



H1

*HALBJAHRESFINANZ-
BERICHT*
zum 30. Juni 2016

INHALT



4

KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

Überblick über das Portfolio
Ertragslage
Finanz- und Vermögenslage
Risiko- und Chancenbericht
Jüngste Entwicklungen und finanzielle Ziele



20

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Gesamtergebnisrechnung
Konzernzwischenbilanz
Konzernkapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
Anhang
zum verkürzten Konzernzwischenabschluss
zum 30. Juni 2016



40

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER



40

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	01.01.- 30.06.2016	01.01.- 30.06.2015	Veränderung (in %)
Umsatzerlöse und Erträge			
Umsatzerlöse	102.114	48.324	111,3
Nettomieteinnahmen	89.870	43.319	107,5
Konzernergebnis	56.454	15.060	274,9
FFO	60.164	23.174	159,6
Ergebnis je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,35	0,18	94,5
FFO je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,37	0,27	37,0
in TEUR	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung (in %)
Bilanzkennzahlen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.035.138	3.260.467	-6,9
Bilanzsumme	3.552.295	3.850.580	-7,7
Eigenkapital ¹⁾	1.608.348	1.619.377	-0,7
Verbindlichkeiten	1.879.151	2.192.916	-14,3
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR) ¹⁾	10,50	10,64	-1,3
Verwässerter NAV je Aktie (in EUR) ^{1),2)}	10,56	10,68	-1,2
Nettoverschuldungsgrad (in %)	49,4	49,3	0,1 pp

¹⁾ Ohne Minderheitenanteile.

²⁾ Verwässerung berücksichtigt potenzielle Wandlung der Wandelanleihe.

REIT-Kennzahlen	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung (in %)
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	50,4	49,4	1,0 pp
Erlöse inkl. anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

EPRA ¹⁾ -Kennzahlen	01.01.- 30.06.2016	01.01.- 30.06.2015	Veränderung (in %)
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,28	0,19	47,4
EPRA-Kostenquote A (in %) ²⁾	22,4	27,1	-4,7 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) ³⁾	18,1	22,4	-4,3 pp

	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung (in %)
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	10,80	10,91	-1,0
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	10,53	10,66	-1,2
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	5,1	5,0	0,1 pp
EPRA- „topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	5,4	5,3	0,1 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	9,8	11,2	-1,4 pp

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

²⁾ Inklusive Leerstandskosten.

³⁾ Exklusive Leerstandskosten.

KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

1 ÜBERBLICK ÜBER DAS PORTFOLIO

1.1 WESENTLICHE PORTFOLIOKENNZAHLEN

Kennzahlen	30.06.2016	31.12.2015
Anzahl der Objekte	117	120
Anzahl der Gebäude in Joint Ventures	1	1
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	3,3	3,3
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	210,7	208,3
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/beizulegender Zeitwert)	6,5	6,3
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.708.500	1.724.100
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche) ²⁾	11,8	11,8
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	4,8	5,2
Durchschnittliche Miete je m ² (in EUR / Monat)	11,6	11,5

¹⁾ Inkl. beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

²⁾ Die Leerstandsrate beinhaltet auch Leerstand von Entwicklungsprojekten.

Für eine detaillierte Beschreibung des alstria-Portfolios verweisen wir auf unseren Unternehmensbericht 2015.

1.2 REAL ESTATE OPERATIONS

Vermietungskennzahlen	01.01. – 30.06. 2016	01.01. – 30.06. 2015	Veränderung (in m ²)
Neuvermietungen (in m ²) ¹⁾	38.000	22.200	15.800
Verlängerungen von Mietverträgen (in m ²)	42.800	12.100	30.700
Gesamt	80.800	34.300	46.500

¹⁾ Neue Mietverträge entsprechen Mietverträgen auf Leerstandsflächen. Damit werden keine Prolongationen, Erneuerungen oder Ausübungen von Optionen berücksichtigt.

Leerstandskennzahlen	30.06. 2016	31.12. 2015	Veränderung
Leerstandsquote (in %)	11,8	11,8	0,0 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	9,8	11,2	-1,4 pp
Leerstand (in m ²) ¹⁾	191.200	198.300	-7.100
<i>davon Leerstand in Entwicklungsprojekten (in m²)</i>	<i>28.500</i>	<i>27.700</i>	<i>800</i>

Im ersten Halbjahr 2016 betrug das Vermietungsergebnis (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen) rund 80.800 m².

Einen wesentlichen Beitrag stellte der Abschluss eines Mietvertrags über rund 5.600 m² Büro- und Nebenflächen für das Gebäude am Platz der Einheit 1 (KASTOR TOWER), Frankfurt. Der neue Vertrag begann am 15. Juni 2016 und reduzierte den Leerstand in dem 30.600 m² Mietfläche umfassenden Gebäude von 71 % auf 53 %.

Darüber hinaus konnte alstria einen weiteren Mietvertrag mit einem neuen Mieter am Platz der Einheit 1 in Frankfurt über rund 3.500 m² Büro- und Nebenflächen vereinbaren. Die Mietlaufzeit beginnt zum Ende des ersten Quartals 2017.

Ein weiterer Mietvertrag über rund 2.500 m² konnte mit einem neuen Mieter im Maarweg in Köln unterzeichnet werden. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von fünf Jahren und beginnt im September 2016.

Im Mai 2016 wurde ein Mietvertrag über 1.500 m² Bürofläche im Objekt am Harburger Ring 17, Hamburg, unterzeichnet. Der Vertrag, der im dritten Quartal 2016, nach der Berichtsperiode, beginnt, hat eine Mietlaufzeit von 12,5 Jahren. Damit wurde die gesamte Bürofläche in dem Gebäude vermietet.

1.3 REGIONEN UND MIETER

Ausgesuchte Kernregionen bilden die Investitionsschwerpunkte des alstria Portfolios.

Gesamtportfolio nach Regionen

in % des beizulegenden Zeitwerts	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung (in pp)
Rhein-Ruhr	25	25	0
Hamburg	24	23	1
Rhein-Main	21	20	1
Stuttgart	14	14	0
Berlin	8	7	1
München	3	3	0
Hannover	2	1	1
Sachsen	1	1	0
Sonstige	2	6	-4

Ein weiteres wesentliches Merkmal des alstria-Portfolios ist die Fokussierung auf eine geringe Anzahl von Hauptmietern.

alstrias Hauptmieter

in % der Jahresmiete	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung (in pp)
Stadt Hamburg	13	14	-1
Daimler AG	11	11	0
GMG Generalmietgesellschaft	9	9	0
Allianz Deutschland AG	7	7	0
Zürich Versicherung AG	4	4	0
HOCHTIEF Aktiengesellschaft	4	4	0
Bilfinger SE	3	3	0
Residenz am Dom gemeinn. Betriebsgesellschaft mbH	2	2	0
Württembergische Lebensversicherung AG	1	1	0
Sonstige	46	45	1

Ferner liegt der Investitionsfokus auf einer Immobilienklasse: Von der gesamtvermietbaren Fläche entfallen rund 88%* auf Büroimmobilien.

1.4 TRANSAKTIONEN

alstria Investitionsentscheidungen basieren auf Analysen der lokalen Märkte sowie der individuellen Betrachtung des jeweiligen Gebäudes in Bezug auf Lage, Größe und Qualität im Vergleich zu den direkten Wettbewerbsimmobilien sowie dem langfristigen Werts-teigerungspotenzial. alstria Strategie ist darauf ausgerichtet, eine kritische Portfoliogröße an den jeweiligen Standorten aufzubauen und sich gegebenenfalls aus Märkten zurückzuziehen, die nicht im Kerninvestitionsfokus von alstria stehen. Im Zuge dieses Ansatzes hat alstria im ersten Halbjahr 2016 einen Kaufvertrag über die Veräußerung einer Immobilie in München mit einer Gesamtgröße von rund 11.200 m² unterzeichnet. Das Gebäude wurde noch nicht an den neuen Käufer übertragen und ist somit zum 30. Juni 2016 unter „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ ausgewiesen. Darüber hinaus unterzeichnete die Gesellschaft in der Berichtsperiode einen Kaufvertrag über die Veräußerung einer Immobilie in Hamburg mit einer Gesamtfläche von rund 3.200 m². Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 30. Juni 2016.

