller sonstigen Vermögenswerte	188.442
Unbelastetes Vermögen zum Berichtsstichtag	3.913.992
Unbelastetes Nettovermögen erfasst nach dem Berichtsstichtag	-24.970
Summe Unbelastetes Vermögen	3.889.022
Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.178.152
Unbesicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-

Summe Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten	1.178.152
Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten (min. 150%)	330%

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.

in TEUR	Q2 2021 - Q1 2022 Kumuliert
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	231.622
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-94.825
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-14.837
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	18.690
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	-
Konsolidiertes bereinigtes EBITDA	140.649
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	-22.857
Einmalige Finanzierungskosten	-
Zahlungswirksames Zinsergebnis	-22.857
Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)	6,2

¹⁾ Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Am 31. März 2022 wurden keine Covenants unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt. Der Bruch einer Covenant würde zu einem Liquiditätsabfluss führen.

5 AUSBLICK

Das erste Quartal des Geschäftsjahres 2022 verlief erwartungsgemäß. Vor diesem Hintergrund bestätigt alstria die Prognose für das Geschäftsjahr 2022 mit erwarteten Umsatzerlösen in Höhe von rund EUR 183 Mio. und einem operativen Ergebnis (FFO) von EUR 106 Mio.

Verlässliche Prognosen sind aufgrund des derzeitigen Umfelds sehr schwierig. Der Krieg in der Ukraine sorgt mit seinen kaum abschätzbaren Folgen für die deutsche Wirtschaft für Unsicherheit. Darüber hinaus gestaltet sich der gewerbliche Vermietungsmarkt weiterhin als angespannt. Es ist nach wie vor vor allem bei Großunternehmen eine Zurückhaltung beim Abschluss neuer Mietverträge zu beobachten.

Risiken

alstria ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2021. Veränderungen zur Risikosituation im

Vergleich zu dem im Konzernabschluss 2021 beschriebenen Stand waren auch vor dem Hintergrund des Ukraine-Kriegs im Berichtszeitraum nicht zu verzeichnen.

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 2021 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.

alstria office REIT-AG, Hamburg
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. März 2022

in TEUR	Q1 2022	Q1 2021
Umsatzerlöse	45.915	44.666
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	14.234	14.009
Grundstücksbetriebsaufwand	-20.200	-19.953
Nettomieteinnahmen	39.949	38.722
Verwaltungsaufwand	-1.730	-1.797
Personalaufwand	-7.243	-4.777
Sonstige betriebliche Erträge	823	1.211
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.784	-650
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-52	-50
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-300	-4
Nettobetriebsergebnis	28.663	32.655
Nettofinanzergebnis	-7.019	-6.310
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen und Beteiligungen	-818	-85
Ergebnis vor Ertragsteuern	20.826	26.260
Ertragsteuern	-169	-28
Konzernperiodenergebnis	20.657	26.232
Zuordnung:		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	20.657	26.232
Ergebnis je Aktie in EUR		
auf Basis des Ergebnisanteils der alstria-Aktionäre		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,12	0,15
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,12	0,15

alstria office REIT-AG, Hamburg
 Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2022

in TEUR	Q1 2022	Q1 2021
Konzernperiodenergebnis	20.657	26.232
Direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	0	0
Gesamtergebnis der Periode	20.657	26.232
Zuordnung Gesamtergebnis:		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	20.657	26.232

alstria office REIT-AG, Hamburg
Konzernzwischenbilanz zum 31. März 2022

AKTIVA

in TEUR	31. Mrz. 2022	31. Dez. 2021
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.767.160	4.775.801
At equity bilanzierte Beteiligungen	106	923
Sachanlagen	22.878	22.936
Immaterielle Vermögenswerte	265	274
Finanzanlagen	91.369	39.185
Gesamtes langfristiges Vermögen	4.881.778	4.839.119
Kurzfristiges Vermögen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.032	3.922
Forderungen aus Steuern	1.289	1.289
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	7.480	4.258
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	377.821	313.684
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	24.970	72.100
Gesamtes kurzfristiges Vermögen	420.592	395.253
Gesamte Aktiva	5.302.370	5.234.372

PASSIVA

in TEUR	31. Mrz. 2022	31. Dez. 2021
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	178.033	178.033
Kapitalrücklage	1.262.297	1.261.630
Gewinnrücklagen	1.944.593	1.923.935
Neubewertungsrücklage	3.485	3.485
Gesamtes Eigenkapital	3.388.408	3.367.083
Langfristige Verpflichtungen		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	124.492	69.798
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	1.650.218	1.697.605
Sonstige Rückstellungen	2.867	2.585
Sonstige Verbindlichkeiten	13.097	14.369
Gesamte langfristige Verpflichtungen	1.790.674	1.784.357
Kurzfristige Verpflichtungen		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	21	15
Kurzfristige Darlehen und Anleihen	71.358	19.594
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.315	3.487
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	541	541
Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.251	4.525
Sonstige Rückstellungen	2.499	2.439
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	42.303	52.331
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen	123.288	82.932
Gesamte Verpflichtungen	1.913.962	1.867.289
Gesamte Passiva	5.302.370	5.234.372

in TEUR	Q1 2022	Q1 2021
1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Konzernperiodenergebnis	20.657	26.232
Zinserträge	-724	-310
Zinsaufwendungen	7.743	6.620
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	169	28
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	3.633	134
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	3.832	1.168
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	4
Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	242	228
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.384	-781
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-17.386	-4.385
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	14.782	28.938
Erhaltene Zinsen	-20	310
Gezahlte Zinsen	-599	-686
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.442	16
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	11.721	28.578
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-16.392	-57.711
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	72.100	0
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-288	-4
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-175	-105
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	55.245	-57.820
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen nicht beherrschender Gesellschafter	-1	0
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	0	21.210
Auszahlungen für den Tilgungsanteil von Leasingverpflichtungen	-505	0
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	-2.323	-114
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.829	21.096
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1. bis 3.)	64.137	-8.146
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	313.684	460.960
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode (davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 0; Vj. TEUR 0)	377.821	452.814

alstria office REIT-AG, Hamburg

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung vom 1. Januar bis 31. März 2022

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinn- rücklagen	Neubewertungs- rücklage	Summe Eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 2021	178.033	1.261.630	1.923.935	3.485	3.367.083
Veränderungen Q1 2022					
Konzernergebnis	0	0	20.657	0	20.657
Gesamtergebnis	0	0	20.657	0	20.657
Aktienbasierte Vergütung	0	667	0	0	667
Stand zum 31. März 2022	178.033	1.262.297	1.944.592	3.485	3.388.408

alstria office REIT-AG, Hamburg

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung vom 1. Januar bis 31. März 2021

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinn- rücklagen	Neubewertungs- rücklage	Summe Eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 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
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

BUILDING *YOUR* FUTURE

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

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

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

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

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

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