



HALBJAHRES- FINANZBERICHT

zum 30. Juni 2018

KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	H1 2018	H1 2017	Veränderung
Umsatzerlöse und Erträge			
Umsatzerlöse	96.244	93.332	3,1 %
Nettomieteinnahmen	83.251	83.101	0,2 %
Konzernergebnis	62.518	78.579	-20,4 %
FFO ¹⁾	58.069	56.603	2,6 %
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,36	0,51	-29,4 %
FFO je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,33	0,37	-10,8 %

¹⁾ Ohne Minderheiten.

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung
Bilanzkennzahlen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.455.633	3.331.858	3,7 %
Bilanzsumme	3.743.164	3.584.069	4,4 %
Eigenkapital	2.218.423	1.954.660	13,5 %
Verbindlichkeiten	1.524.741	1.629.409	-6,4 %
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	12,50	12,70	-1,6 %
Nettoverschuldungsgrad (in %)	34,7	40,0	-5,3 pp

REIT-Kennzahlen	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	63,2	57,1	6,1pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

EPRA-Kennzahlen ¹⁾	H1 2018	H1 2017	Veränderung
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,35	0,37	-5,4 %
EPRA-Kostenquote A (in %) ²⁾	23,5	20,0	3,5 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) ³⁾	18,8	15,9	2,9 pp

	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	12,53	12,71	-1,4 %
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	12,32	12,45	-1,0 %
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	4,5	4,6	-0,1 pp
EPRA- „topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	4,9	5,0	-0,1 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	11,0	9,4	1,6 pp

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

²⁾ Inklusive Leerstandskosten.

³⁾ Exklusive Leerstandskosten.

INHALT

4 – 15 KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Portfolioüberblick
Ertragslage
Finanz- und Vermögenslage
Risiko- und Chancenbericht
Finanzielle Ziele

16 – 33 KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Gesamtergebnisrechnung
Konzernzwischenbilanz
Konzernkapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss
zum 30. Juni 2018

34 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

34 BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

1. PORTFOLIOÜBERBLICK

1.1 Wesentliche Portfoliokennzahlen

Kennzahlen	30.06.2018	31.12.2017
Anzahl der Objekte	116	116
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	3,5	3,4
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	198,3	202,0
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete / beizulegender Zeitwert)	5,7	5,9
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.599.400	1.570.100
EPRA-Leerstandsquote (in %)	11,0	9,4
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	4,9	4,7
Durchschnittlicher Wert je m ² (in EUR)	2.153	2.171
Durchschnittliche Miete/m ² (in EUR pro Monat)	11,97	12,06

¹⁾ Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

1.2 Real estate operations

Vermietungskennzahlen	H1 2018	H1 2017	Veränderung
Neuvermietungen (in m ²) ¹⁾	36.500	46.500	-10.000
Verlängerungen von Mietverträgen (in m ²)	28.300	108.400	-80.100
Gesamt	64.800	154.900	-90.100

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

Im ersten Halbjahr 2018 betrug das Vermietungsergebnis (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen) rund 64.800 m².

Hierzu haben im Wesentlichen die Abschlüsse folgender Mietverträge beigetragen:

Adresse	Stadt	Vermietbare Fläche (in m ²)	Miete je m ² (in EUR)	Jahresmiete (in TEUR)	Mietdauer (in Jahren)	Mietfreie Zeit ¹⁾ (in %)
Elisabethstraße 5–11	Düsseldorf	4.400 ²⁾	20,23	1.068	10,6	1,6
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	2.700	17,28	560	10,0	8,3
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	2.400	16,98	489	7,0	10,7
Süderstraße 24	Hamburg	1.900	11,62	265	3,0	8,3
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	1.900	17,02	388	10,0	7,5
Heidenkampsweg 99–101	Hamburg	1.800	12,04	260	5,0	0,0
Breitwiesenstraße 5–7	Stuttgart	1.700	12,11	247	5,0	0,0
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	1.500	16,16	291	10,0	8,3

¹⁾ In % der Mietdauer.