* Büro- und Lagerflächen.

Am 8. Juli 2016 erfolgte zudem die Unterzeichnung eines Übertragungsvertrags zur Veräußerung einer Grundstücksgesellschaft. Das von der Gesellschaft gehaltene Gebäude hat eine Gesamtmietfläche von 85.400 m². Die Gesellschaft wurde noch nicht an den Käufer übertragen, so dass die veräußerten Vermögenswerte und Schulden zum zum 30. Juni 2016 unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten bzw. Verpflichtungen ausgewiesen werden.

alstria tätigte im laufenden Geschäftsjahr 2016 folgende Immobilien-transaktionen:

Objekt	Stadt	Kaufpreis (TEUR) ¹⁾	Jahres- miete (TEUR) ²⁾	Ø Rest- mietlauf- zeit (Jahre) ²⁾	Unter- zeichnung Kaufvertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Verkäufe						
Landshuter Allee 174	München	14.000	55	0,2	11.06.15	30.06.16
Dieselstraße 18	Ditzingen	13.395	888	19,8	31.08.15	25.06.16
Hofmannstraße 51	München	44.387	1.222	2,0	05.11.15	30.06.16
Wandsbeker Chaussee 220	Hamburg	5.920	78	2,7	19.05.16	30.06.16
Taunusstraße 34-36 ^{3),5)}	München	26.830	1.774	5,5	27.06.16	31.08.16 ⁴⁾
An den Treptowers 3 ^{3),5)}	Berlin	228.431	13.921	2,7	08.07.16	30.09.16 ⁴⁾
Verkäufe gesamt		332.963	17.938			
Ankäufe						
Gasstraße 18	Hamburg	38.000	2.336	3,2	26.11.15	01.01.16
Ankäufe gesamt		38.000	2.336			

¹⁾ Exklusive Erwerbsnebenkosten.

²⁾ Erwartet zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten.

³⁾ Bilanziell ausgewiesen unter "Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte".

⁴⁾ Erwartet.

⁵⁾ Aus dem Deutsche-Office-Portfolio.

2 ERTRAGSLAGE

2.1 UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse beliefen sich im ersten Halbjahr 2016 auf TEUR 102.114 und waren wie erwartet höher als im Vorjahreszeitraum (H1 2015: TEUR 48.324). Die Umsatzerlöse enthalten Umsätze aus dem Deutsche-Office-Portfolio in Höhe von TEUR 52.478. Die Umsatzerlöse des alstriaTeilkonzerns sind um 2,7% angestiegen. Ein wesentlicher Grund dafür ist die Akquisition zweier Objekte im zweiten Halbjahr 2015 sowie die Neuvermietung leerstehender Flächen. Im Ergebnis erhöhten sich die Netto-Mieteinnahmen um TEUR 46.552 auf TEUR 89.871.

2.2 GRUNDSTÜCKSBETRIEBSAUFWAND

Die Grundstücksbetriebskosten beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 11.898 (H1 2015: TEUR 4.987). Die Kostenquote stieg leicht an von 10,3% in H1 2015 auf 11,7% in H1 2016. Grund hierfür sind insbesondere durchgeführte Brandschutzmaßnahmen in zwei Immobilien aus dem Deutsche-Office-Portfolio.

2.3 VERWALTUNGS- UND PERSONALAUFWAND

Der Verwaltungsaufwand belief sich auf TEUR 5.571 (H1 2015: TEUR 2.968). Ein wesentlicher Grund für den Anstieg ist die Konsolidierung der Deutsche Office sowie erhöhte Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilien.

Der Personalaufwand erhöhte sich im Vergleich zu H1 2015 unterproportional zur Erhöhung der Umsatzerlöse von TEUR 5.925 auf TEUR 6.625. Ursache sind im Wesentlichen die Personalaufwendungen für die von der Deutsche Office übernommenen Mitarbeiter.

2.4 SONSTIGES BETRIEBLICHES ERGEBNIS

In den ersten sechs Monaten 2016 lag das sonstige betriebliche Ergebnis bei TEUR –4.808 (H1 2015: TEUR –2.190). Ein Anstieg der Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.773 ergibt sich aus Rechts- und Beratungskosten zur Vorbereitung des Rechtsformwechsels der DO Deutsche Office AG in eine Kommanditgesellschaft und der damit einhergehenden Ermittlung eines Barwertabfindungsangebotes an die Aktionäre der DO Deutsche Office AG.

2.5 GEWINN AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stieg gegenüber der Vergleichsperiode um EUR 21,3 Mio. Das Veräußerungsergebnis resultiert aus der Veräußerung eines Objekts sowie einer Konzerngesellschaft, die Eigentümerin eines Objekts ist.

2.6 FINANZERGEBNIS

Das Nettofinanzergebnis wurde im Wesentlichen durch die Refinanzierungen in 2015 und 2016 beeinflusst (für weitere Informationen verweisen wir auf den Abschnitt 3.2 Finanzverbindlichkeiten). Der unterproportionale Anstieg des Nettofinanzergebnisses von TEUR –16.098 im ersten Halbjahr 2015 auf TEUR –27.549 im ersten Halbjahr 2016 resultiert in erster Linie aus höheren Verbindlichkeiten durch die Übernahme der Deutsche Office.

in TEUR	01.01. – 30.06.2016	01.01. – 30.06.2015	Veränderung (in %)
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	-3.973	-4.183	-5,0
Zinsaufwand Darlehen Deutsche Office Portfolio	-7.634	0	n/a
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-2.861	-4.178	-31,5
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-204	-5.632	-96,4
Zinsaufwand aus Unternehmensanleihen	-8.590	0	n/a
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	-2.519	-2.127	18,4
Finanzaufwand	-25.781	-16.120	59,9
Zinserträge	169	43	n/a
Sonstiges Finanzergebnis	-1.937	-21	n/a
Nettofinanzergebnis	-27.549	-16.098	71,1

Das sonstige Finanzergebnis betrifft Vorfälligkeitsentschädigungen für die Rückführung von Darlehen vor ihrem ursprünglichen Laufzeitende.

2.7 BEWERTUNGSERGEBNIS DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Das Bewertungsergebnis der derivativen Finanzinstrumente belief sich im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2016 auf TEUR -12.793 (vgl. Kapitel 3.3 für weitere Einzelheiten). Die Hauptursache für die Abwertung liegt in der im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2015 erneut niedrigeren Zinsstrukturkurve.

Ein Bewertungsverlust entfällt mit TEUR 2.227 auf das in der begebenen Wandelanleihe eingebettete Derivat. Ursächlich hierfür ist die positive Entwicklung des Aktienkurses der alstria, die den Marktwert der potenziellen Rückzahlungsverpflichtung im Falle der Wandlung der Wandelanleihe erhöht. Dies kommt in dem negativen Marktwert des eingebetteten Derivats zum Ausdruck.

2.8 OPERATIVES ERGEBNIS (FFO)

in TEUR	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	56.475	15.068
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	12.793	2.819
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-22.973	-1.674
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint Venture Gesellschaften	0	600
Nettoergebnis aus der Bewertung der gehaltenen Immobilien	0	-120
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	13.868	6.481
Operatives Ergebnis (FFO)²⁾	60.164	23.174
davon den Minderheiten zuzurechnen	2.803	–
davon den Aktionären der alstria office REIT-AG zuzurechnen	57.361	23.174
Instandhaltung und Vermietung	-10.049	-7.716
Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)³⁾	47.312	15.458
Aktienanzahl (in Tausend)	153.231	87.097
FFO je Aktie (in EUR) ⁴⁾	0,37	0,27

¹⁾ Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte.

²⁾ Der (A)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(A)FFO. Somit sind der (A)FFO oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit dem (A)FFO der Gesellschaft.

³⁾ Der AFFO entspricht dem FFO unter zusätzlicher Berücksichtigung von aktivierten Instandhaltungsinvestitionen und Ausgaben in Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen in das bestehende Investmentportfolio.

⁴⁾ Ohne Minderheiten.

2.9 KONZERNPERIODENERGEBNIS

Das Konzernperiodenergebnis belief sich in den ersten sechs Monaten 2016 auf TEUR 56.454 (davon den Minderheiten zuzurechnen: TEUR 3.630) im Vergleich zu TEUR 15.060 im ersten Halbjahr 2015. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf der Konsolidierung der Deutsche Office. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie betrug in den ersten sechs Monaten 2016 EUR 0,35* (H1 2015: EUR 0,18 je Aktie).

* Ohne Minderheiten.

3 FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

3.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2015	3.260.467
Investitionen	15.159
Zugänge	0
Abgänge	-3.300
Umklassifizierungen	-237.188
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.06.2016	3.035.138
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	5.894
Beizulegender Zeitwert von „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	254.500
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	24.879
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	3.320.411
Marktwertanpassung der eigengenutzten Immobilien	3.595
Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen	3.324.006

Der beizulegende Zeitwert von als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 254.500 bezieht sich auf zwei bis Juli 2016 veräußerte Immobilien, deren Übergänge von Nutzen und Lasten im zweiten Halbjahr 2016 erwartet werden (vgl. hierzu auch den Abschnitt 1.4 Transaktionen).

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2015.

3.2 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Am 22. Februar 2016 wurde das Darlehen zur Finanzierung des Herkules-Portfolios mit einem Nominalwert von EUR 332 Mio. vollständig zurückgeführt. Die Refinanzierung erfolgte unter Nutzung des Emissionserlöses aus der im November 2015 platzierten Anleihe.

Am 12. April 2016 platzierte alstria die zweite unbesicherte, festverzinsliche Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von EUR 500 Mio. Die Anleihe mit einem Kupon von 2,125% hat eine Laufzeit bis April 2023. Der Emissionserlös dient der Refinanzierung von Bankverbindlichkeiten.

Mit dem Emissionserlös der zweiten Anleihe konnte alstria weitere Bankverbindlichkeiten refinanzieren. Am 31. Mai 2016 wurde das

Darlehen zur Finanzierung des Homer-Portfolios mit einem Nominalwert von EUR 333 Mio. vollständig zurückgeführt. Zudem wurden zum 30. Juni 2016 drei weitere Darlehen aus dem Deutsche-Office-Portfolio mit einem Nominalwert von insgesamt EUR 129 Mio. zurückgeführt.

Neben der Platzierung des zweiten Bonds platzierte das Unternehmen am 6. Mai 2016 einen Schuldschein über einen Nominalwert von EUR 150 Mio. (unbesicherte Finanzverbindlichkeit). Der Schuldschein mit einem durchschnittlichen Kupon von 2,07% hat eine durchschnittliche Laufzeit von 7,1 Jahren. Der Emissionserlös dient der Refinanzierung von Bankverbindlichkeiten.

Zudem verlängerte alstria zum Bilanzstichtag zwei Darlehen. Ein Darlehen mit einem Nominalwert von EUR 67 Mio. wurde um weitere acht Jahre prolongiert. Die zweite Verlängerung betrifft ein Darlehen mit einem Nominalwert von EUR 56 Mio. und hat eine Laufzeit von zehn Jahren. Im Zuge der Verlängerung konnte die Marge beider Darlehen von durchschnittlich 1,29% auf durchschnittlich 0,84% reduziert werden.

Die zum 30. Juni 2016 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 30.06.2016 in TEUR	LTV zum 30.06.2016 in %	LTV- Vereinbarung in %	Inanspruchnahme zum 31.12.2015 in TEUR
Konsortialdarlehen #1	30.09.2020	311.612	43,8	70,0	470.556
Konsortialdarlehen #2 ¹⁾	22.02.2016	0	–	–	331.910
Konsortialdarlehen #3 ²⁾	30.09.2018	0	–	–	336.320
Darlehen #1 ³⁾	28.06.2024	67.000	45,2	65,0	67.000
Darlehen #2	30.04.2021	59.357	50,0	65,0	60.048
Darlehen #3	28.03.2024	56.500	50,2	75,0	56.500
Darlehen #4 ³⁾	30.06.2026	56.000	45,9	65,0	56.000
Darlehen #5	31.07.2021	15.345	51,8	60,0	15.423
Darlehen #6 ⁴⁾	30.06.2017	0	–	–	58.868
Darlehen #7 ⁴⁾	31.12.2018	0	–	–	53.432
Darlehen #8 ⁵⁾	30.12.2017	94	n/a	n/a	18.507
Zwischensumme Darlehen		565.908	45,5	–	1.524.564

¹⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte zum 22.02.2016.

²⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte zum 31.05.2016.

³⁾ Refinanziert in Q2 2016.

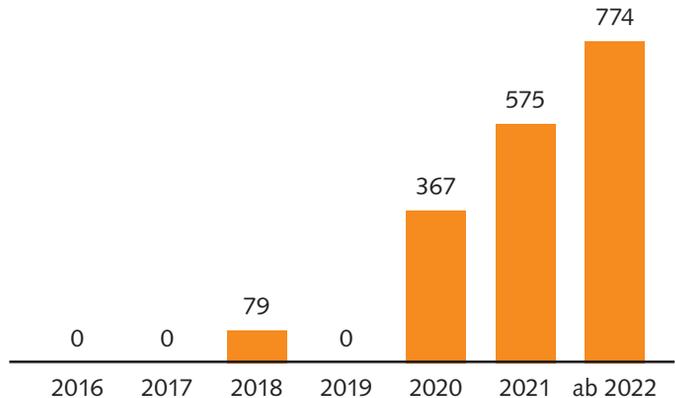
⁴⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte zum 30.06.2016.

⁵⁾ Darlehen mit Wirkung zum 30.06.2016 gekündigt, die Rückführung von TEUR 94 erfolgte erst zum 04.07.2016.

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 30.06.2016 in TEUR	LTV zum 30.06.2016 in %	LTV- Vereinbarung in %	Inanspruchnahme zum 31.12.2015 in TEUR
Zwischensumme Darlehen		565.908	45,5	–	1.524.564
Anleihe #1	24.03.2021	500.000	–	–	500.000
Anleihe #2	12.04.2023	500.000	–	–	–
Wandelanleihe	14.06.2018	79.200	–	–	79.200
Schuldschein 10J./fix	06.05.2026	40.000	–	–	–
Schuldschein 7J./fix	08.05.2023	37.000	–	–	–
Schuldschein 4J./fix	06.05.2020	38.000	–	–	–
Schuldschein 7J./variabel	08.05.2023	17.500	–	–	–
Schuldschein 4J./variabel	06.05.2020	17.500	–	–	–
Gesamt		1.795.108	55,0	–	2.103.764
Net LTV			49,4		

	30.06.2016	31.12.2015
Durchschnittliche Laufzeit Darlehen/Wandelanleihe (in Jahren)	5,6	3,6

Kreditverbindlichkeiten nach Fälligkeiten¹⁾ in EUR Mio. zum 30. Juni 2016



¹⁾ Unter Ausschluss von regulärer Amortisierung.

	01.01. – 30.06.2016	01.01. – 30.06.2015
Durchschnittliche Finanzierungskosten (in % p. a.)	2,3	3,3

Die durchschnittlichen Finanzierungskosten im ersten Halbjahr 2016 beinhalten fünf „Deutsche Office“-Darlehen, die vorzeitig gekündigt und innerhalb der Periode zurückgezahlt wurden. Ohne diese Darlehen betragen die durchschnittlichen Finanzierungskosten zirka 2,0%.

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%

Nach der Platzierung der ersten Anleihe am 24. November 2015 wurden zwei weitere unbesicherte Finanzverbindlichkeiten zum Zwecke der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten eingegangen. Darüber hinaus wurden zum 30. Juni 2016 zwei bestehende Darlehen vorzeitig verlängert (für weitere Informationen hierzu verweisen wir auf das Kapitel „3.2 Finanzverbindlichkeiten ab Seite 11“).

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 erstmalige Berechnung und Publikation der Covenant soll hiernach nach dem fünften Berichtsstichtag nach Begebung der Anleihe bzw. des Schuldscheins, somit erstmalig im Geschäftsbericht 2016, erfolgen.