²⁾ Davon 2.500 m² vorzeitig verlängert und 1.900 m² neue Flächen vermietet.

1.3 Regionen und Mieter

Ausgesuchte Kernregionen bilden die Investitionsschwerpunkte des alstria-Portfolios:

Gesamtportfolio nach Regionen (in % des beizulegenden Zeitwerts)	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung (in pp)
Hamburg	30	29	1
Rhein-Ruhr	29	29	0
Rhein-Main	20	21	-1
Stuttgart	13	12	1
Berlin	5	5	0
Sonstige	3	4	-1

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

alstrias Hauptmieter (in % der Jahresmiete)	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung (in pp)
Daimler AG	12	12	0
Stadt Hamburg	12	12	0
GMG Generalmietgesellschaft	8	10	-2
HOCHTIEF Aktiengesellschaft	4	4	0
Bilfinger SE	3	3	0
Residenz am Dom gemeinn. Betriebsgesellschaft mbH	2	2	0
Hamburger Hochbahn AG ¹⁾	2	0	2
Stadt Berlin	1	1	0
Württembergische Lebens- versicherung AG	1	1	0
Land Baden-Württemberg	1	1	0
Sonstige	54	54	0

¹⁾ Zum 31.12.2017 unter dem Mieter „Stadt Hamburg“ ausgewiesen.

Ferner liegt der Investitionsfokus auf einer Immobilienklasse: Von der gesamtvermietbaren Fläche entfallen rund 90 % * auf Büroimmobilien.

* Büro- und Lagerflächen.

1.4 Transaktionen

Folgende Immobilientransaktionen haben Einfluss auf das laufende Geschäftsjahr 2018:

Verkäufe

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Buchgewinn (in TEUR)	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Frankfurter Str. 71–75	Eschborn	16.200	500	09.10.2017	Q4 2018 ¹⁾
Eschersheimer Landstr. 55	Frankfurt am Main	44.000	16.600	21.12.2017	31.03.2018
Lötzener Str. 3	Bremen	3.600	0	26.01.2018	30.06.2018
Harburger Ring 17	Hamburg	10.000	750	20.02.2018	Q3 2018 ¹⁾
Verkäufe gesamt		73.800	17.850		

¹⁾ Erwartet.

Käufe

Adresse	Stadt	Kaufpreis (in TEUR) ¹⁾	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Eichwiesenring 1	Stuttgart	28.000	20.12.2017	01.04.2018
Sonninstr. 26–28	Hamburg	54.584	21.12.2017	01.02.2018
Taunusstr. 45–47	Frankfurt am Main	25.100	07.06.2018	01.08.2018
Gustav-Nachtigal-Str. 5	Wiesbaden	7.675	27.07.2018	Q4 2018 ²⁾
Käufe gesamt		115.359		

¹⁾ Exklusive Erwerbsnebenkosten.

²⁾ Erwartet.

2. ERTRAGSLAGE

2.1 Operatives Ergebnis (FFO)

Das operative Ergebnis belief sich im ersten Halbjahr 2018 auf TEUR 59.638 vor Minderheiten bzw. TEUR 58.069 nach Minderheiten gegenüber TEUR 58.768 vor Minderheiten bzw. TEUR 56.603 nach Minderheiten im Vorjahreszeitraum.

Der leichte Anstieg des FFO resultiert im Wesentlichen aus einem um TEUR 2.111 verbesserten Finanzergebnis. Ein leicht gegensätzlicher Effekt ergab sich aus den im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht erhöhten Verwaltungs- und Personalaufwendungen.

in TEUR	H1 2018	H1 2017
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	62.467	78.876
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-1.387	-
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	-2.455	2.884
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-212	-1.177
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	-	-23.296
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	1.225	1.481
Operatives Ergebnis (FFO)²⁾	59.638	58.768
davon Minderheitsanteilseignern zuzurechnen	-1.569	-2.165
davon den Aktionären der alstria office REIT-AG zuzurechnen	58.069	56.603
Instandhaltung und Vermietung	-30.374	-18.073
Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)³⁾	27.695	38.530
Anzahl Aktien (in Tausend)	177.416	153.342
FFO je Aktie (in EUR)	0,33	0,37