Zum 30. Juni 2016 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 und der am 12. April 2016 durch alstria begebenen Schuldverschreibungen sowie die Bedingungen des am 06. Mai 2016 durch alstria begebenen Schuldscheins (siehe www.alstria.de für nähere Informationen). Die Begriffe habe die in den Anleihe- bzw. Schuldscheinbedingungen beschriebene Bedeutung.

3.3 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente bestanden zum Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Ausübungs- preis pro Jahr (in %)	Laufzeitende	30.06.2016		31.12.2015	
			Nennwert (in TEUR)	Beizulegen- der Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegen- der Zeitwert (in TEUR)
Cap	0,0250	31.12.2017	340.000	39	340.000	213
Cap	3,0000	30.09.2019	50.250	9	50.250	43
Swap	0,1100	18.12.2020 ¹⁾	–	–	172.156	651
Swap	0,0000	30.12.2019 ¹⁾	–	–	53.155	133
Cap	1,2500	30.09.2018 ¹⁾	–	–	174.370	70
Swap	0,0000	18.12.2018 ¹⁾	–	–	155.944	–180
Swap	0,0000	30.09.2018 ¹⁾	–	–	117.000	–202
Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung			390.250	48	1.062.875	728
Cap	0,0000	30.09.2020	380.870	2.283	380.870	7.113
Cap	3,0000	29.03.2024	10.900	65	10.900	116
Cap	3,0000	30.04.2021	47.485	50	47.854	100
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	5	56.000	23
Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung			495.255	2.403	495.624	7.352
Zinssicherungsinstrumente gesamt			885.505	2.451	1.558.499	8.080
Eingebettetes Derivat	n/a	14.06.2018	8.408 ²⁾	–25.053	8.241 ²⁾	–22.826
Gesamt				–22.602		–14.746

¹⁾ Glattgestellt vor Ende der ursprünglich vereinbarten Laufzeit.

²⁾ Anzahl der von einer Wandlung betroffenen Aktien.

Die Wertänderung der Derivate findet in unterschiedlichen Bilanzpositionen Berücksichtigung. Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der derivativen Finanzinstrumente seit dem 31. Dezember 2015.

in TEUR	Rücklage für Cashflow- Hedging	Finanzielle Vermögenswerte langfristig	Finanzielle Verbindlichkei- ten langfristig	Gesamt
Derivative Finanzinstrumente zum 1. Januar 2016	-270	8.462	-23.208	-14.746
Ineffektive Änderung von Fair- Values der Cashflow Hedges	0	-4.950	0	-4.950
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow Hedge einbezogenen Finanzderivaten	0	-1.052	-6.522	-7.573
Reklassifizierung aus dem Eigen- kapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	270	0	0	0
Ablösungen von Finanzderivaten	0	-9	4.676	4.668
Derivative Finanzinstrumente zum 30. Juni 2016	0	2.451	-25.053	-22.602

Die ineffektiven Abwertungen (-TEUR 4.950), die Abwertungen auf nicht designierte Derivate (-TEUR 7.573) und der Betrag in Höhe von TEUR 270, der aufwandswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurde, ergaben für das erste Halbjahr 2016 in Summe einen Verlust von TEUR 12.793 (H1 2015 Verlust von TEUR 2.819), der als „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen ist. Der Betrag in Höhe von TEUR 270, der aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurde, betrifft kumulierte Abwertungen von Derivaten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund von vorzeitigen Darlehensrückzahlungen nicht mehr länger besteht.

Weitere Einzelheiten zu den derivativen Finanzinstrumenten finden sich im Anhang des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2015.

3.4 LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel gingen in der Berichtsperiode von TEUR 460.253 auf TEUR 165.742 zurück. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus Refinanzierungsmaßnahmen. So wurden im ersten Halbjahr 2016 insgesamt TEUR 650.000 Fremdkapital in Form einer Unternehmensanleihe (TEUR 500.000) und eines Schuldscheindarlehens (TEUR 150.000) neu aufgenommen. Im Gegenzug wurden Darlehen in Höhe von TEUR 961.682 zurückgeführt. Die Zahlung der Dividende führte zu Zahlungsmittelabflüssen in Höhe von TEUR 76.564. Aus der Investitionstätigkeit ergaben sich Nettozahlungsmittelzuflüsse

von TEUR 25.975, aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein positiver Cashflow in Höhe von TEUR 44.631 generiert.

3.5 EIGENKAPITALKENNZAHLEN

	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung
Eigenkapital (in TEUR)	1.673.144	1.657.664	0,9%
<i>davon nicht beherrschende Anteile</i>	64.796	38.287	69,2%
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	10,50	10,64	-1,3%
EK-Quote (in %)	47,1	43,0	4,1 pp
REIT-EK-Quote (in %) ¹⁾	50,4	49,4	1,0 pp

¹⁾ Stellt das Verhältnis von EK zum Buchwert des unbeweglichen Vermögens dar. Mindestanforderung gemäß G-REIT Gesetz: 45 %.

Die Erhöhung des Eigenkapitals zum Bilanzstichtag um TEUR 15.480 auf TEUR 1.673.144 basiert hauptsächlich auf dem Konzernperiodenergebnis von TEUR 56.454. Weiterhin führte der Verkauf von Deutsche-Office-Aktien zu einem Anstieg des nicht beherrschenden Anteils in Höhe von TEUR 26.509. Die Dividendenzahlung im Mai 2016 führte zu einem Rückgang um TEUR 76.564 (Für weitere Informationen verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung und den entsprechenden Anhang).

4 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Eine detaillierte Darstellung der Risiken und Chancen, denen alstria ausgesetzt ist, findet sich im Konzernabschluss 2015.

Veränderungen zur Risikosituation im Vergleich zu dem im Konzernabschluss 2015 beschriebenen Stand waren im Berichtszeitraum nicht zu verzeichnen.

5 JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND FINANZIELLE ZIELE

5.1 JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN

Am 8. Juli 2016 wurde ein Vertrag zur Veräußerung sämtlicher Anteile an einer Gesellschaft unterzeichnet, die ein Gebäude in Berlin hält. Die Übertragung der Gesellschaft auf den Käufer wird für das zweite Halbjahr erwartet. Somit wird die Gesellschaft zum 30. Juni 2016 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert.

Zum 12. Juli 2016 hat die Hauptversammlung von alstrias Tochtergesellschaft DO Deutsche Office AG die Durchführung eines Formwechsels von der Rechtsform einer Aktiengesellschaft in eine Kommanditgesellschaft sowie die Änderung der Firma beschlossen. Hiernach soll die DO Deutsche Office AG in die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG umgewandelt werden. Mit dem Beschluss über den Formwechsel der Gesellschaft war der Beschluss über die Sitzverlegung nach Hamburg verbunden.

Am 28. Juli 2016 unterzeichnete alstria mit der Stadt Berlin einen Mietvertrag für rund 17.600 m² Büro- und Nebenflächen in der Darwinstraße 14-18, Berlin. Der neue Mietvertrag wird voraussichtlich am 1. Februar 2017 beginnen, hat eine Laufzeit von zehn Jahren und generiert jährliche Mieteinnahmen in Höhe von TEUR 2.761. Mit dem Abschluss des neuen Mietvertrags ist das Gebäude vollständig vermietet.

5.2 FINANZIELLE ZIELE

alstria konzentriert sich vornehmlich auf die folgenden finanziellen Leistungsindikatoren: Umsatzerlöse und FFO. Umsatzerlöse beinhalten in erster Linie Mieteinnahmen, die im Zusammenhang mit den Vermietungsaktivitäten des Unternehmens entstehen. Der FFO ist das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung ohne die Berücksichtigung von Bewertungseffekten, sonstigen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträgen und einmaligen Effekten.*

Die im Konzernlagebericht 2015 abgegebenen Prognosen und sonstigen Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2016 haben sich nicht wesentlich verändert. Basierend auf den getätigten Transaktionen sowie den vertraglich vereinbarten Mieten erwartet alstria für das Geschäftsjahr 2016 unverändert Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 200 Mio. und ein operatives Ergebnis von EUR 115 Mio. Der Anstieg im Vergleich zum FFO im Jahr 2015 resultiert im Wesentlichen aus der ganzjährigen Konsolidierung der Deutsche Office in 2016 im Vergleich zu der Zwei-Monats-Konsolidierung in 2015 und aus der weiteren Reduzierung der Finanzierungskosten.