¹⁾ Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte. Wesentliche Effekte im ersten Halbjahr 2017 stellen ein sonstiger betrieblicher Ertrag aus der Abstandszahlung eines Mieters in Höhe von TEUR 5.000, der Aufwand aus der Bewertung der Kommanditanteile in Höhe von TEUR 3.946 sowie Kosten im Zusammenhang mit der Übernahme der alstria office Prime in Höhe von TEUR 930 dar. Wesentliche Effekte im ersten Halbjahr 2018 stellen ein Ertrag aus der Auflösung einer Rückstellung in Höhe von TEUR 2.250 sowie der Aufwand aus der Bewertung der Kommanditanteile in Höhe von TEUR 1.709 dar.

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.

2.2 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beliefen sich im ersten Halbjahr 2018 auf TEUR 96.244 und lagen damit um TEUR 2.912 höher als im Vorjahreszeitraum (H1 2017: TEUR 93.332). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus den Objektkäufen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2017 und den damit einhergehenden Mieteinnahmen.

2.3 Grundstücksbetriebsaufwand

Der Grundstücksbetriebsaufwand setzt sich aus der Summe der umlegbaren und nicht umlegbaren Betriebskosten zusammen und belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 36.655 (H1 2017: TEUR 31.551). Die nicht umlegbaren Betriebskosten erhöhten sich im Vergleich zu H1 2017 von TEUR 9.960 um TEUR 2.928 auf TEUR 12.888. Dies entspricht einer Kostenquote von 13,4 % in H1 2018 (H1 2017: 10,7 %). Im Ergebnis erhöhten sich die Netto-Mieteinnahmen des Gesamtkonzerns leicht um TEUR 150 auf TEUR 83.251.

2.4 Verwaltungs- und Personalaufwand

Der Verwaltungsaufwand belief sich auf TEUR 4.251 und befand sich damit annähernd auf dem Vorjahresniveau von TEUR 4.232. Der Personalaufwand erhöhte sich im Vergleich zu H1 2017 um TEUR 1.317 auf TEUR 7.562. Ursache für die Erhöhung im Berichtszeitraum ist im Wesentlichen ein Anstieg der Gehälter und Bonuszahlungen um TEUR 577 auf TEUR 4.738, welcher auf eine erhöhte Anzahl an Mitarbeitern in H1 2018 im Vergleich zu H1 2017 zurückzuführen ist. Darüber hinaus erhöhte sich die Vergütung für virtuelle Aktien um TEUR 367 auf TEUR 651.

2.5 Sonstiges betriebliches Ergebnis

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erlöse in H1 2018 ist im Wesentlichen auf eine im ersten Halbjahr 2017 durchgeführte Abstandszahlung eines Mieters in Höhe von TEUR 5.000 zurückzuführen. Dem gegenüber standen um TEUR 2.886 geringere sonstige betriebliche Aufwendungen, welche im Vorjahreszeitraum hauptsächlich durch die Bewertung der Minderheitenanteile belastet wurden. Insgesamt lag das sonstige betriebliche Ergebnis in den ersten sechs Monaten 2018 bei TEUR 2.394 (H1 2017: TEUR 1.447).