Da alstria einen signifikanten Teil ihres FFO als Dividende auszahlt, hängt zukünftiges externes Wachstum zum größten Teil von der Fähigkeit des Unternehmens ab, zusätzliches Kapital zu beschaffen. Somit ist potenzielles Portfoliowachstum von der Entwicklung des

* Siehe auch Abschnitt 2.8.

globalen Kapitalmarktes abhängig. Es ist daher schwierig, die Portfolioentwicklung über einen längeren Zeitraum vorherzusagen.

DISCLAIMER

Der Lagebericht 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.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2016

in TEUR	Anhang	01.04.– 30.06.2016	01.04.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015
Umsatzerlöse		51.048	24.252	102.114	48.324
Erträge abzüglich Aufwen- dungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand		-5	47	-346	-18
Grundstücksbetriebsaufwand		-6.358	-2.905	-11.898	-4.987
Nettomieteinnahmen		44.685	21.394	89.870	43.319
Verwaltungsaufwand		-3.561	-1.902	-5.571	-2.968
Personalaufwand	6.1	-3.239	-2.762	-6.625	-5.925
Sonstige betriebliche Erträge		551	696	2.321	1.665
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.2	-5.275	-3.571	-7.129	-3.855
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizu- legenden Zeitwert		0	120	0	120
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.1	22.983	1.674	22.973	1.674
Nettobetriebsergebnis		56.144	15.649	95.839	34.030
Nettofinanzergebnis	6.3	-14.911	-7.848	-27.549	-16.098
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen		586	164	978	-45
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert		95	17.631	-12.793	-2.819
Ergebnis vor Ertragsteuern		41.914	25.596	56.475	15.068
Ertragsteuern	6.4	-63	-5	-21	-8
Konzernperiodenergebnis		41.851	25.591	56.454	15.060
Zuordnung:					
Aktionäre der alstria office REIT-AG		39.201	25.591	52.824	15.060
Nicht beherrschende Anteilseigner		2.650	0	3.630	0
Ergebnis je Aktie in EUR					
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	6.5	0,26	0,29	0,35	0,18
Verwässertes Ergebnis je Aktie	6.5	0,25	0,27	0,34	0,18

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2016

in TEUR	Anhang	01.04.– 30.06.2016	01.04.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015
Konzernperiodenergebnis		41.851	25.591	56.454	15.060
Posten, die anschließend möglicherweise in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:					
<i>Umgliederung aus der Rücklage für Cashflow-Hedging</i>		249	878	270	1.747
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge		249	878	270	1.747
Gesamtergebnis der Periode		42.100	26.469	56.724	16.807
Zuordnung Gesamtergebnis:					
Aktionäre der alstria office REIT-AG		39.450	26.469	53.094	16.807
Nicht beherrschende Anteilseigner		2.650	0	3.630	0

KONZERNZWISCHENBILANZ

zum 30. Juni 2016

Aktiva

in TEUR	Anhang	30.06.2016	31.12.2015
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	3.035.138	3.260.467
At equity bilanzierte Beteiligungen		24.879	23.900
Sachanlagen		6.700	5.161
Immaterielle Vermögenswerte		457	607
Finanzanlagen	7.4	34.803	0
Derivative Finanzinstrumente	8.3	2.451	8.462
Gesamtes langfristiges Vermögen		3.104.428	3.298.597
Kurzfristiges Vermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		13.714	12.578
Forderungen aus Steuern		59	226
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		11.510	9.783
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.2	165.742	460.253
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>		0	32.036
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.3	256.842	69.143
<i>davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>		254.500	69.143
<i>davon übrige Vermögenswerte</i>		2.342	0
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		447.867	551.983
Gesamte Aktiva		3.552.295	3.850.580

Passiva

in TEUR	Anhang	30.06.2016	31.12.2015
Eigenkapital	8.1		
Gezeichnetes Kapital		153.231	152.164
Kapitalrücklage		1.434.287	1.499.477
Rücklage für Cashflow-Hedging		0	-270
Gewinnrücklagen		20.830	-31.994
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		1.608.348	1.619.377
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		64.796	38.287
Gesamtes Eigenkapital		1.673.144	1.657.664
Langfristige Verpflichtungen			
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	8.2	1.773.428	1.715.590
Derivative Finanzinstrumente	8.3	25.053	23.208
Sonstige Rückstellungen		3.970	3.221
Sonstige Verbindlichkeiten		1.285	1.854
Latente Steuerverpflichtung		185	132
Gesamte langfristige Verpflichtungen		1.803.921	1.744.005
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kurzfristige Darlehen	8.2	7.173	376.402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8.781	20.477
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	12	422	362
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten		8.681	8.687
Sonstige Rückstellungen		858	1.794
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		47.599	41.189
Zur Veräußerung gehaltene Verpflichtungen	7.3	1.716	0
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		75.230	448.911
Gesamte Verpflichtungen		1.879.151	2.192.916
Gesamte Passiva		3.552.295	3.850.580

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2016

in TEUR	Anhang	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernperiodenergebnis		56.454	15.060
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		11.815	2.698
Zinserträge	6.3	-169	-43
Zinsaufwendungen	6.3	27.718	16.142
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		21	8
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/ Aufwendungen (+)		-3.018	2.676
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-22.983	-1.674
Abschreibungen des Anlagevermögens		335	198
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Ver- mögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.074	-3.786
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		2.883	1.196
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		71.982	32.475
Erhaltene Zinsen		45	43
Gezahlte Zinsen		-27.428	-16.584
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		32	-8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		44.631	15.926
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	-15.851	-11.341
Zuflüsse aus der Veräußerung von als Finanzin- vestition gehaltenen Immobilien	7.1	77.398	2.044
Transaktionskosten für die Veräußerung von Immobilien		-575	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-194	-73
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Gemeinschaftsunternehmen		0	3
Auszahlungen für Finanzanlagen	7.4	-34.803	0
Auszahlungen für die Kapitalzuführung in Gemeinschaftsunternehmen		0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		25.975	-9.367

in TEUR	Anhang	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	8.1	34.803	102.881
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitenanteilen	8.1	-113	0
Gezahlte Transaktionskosten für die Ausgabe von Aktien		0	-1.339
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	8.2	150.000	0
Zuflüsse aus der Begebung einer Unternehmensanleihe	8.2	500.000	0
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-6.817	0
Auszahlung der Dividende		-76.564	-43.470
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-961.682	-4.693
Auszahlungen für den Erwerb/Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten		-4.668	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-365.041	53.379
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		-294.435	59.938
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		460.253	63.145
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
<i>davon verfügungsbeschränkt: TEUR 0</i>			
<i>Vorjahr: TEUR 0</i>	7.2	165.818	123.083
<i>(davon Zahlungsmittel zur Veräußerung gehalten)</i>		76	0
Bilanzausweis Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		165.742	123.083

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2016

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	Eigenkapital alstria Aktionäre	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2016		152.164	1.499.477	-270	-31.994	1.619.377	38.287	1.657.664
Veränderungen in H1 2016								
Konzernergebnis		0	0	0	52.824	52.824	3.630	56.454
Sonstiges Ergebnis		0	0	270	0	270	0	270
Gesamtergebnis		0	0	270	52.824	53.094	3.630	56.724
Dividendenaus-schüttung	9	0	-76.564	0	0	-76.564	0	-76.564
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen	8.1	964	10.847	0	0	11.811	-11.811	0
Änderung der nicht beherrschenden Anteile aufgrund der Veräußerung von Minderheitenanteile	8.1	0	0	0	0	0	34.803	34.803
Änderung der nicht beherrschenden Anteile aufgrund des Erwerbs von Minderheitenanteile	8.1	0	0	0	0		-113	-113
Aktienbasierte Vergütung	12	0	424	0	0	424	0	424
Wandlung von Wandelgenussrechten	8.1	103	103	0	0	206	0	206
Stand zum 30. Juni 2016	8.1	153.231	1.434.287	0	20.830	1.608.348	64.796	1.673.144