2.6 Finanzergebnis

Die Verbesserung des Nettofinanzergebnisses um TEUR 2.111 ist das Ergebnis der Restrukturierung der durch alstria begebenen Unternehmensanleihen im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2017 (für weitere Informationen verweisen wir auf den Abschnitt 3.5 Finanzverbindlichkeiten).

in TEUR	H1 2018	H1 2017
Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen	-10.488	-11.754
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	-1.783	-2.607
Zinsaufwand weitere Darlehen	-1.703	-1.618
Zinsaufwand Schuldscheindarlehen	-1.573	-1.591
Andere Zinsaufwendungen	-106	-294
Finanzaufwand	-15.653	-17.864
Zinserträge	366	458
Sonstiges Finanzergebnis	-201	-193
Nettofinanzergebnis	-15.488	-17.599

2.7 Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente

Das Bewertungsergebnis der derivativen Finanzinstrumente belief sich im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2018 auf TEUR 2.455 (vgl. Kapitel 3.2 für weitere Einzelheiten). Der Bewertungsgewinn ergibt sich aus dem Derivat, das in der von der Gesellschaft begebenen Wandelanleihe eingebettet war. Der Bewertungsgewinn aus dem eingebetteten Derivat basiert auf der rückläufigen Entwicklung des Aktienkurses der alstria im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2018, in dem die Anleihe in Aktien der Gesellschaft umgewandelt wurde. Der Marktwert der durch die Wandlung neu entstandenen Aktien lag unter dem Fair Value der in der Bilanz zum 31. Dezember 2017 ausgewiesenen Verbindlichkeiten für die Wandelanleihe und für das eingebettete Derivat.

2.8 Konzernperiodenergebnis

Das Konzernperiodenergebnis belief sich in den ersten sechs Monaten 2018 auf TEUR 62.518 im Vergleich zu TEUR 78.579 im ersten Halbjahr 2017. Zusammenfassend wurde ein verbessertes Nettofinanzergebnis und ein verbessertes Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente durch eine Verringerung des Ergebnisanteils an Gemeinschaftsunternehmen kompensiert. Der Ergebnisanteil von Gemeinschaftsunternehmen basierte in der Vorjahresperiode im Wesentlichen aus dem Verkauf der Immobilie Kaisergalerie in Hamburg. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie betrug in den ersten sechs Monaten 2018 EUR 0,36 (H1 2017: EUR 0,51 je Aktie).

3. FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

3.1 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich zum 30. Juni 2018 auf TEUR 3.455.633 (31. Dezember 2017: TEUR 3.331.858).

	in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2017	3.331.858
Investitionen	46.535
Zugänge	77.084
Erwerbsnebenkosten	4.279
Abgänge	-3.600
Reklassifizierung in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-9.250
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	-60
Reklassifizierung aus Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	7.400
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹⁾	1.387
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.06.2018	3.455.633
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	18.133
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	26.200
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	8.728
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	3.508.694

¹⁾ Es handelt sich hierbei um den Ertrag aus der Auflösung einer Rückstellung für Grunderwerbssteuern.

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2017.

3.2 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestanden zum Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Ausübungspreis p.a. (in %)	Laufzeitende	30.06.2018		31.12.2017	
			Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)
Cap	3,0000	30.09.2019	50.250	0	50.250	0
Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung			50.250	0	50.250	0
Cap	3,0000	30.04.2021	46.011	3	46.380	14
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	0	56.000	0
Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung			102.011	3	102.380	14
Zinssicherungsinstrumente gesamt			152.261	3	152.630	14
Eingebettetes Derivat	n/a	14.06.2018	0	0	7.987 ¹⁾	-27.529
Gesamt				3		-27.515

¹⁾ Anzahl der von einer Wandlung betroffenen Aktien in Tausend.

Die Wertänderung der Derivate findet in unterschiedlichen Bilanzpositionen Berücksichtigung.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der derivativen Finanzinstrumente seit dem 1. Januar 2018:

in TEUR	Finanzielle Vermögenswerte		Finanzielle Verbindlichkeiten		Gesamt
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig	
Derivative Finanzinstrumente zum 1. Januar 2018	14	0	0	-27.529	-27.515
Ineffektive Änderung von Fair Values der Cashflow Hedges	-11	0	0	0	-11
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow Hedge einbezogenen Finanzderivaten	0	0	0	2.466	2.466
Beendigungen	0	0	0	25.063	25.063
Derivative Finanzinstrumente zum 30. Juni 2018	3	0	0	0	3

Die ineffektiven Abwertungen (TEUR -11) und die Aufwertungen auf nicht designierte Derivate (TEUR 2.466) ergaben für das erste Halbjahr 2018 in Summe einen Gewinn von TEUR 2.455 (H1 2017: Verlust von TEUR 2.884), der als Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen ist. Weitere Einzelheiten zu den derivativen Finanzinstrumenten finden sich im Anhang des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017.

3.3 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel erhöhten sich in der Berichtsperiode von TEUR 102.078 auf TEUR 178.138 um TEUR 76.060. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf eine Kapitalerhöhung im Januar 2018 zurückzuführen, die zu einem Mittelzufluss von TEUR 190.490 führte. Auf der anderen Seite war der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit durch die Dividendenzahlung in Höhe von TEUR 92.170 beeinflusst, während der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit TEUR 72.423 betrug. Aus der operativen Geschäftstätigkeit wurde ein positiver Cashflow in Höhe von TEUR 50.766 generiert.

3.4 Eigenkapitalkennzahlen

	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung
Eigenkapital (in TEUR)	2.218.423	1.954.660	13,5 %
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	12,50	12,70	-1,6 %
EK-Quote (in %)	59,3	54,5	4,7 pp
REIT-EK-Quote (in %) ¹⁾	63,2	57,1	6,1 pp

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

Im Vergleich zum 31. Dezember 2017 erhöhte sich das Eigenkapital zum 30. Juni 2018 auf TEUR 2.218.423. Von dem Anstieg entfallen TEUR 190.490 auf die am 31. Januar 2018 durchgeführte Barkapitalerhöhung sowie TEUR 98.562 auf die im ersten Halbjahr 2018 durchgeführten Wandlungen der Wandelanleihe. Das Konzernperiodenergebnis trug mit TEUR 62.518 zu einer Erhöhung des Eigenkapitals bei. Dem stand die Auszahlung der Dividenden im Mai 2018 in Höhe von TEUR 92.170 gegenüber (für weitere Informationen verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung und den entsprechenden Anhang).

3.5 Finanzverbindlichkeiten

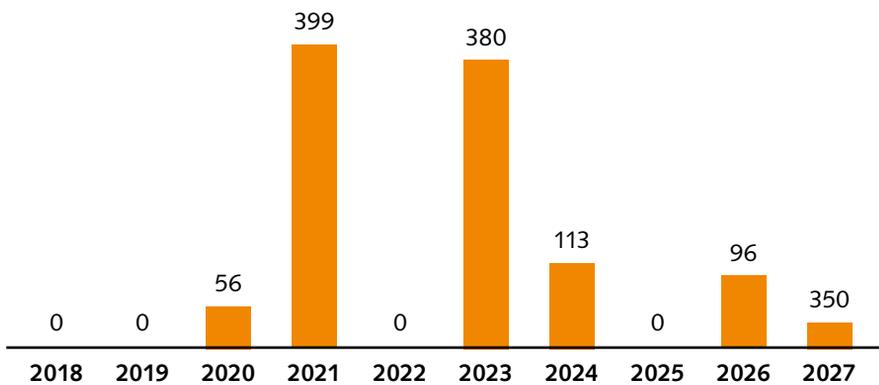
Die zum 30. Juni 2018 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 30.06.2018 (in TEUR)	LTV zum 30.06.2018 (in %)	LTV Ver- einbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2017 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	67.000	37,0	65,0	67.000
Darlehen #2	30.04.2021	57.514	43,9	63,0	57.975
Darlehen #3	28.03.2024	45.900	38,1	75,0	45.900
Darlehen #4	30.06.2026	56.000	37,3	65,0	56.000
Darlehen #5	31.07.2021	15.035	32,1	60,0	15.113
Gesamte besicherte Darlehen		241.449	38,4	-	241.988
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
Wandelanleihe	14.06.2018	-	-	-	73.500
Schuldschein 10 J./fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Schuldschein 7 J./fix	08.05.2023	37.000	-	-	37.000
Schuldschein 4 J./fix	06.05.2020	38.000	-	-	38.000
Schuldschein 7 J./variabel	08.05.2023	17.500	-	-	17.500
Schuldschein 4 J./variabel	06.05.2020	17.500	-	-	17.500
Revolvierende Kreditlinie	15.06.2020	-	-	-	-
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen		1.151.800	-	-	1.225.300
Gesamt		1.393.249	39,8	-	1.467.288
Net LTV			34,7		