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2015

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Gewinn- rücklagen	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2015		79.018	691.693	-3.095	78.977	846.593
Veränderungen H1 2015						
Konzernergebnis		0	0	0	15.060	15.060
Sonstiges Ergebnis		0	0	1.747	0	1.747
Gesamtergebnis		0	0	1.747	15.060	16.807
Dividendenaus- schüttung	9	0	-43.470	0	0	-43.470
Kapitalerhöhung gegen Bareinlage		7.903	94.822	0	0	102.725
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien		0	-1.339	0	0	-1.339
Aktienbasierte Vergütung	12	0	347	0	0	347
Wandlung von Wandelgenuss- scheinen		156	156	0	0	312
Wandlung von Anteilen an der Wandelanleihe		20	243	0	0	263
Stand zum 30. Juni 2015	8.1	87.097	742.452	-1.348	94.037	922.238

ANHANG

alstria office REIT-AG, Hamburg
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss
zum 30. Juni 2016

1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die alstria office REIT-AG (nachstehend bezeichnet als „Gesellschaft“ oder „alstria office REIT-AG“ und – gemeinsam mit den Tochtergesellschaften – „alstria“ oder „Konzern“) ist eine deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Hamburg. Die wesentlichen Tätigkeitsbereiche des Konzerns werden im Einzelnen in Kapitel 1 des Anhangs zum Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2015 beendete Geschäftsjahr beschrieben.

Die Veröffentlichung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis zum 30. Juni 2016 (nachstehend bezeichnet als „der Konzernzwischenabschluss“) wurde per Vorstandsbeschluss am 8. August 2016 genehmigt.

2 BERICHTSGRUNDLAGE

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde gemäß IAS 34 „Interim Financial Reporting“ (Zwischenberichterstattung) erstellt. Er enthält nicht alle für den Jahresabschluss vorgeschriebenen Angaben und Erklärungen und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 gelesen werden.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss ist ungeprüft. Er wurde durch Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Aufgrund des am 27. Oktober 2015 durchgeführten Unternehmenszusammenschlusses mit der DO Deutsche Office AG, Köln (Deutsche Office AG) sind die Angaben des Konzerns für den Sechsmonatszeitraum 2016 mit der Vergleichsperiode nur eingeschränkt vergleichbar.

3 GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Die angewandten Bilanzierungsgrundsätze entsprechen den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 angewandten Grundsätzen, wie sie im Konzernabschluss beschrieben sind.

Die folgenden neuen Interpretationen und geänderten Standards und Interpretationen sind für Berichtszeiträume, die am 1. Januar 2016 beginnen, erstmals verpflichtend anzuwenden:

EU- Endorsement bis zum 30. Juni 2016	Standards / Interpre- tationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäfts- jahre ab/nach	Voraussicht- liche Auswir- kungen
24.11.2015	Änderungen an IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	01.01.2016	Keine
18.12.2015	Änderungen an IAS 1	Angabeninitiative	01.01.2016	Anhang- angaben
02.12.2015	Änderung an IAS 16 und IAS 38	Leitlinien zu den anzuwendenden Methoden der Abschreibung	01.01.2016	Keine
23.11.2015	Änderung an IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen	01.01.2016	Keine
17.12.2014	Änderung an IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitneh- merbeiträge (Änderungen an IAS 19 'Leistungen an Arbeitnehmer')	01.02.2015	Keine
18.12.2015	Änderung an IAS 27	Anwendung der Equity-Methode in separaten Abschlüssen	01.01.2016	Keine
17.12.2014	Jährliches Ver- besserungspro- jekt	„Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle“	01.02.2015	Keine
15.12.2015	Jährliches Ver- besserungspro- jekt	„Improvements to IFRSs 2012-2014 Cycle“	01.01.2016	Keine

Die folgenden neuen Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die 2016 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, wurden nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet:

EU- Endorsement bis zum 30. Juni 2016	Standards / Interpre- tationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäfts- jahre ab/nach	Voraussicht- liche Auswir- kungen
Noch nicht übernommen	IFRS 9	Neuer Standard „Finanzinstrumente: Einordnung und Bewertung von Finanzinstrumenten“	01.01.2018	Wird noch geprüft
Standard soll nicht übernom- men werden	IFRS 14	Neuer Standard „Regulatorische Abgrenzungsposten“	01.01.2016	Keine
Noch nicht übernommen	IFRS 15	Neuer Standard „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“	01.01.2018	Anhang- angaben
Noch nicht übernommen	IFRS 16	Neuer Standard „Leasingverhältnisse“	01.01.2019	Keine wesentlichen

EU- Endorsement bis zum 30. Juni 2016	Standards / Interpre- tationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäfts- jahre ab/nach	Voraussicht- liche Auswir- kungen
Noch nicht übernommen	Änderung an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	Verschoben	Wird noch geprüft
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwen- dung der Konsolidierungsausnahme	01.01.2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 7	Angabeninitiative	01.01.2017	Anhangan- gaben
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 12	Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste	01.01.2017	Wird noch geprüft
Noch nicht übernommen	IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen	01.01.2018	Keine

Nach dem 31. Dezember 2015 bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Konzernzwischenabschlusses verabschiedete der IASB keine neuen Standards und Interpretationen bzw. Änderungen an veröffentlichten Standards und Interpretationen.

4 KONSOLIDIERUNGSKREIS

In Vorbereitung des geplanten Formwechsels der DO Deutsche Office AG in eine Kommanditgesellschaft wurde die alstria Prime Portfolio GP GmbH gegründet und in den Konzernabschluss einbezogen. Die Anteile der Gesellschaft werden zu 100% von der alstria office REIT-AG gehalten. Es handelt sich um eine Kleinstkapitalgesellschaft, die als Komplementär der KG vorgesehen ist. Weitere Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 haben sich nicht ergeben.

5 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Die Erstellung der Konzernbilanz gemäß IFRS erfordert bei verschiedenen Posten, dass Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf die Höhe und den Ausweis von Vermögenswerten und Schulden sowie auf Aufwendungen und Erträge auswirken. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

6 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

6.1 Personalaufwand

in TEUR	01.01 – 30.06.2016 (ungeprüft)	01.01 – 30.06.2015 (ungeprüft)
Löhne und Gehälter	3.348	1.985
Sozialversicherungsbeiträge	567	355
Boni	1.019	623
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	1.488	2.810
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien</i>	946	2.364
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	542	446
Beiträge zur Altersvorsorge und Arbeits- unfähigkeit Vorstand	121	100
Sonstige	82	52
Gesamt	6.625	5.925

Die Löhne und Gehälter einschließlich der Sozialversicherungsbeiträge und Boni stiegen infolge der Integration der Deutsche Office um TEUR 1.971 an. Gegenläufig wirkte sich vor allem der um TEUR 1.322 geringere Aufwand für aktienbasierte Vergütung aus. Insgesamt war ein Anstieg des Personalaufwands um TEUR 700 auf TEUR 6.625 zu verzeichnen.

6.2 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergibt sich aus Rechts- und Beratungsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.773 zur Vorbereitung des Rechtsformwechsels der Deutsche Office AG in eine Kommanditgesellschaft und der damit einhergehenden Ermittlung eines Barwertabfindungsangebotes an die Aktionäre der Deutsche Office AG. Weiterhin enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen TEUR 2.568, die für die weitere Integration der im Vorjahr übernommenen Deutsche Office anfielen.

6.3 Finanzergebnis

Zu Einzelheiten des Finanzergebnisses und der Darlehensentwicklung verweisen wir auf den Abschnitt „Finanz- und Vermögenslage“ im Konzernzwischenlagebericht auf Seite 11.

6.4 Ertragsteuern

Aufgrund ihres Status als REIT ist die alstria office REIT-AG von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit.

Mit der Übernahme der Deutsche Office wurden hingegen Gesellschaften in den Konzernkreis einbezogen, die nicht der REIT-Steuerbefreiung unterliegen. Dadurch kommt es auf der Ebene des Teilkonzerns der Deutsche Office AG zu einem Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

Steuerzahlungsverpflichtungen in geringerem Umfang können sich in den Tochtergesellschaften ergeben, die Komplementärgesellschaften von Immobilienpersonengesellschaften sind oder als REIT-Dienstleistungsgesellschaft fungieren.

6.5 Ergebnis je Aktie

Die folgenden Übersichten zeigen die Ergebnis- und Aktienzahlen, die für die Berechnung des bereinigten und unverwässerten Ergebnisses je Aktie verwendet wurden:

Unverwässertes Ergebnis je Aktie	01.01 – 30.06.2016 (ungeprüft)	01.01 – 30.06.2015 (ungeprüft)
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	52.824	15.060
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	152.387	83.239
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,35	0,18

Die mögliche Umwandlung von Aktien im Zusammenhang mit der Wandelanleihe könnte das zukünftige Ergebnis je Aktie verwässern:

Verwässertes Ergebnis je Aktie	01.01 – 30.06.2016 (ungeprüft)	01.01 – 30.06.2015 (ungeprüft)
Aktionären zuzurechnendes verwässertes Ergebnis (in TEUR)	53.904	16.140
Durchschnittliche Anzahl verwässerter Aktien (in Tausend)	160.803	91.480
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,34	0,18

7 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA

7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die alstria office REIT-AG wendet das Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IFRS 13 bei der Folgebewertung an. Für die Wertermittlung zum 31. Dezember 2015 wurden externe Gutachten herangezogen. Für eine detaillierte Beschreibung der Wertermittlung von Vermögenswerten verweisen wir auf Abschnitt 7 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2015. Eine tabellarische Überleitung des Bestands der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien seit dem 31. Dezember 2015 findet sich im Konzernzwischenlagebericht zum 30. Juni 2016 auf S. 11.

Im zweiten Quartal des Jahres wurden die notariellen Kaufverträge zur Veräußerung von zwei bebauten Grundstücken unterzeichnet. Eines der beiden Grundstücke wurde noch bis zum Bilanzstichtag wirtschaftlich auf den Erwerber übertragen. Das andere Grundstück ist zum 30. Juni 2016 als zu Veräußerungszwecken gehaltener Vermögenswert ausgewiesen.

Anfang Juli 2016 erfolgte zudem die Unterzeichnung eines Übertragungsvertrags zur Veräußerung einer Grundstücksgesellschaft. Das von dieser Gesellschaft gehaltene Grundstück ist ebenfalls unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen.

Daneben erfolgte der Nutzen- und Lastenübergang von drei Grundstücken, die zum Jahresende 2015 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen wurden.

7.2 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 165.742 handelt es sich um täglich verfügbare Bankguthaben. Zum 30. Juni 2016 unterlagen sie keiner Verfügungsbeschränkung.

7.3 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verpflichtungen

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verpflichtungen betreffen ein bebautes Grundstück und eine Grundstücksgesellschaft.

Während die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte neben den bebauten Grundstücken im Wesentlichen sonstige Vermögenswerte der zu veräußernden Gesellschaft enthalten, sind auf der Passivseite als zur Veräußerung gehaltene Verpflichtungen die Verbindlichkeiten der zu veräußernden Gesellschaft ausgewiesen.

7.4 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen in Höhe von TEUR 34.803 betreffen langfristige Bankeinlagen mit einer Fälligkeit bis zum Geschäftsjahr 2021.

8 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA

8.1 Eigenkapital

Für eine Darstellung der Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auch auf die vorangestellte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Gezeichnetes Kapital

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen (siehe auch Abschnitt 12) im zweiten Quartal 2016 führte zu der Ausgabe von 102.750 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals. Das gezeichnete Kapital erhöhte sich um EUR 102.750,00.

Im Rahmen der im Vorjahr durchgeführten Übernahme der Deutsche Office AG wurde dem damaligen Mehrheitsaktionär der Deutsche Office AG eine Option zur späteren Wandlung von Aktien eingeräumt. In Ausübung dieser Option erfolgte der Erwerb von weiteren Aktien der Deutsche Office AG. Als Gegenleistung wurden 0,381 neue Aktien der alstria office REIT-AG für je eine Aktie der Deutsche Office AG gewährt. Das Umtauschverhältnis entsprach dem Umtauschverhältnis des Übernahmeangebots.

Zur Schaffung der neuen Aktien der alstria office REIT-AG führte die alstria office REIT-AG unter teilweiser Ausnutzung ihres genehmigten Kapitals und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen im Umfang von EUR 964.182,00 durch.

Durch die vorgenannten Maßnahmen erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG gegenüber dem 31. Dezember 2015 um EUR 1.066.932,00 und belief sich zum 30. Juni 2016 auf EUR 153.231.217,00 oder 153.231.217 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz.

Kapitalrücklage

Der für den beschriebenen Aktientausch relevante Aktienkurs einer alstria-Aktie belief sich auf EUR 12,25 je Aktie. Die 964.182 neu geschaffenen alstria-Aktien führten zu Emmissionserlösen von TEUR 11.811. Die über den Nennwert des gezeichneten Kapitals hinausgehenden Emmissionserlöse beliefen sich auf TEUR 10.847 und wurden in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die Wandlung von 102.750 Wandelgenussscheinen führte zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 103.

Eigene Aktien

Die Gesellschaft hält zum 30. Juni 2016 keine eigenen Anteile.

Rücklage für Cashflow Hedging

Die Rücklage für Cashflow Hedging betrifft den kumulierten effektiven Anteil am Gewinn oder Verlust der Sicherungsinstrumente des Cashflow Hedges. Bei der Nettoveränderung in Höhe von TEUR 270 handelt es sich um die Umgliederung der kumulierten Abwertungen von derivativen Finanzinstrumenten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund von vorzeitigen Darlehensrückzahlungen nicht mehr länger besteht. Da der Konzern zum Bilanzstichtag keine weiteren derivativen Finanzinstrumente hält, die in einer effektiven Sicherungsbeziehung designiert sind und eine effektive Wertänderung aufweisen, ist der Betrag der Rücklage zum Bilanzstichtag EUR 0.

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter

Bei den Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter handelt es sich um die Minderheitenanteile an alstrias Tochtergesellschaft Deutsche Office AG. Diese erhöhten sich im ersten Halbjahr um TEUR 34.083 aufgrund der Veräußerung von 5,1% der Anteile an der Deutsche Office AG an Dritte.

Durch den Erwerb von Anteilen an der Deutsche Office AG im Rahmen des vorstehend (vgl. Abschnitt „Gezeichnetes Kapital“) beschriebenen Aktientausches, der zu einer Anteilserhöhung der alstria office REIT-AG an der Deutsche Office AG in Höhe von 1,4% führte, verminderten sich die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter um TEUR 11.811. Käufe von Aktien der Deutsche Office AG über die Börse verringerten die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter um weitere TEUR 113.

8.2 Finanzverbindlichkeiten

Mit Stand vom 30. Juni 2016 betrug der Rückzahlungsbetrag der Unternehmensanleihen, der verzinslichen Darlehen und der Wandelanleihe TEUR 1.795.108 (31. Dezember 2015: TEUR 2.103.764). Der niedrigere Buchwert von TEUR 1.780.601 (TEUR 1.773.428 langfristiger und TEUR 7.173 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der Effektivzinsmethode zu verteilerender Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr werden unter der Position „kurzfristige Darlehen“ ausgewiesen.

In der Berichtsperiode wurden eine Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von TEUR 500.000 und eine Schuldverschreibung in Höhe von TEUR 150.000 begeben. Der Emissionserlös dient der Refinanzierung von Bankverbindlichkeiten. So wurde das Darlehen zur Finanzierung des Homer-Portfolios mit einem Nominalwert von EUR 333 Mio. vollständig zurückgeführt. Zudem wurden zum 30. Juni 2016 drei weitere Darlehen aus dem Deutsche-Office-Portfolio mit einem Nominalwert von insgesamt EUR 129 Mio. zurückgeführt. Das Darlehen zur Finanzierung des Herkules-Portfolios mit einem Nominalwert von EUR 332 Mio. wurde ebenfalls vollständig zurückgeführt.

Das Emissionsvolumen einer Wandelanleihe von TEUR 79.400 ist zum Bilanzstichtag infolge der Ausübung des Wandlungsrechtes für nominal TEUR 200 noch mit TEUR 79.200 in den finanziellen Verpflichtungen berücksichtigt.

Für eine detaillierte Beschreibung der Darlehen, der Darlehensbedingungen und der Darlehensbesicherung verweisen wir auf den Abschnitt „Finanzverbindlichkeiten“ des Konzernzwischenlageberichts zum ersten Halbjahr 2016 (siehe Seite 11) sowie auf Abschnitt 11.2 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2015.

8.3 Derivative Finanzinstrumente

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen Zinsswaps und -caps, welche die Gesellschaft gegen potenzielle Zinsrisiken hinsichtlich ihrer Geschäftstätigkeit und ihrer Finanzierungsquellen absichern. Zudem

ist ein eingebettetes Derivat aus der Begebung einer Wandelanleihe enthalten.

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente wurde durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt, indem erwartete zukünftige Cashflows zu aktuellen Geldmarktsätzen diskontiert wurden. Für eine ausführlichere Beschreibung der derivativen Finanzinstrumente des Konzerns verweisen wir auf Seite 15 des Konzernzwischenlageberichts.

Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente des Konzerns wurden nach dem Bewertungsvorgehen gemäß Stufe 2 bewertet. Davon betroffen sind lediglich die derivativen Finanzinstrumente, da keine weiteren Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, bestehen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der durch den Konzern gehaltenen derivativen Finanzinstrumente erfolgt auf Basis der zukünftigen Zinssätze, die aus beobachtbaren Zinsstrukturkurven abgeleitet werden.

9 DIVIDENDENZAHLUNG

	2016 (ungeprüft)	2015 (ungeprüft)
Dividende ¹⁾ (in TEUR, zum 30. Juni nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen):	76.564	43.470
Dividende je Aktie (in EUR)	0,50	0,50

¹⁾ Bezogen auf alle Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung.

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 12. Mai 2016, eine Dividende von insgesamt TEUR 76.564 (EUR 0,50 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 13. Mai 2016 ausgezahlt.

10 MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2016 beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 99 Mitarbeiter (1. Januar bis 30. Juni 2015: im Durchschnitt 63 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl angestellter Mitarbeiter zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 30. Juni 2016 beschäftigte alstria, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 105 Mitarbeiter (31. Dezember 2015: 93 Mitarbeiter).

11 AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG

Als Bestandteil der erfolgsorientierten Vergütung für die Mitglieder des Vorstands wurde ein aktienbasiertes Vergütungssystem eingerichtet. Die aktienbasierte Vergütung enthält eine langfristige Komponente, sog. Long Term Incentive (LTI), sowie eine kurzfristige Komponente, den Short Term Incentive oder STI. Die Vergütung erfolgt jeweils als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich.

Die Entwicklung der virtuellen Aktien bis zum 30. Juni 2016 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Anzahl virtuelle Aktien	01.01. – 30.06.2016 (ungeprüft)		01.01. – 31.12.2015 (geprüft)	
	LTI	STI	LTI	STI
Stand 1. Januar	335.740	20.516	339.516	23.831
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	68.318	10.817	72.926	9.763
In der Berichtsperiode endende virtuelle Aktien	-91.954	-10.753	-76.702	-13.078
Stand zum 30. Juni/ 31. Dezember	312.104	20.580	335.740	20.516

Im ersten Halbjahr 2016 ergaben sich aus dem LTI und dem STI Aufwendungen in Höhe von TEUR 946 (H1 2015: Aufwendungen von TEUR 2.364) sowie, zum Stichtag, Rückstellungen in Höhe von TEUR 2.834 (31. Dezember 2015: TEUR 3.470). Die Ausübung der 91.954 virtuellen Aktien aus dem LTI und der 10.753 virtuellen Aktien aus dem STI im ersten Quartal 2016 führte zu Auszahlungen in Höhe von TEUR 1.581. Der Konzern bilanziert die Verpflichtung aus den gewährten virtuellen Aktien in den sonstigen Rückstellungen. Für eine detaillierte Beschreibung des aktienbasierten Vergütungssystems verweisen wir auf Abschnitt 17.1 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2015.

12 MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMM

Im Rahmen des durch den Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG beschlossenen Mitarbeiterbeteiligungsprogramms bestanden während der Berichtsperiode die folgenden aktienbasierten Vergütungsvereinbarungen (Zertifikate):

Anzahl Zertifikate				Gesamt
	22.05. 2014	07.05. 2015	18.05. 2016	
Ausgabedatum				
1. Januar 2016	102.750	121.000	0	223.750
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	0	-8.500	0	-8.500
Gewandelt	-102.750	0	0	-102.750
Neu ausgegeben	0	0	144.750	144.750
30. Juni 2016	0	112.500	144.750	257.250

Für eine detaillierte Beschreibung des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms verweisen wir auf Abschnitt 17.2 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2015.

13 BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

In der Berichtsperiode ergaben sich mit Ausnahme der in Abschnitt 11 beschriebenen Gewährung von virtuellen Aktien an die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft keine wesentlichen Rechtsgeschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen.

14 WICHTIGE EREIGNISSE NACH ABSCHLUSS DER BERICHTSPERIODE

Am 8. Juli 2016 wurde der Vertrag zur Veräußerung sämtlicher Anteile an der GA Objekt 2012 Beteiligungs GmbH unterzeichnet. Die Gesellschaft ist Eigentümerin des Objekts „an den Treptowers“, Berlin. Die Übertragung der Gesellschaft auf den Käufer wird für das zweite Halbjahr erwartet. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von EUR 228,4 Mio. vereinbart.

Zum 12. Juli 2016 hat die Hauptversammlung von alstrias Tochtergesellschaft Deutsche Office AG die Durchführung eines Formwechsels von der Rechtsform einer Aktiengesellschaft in eine Kommanditgesellschaft sowie die Änderung der Firma beschlossen. Hiernach soll die Deutsche Office AG in die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG umgewandelt werden. Mit dem Beschluss über den Formwechsel der Gesellschaft war der Beschluss über die Sitzverlegung nach Hamburg verbunden.

15 VORSTAND

Der Vorstand des Unternehmens setzte sich zum 30. Juni 2016 wie folgt zusammen:

Herr Olivier Elamine (Vorstandsvorsitzender)
Herr Alexander Dexne (Finanzvorstand)

16 AUFSICHTSRAT

Gemäß § 9 der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Der Aufsichtsrat setzte sich zum 30. Juni 2016 wie folgt zusammen:

- › Herr Dr. Johannes Conradi (Vorsitzender seit dem 12. Mai 2016)
- › Herr Hermann T. Dambach (Stellvertretender Vorsitzender)
- › Frau Stefanie Frensch (Mitglied seit dem 12. Mai 2016)
- › Herr Benoît Hérault
- › Herr Richard Mully
- › Frau Marianne Voigt
- › Herr Alexander Stuhlmann (Mitglied und Vorsitzender bis zum 12. Mai 2016)

Hamburg, 8. August 2016

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der verkürzte Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Hamburg, 8. August 2016

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss - bestehend aus verkürzter Gewinn und Verlustrechnung sowie verkürzter Gesamtergebnisrechnung, verkürzter Bilanz, verkürzter Eigenkapitalveränderungsrechnung, verkürzter Kapitalflussrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben - und den Konzernzwischenlagebericht der alstria office REIT-AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2016, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w Abs. 2 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte

anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg, in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Hamburg, den 8. August 2016

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Reiher)
Wirtschaftsprüfer

(Deutsch)
Wirtschaftsprüferin

BUILDING YOUR FUTURE



alstria office REIT-AG

www.alstria.de
info@alstria.de

Bäckerbreitergang 75
20355 **Hamburg**
T +49 (0)40/22 63 41-300
F +49 (0)40/22 63 41-310

Elisabethstrasse 11
40217 **Düsseldorf**
T +49 (0)211/30 12 16-600
F +49 (0)211/30 12 16-615

Platz der Einheit 1
60327 **Frankfurt am Main**
T +49 (0)69 / 153 256-740
F +49 (0)69 / 153 256-745

Danneckerstrasse 37
70182 **Stuttgart**
T +49 (0)711 / 33 5001-50
F +49 (0)711 / 33 5001-55