Fremdkapitalkosten	30.06.2018			31.12.2017		
	Nominalwert (in TEUR)	Ø Zinssatz (in %)	Ø Laufzeit (in Jahren)	Nominalwert (in TEUR)	Ø Zinssatz (in %)	Ø Laufzeit (in Jahren)
Bankverbindlichkeiten	241.449	1,3	5,5	241.988	1,3	6,0
Anleihen	1.001.800	1,9	5,8	1.001.800	1,9	6,3
Schuldscheine	150.000	2,0	4,6	150.000	2,0	5,1
Wandelanleihe	–	–	–	73.500	2,8	0,5
Gesamt	1.393.249	1,8	5,6	1.467.288	1,9	5,8

Kreditverbindlichkeiten nach Laufzeiten¹⁾

in EUR Mio. zum 30. Juni 2018



¹⁾ Unter Ausschluss von regulärer Amortisierung.

Einhaltung und Berechnung der Finanziellen Verpflichtungs- erklärungen (Covenants) unter §11 der Anleihe- und Schuld- scheinbedingungen*

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 Halbjahr 2018 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	Q3 2017 – Q2 2018 kumuliert
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	348.272
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	–182.878
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	3.995
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–18.727
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	5.458
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	–6.825
Konsolidiertes bereinigtes EBITDA	149.295
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	–34.872
Einmalige Finanzierungskosten	4.835
Zahlungswirksames Zinsergebnis	–30.037
Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)	4,97

¹⁾ Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

* 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 in Großbuchstaben geschriebenen Begriffe haben die in den Anleihe- bzw. Schuldscheinbedingungen beschriebene Bedeutung.

Zum 30. Juni 2018 wurde keine Covenant unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt.

4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Eine detaillierte Darstellung der Risiken und Chancen, denen alstria ausgesetzt ist, findet sich im Konzernabschluss 2017. Veränderungen zur Risikosituation im Vergleich zu dem im Konzernabschluss 2017 beschriebenen Stand waren im Berichtszeitraum nicht zu verzeichnen.

5. FINANZIELLE ZIELE

alstria konzentriert sich vornehmlich auf die finanziellen Leistungsindikatoren Umsatzerlöse und FFO. Umsatzerlöse beinhalten Mieteinnahmen sowie umlegbare Betriebskosten, 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 sowie einmaligen Effekten*.

Aufgrund von Verschiebungen der Übergänge von Nutzen und Lasten angekaufter und verkaufter Objekte sowie Indexierungen wesentlicher Mietverträge erhöhen sich die ursprünglichen Umsatz- und FFO-Prognosen der alstria für das Geschäftsjahr 2018. Dies führt zu einer Erhöhung der Umsatzprognose um EUR 3 Mio. von EUR 187 Mio. auf EUR 190 Mio. Das operative Ergebnisziel verbessert sich in der Folge um EUR 3 Mio. von EUR 110 Mio. auf EUR 113 Mio. Alle übrigen im Konzernlagebericht 2017 abgegebenen Prognosen und sonstigen Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2018 haben sich im Wesentlichen nicht verändert.

6. 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.

*Siehe auch Abschnitt 2.1.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2018

in TEUR	Anhang	Q2 2018	Q2 2017	H1 2018	H1 2017
Umsatzerlöse		47.980	47.922	96.244	93.332
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand		8.500	7.446	23.662	21.320
Grundstücksbetriebsaufwand		-14.873	-12.453	-36.655	-31.551
Nettomieteinnahmen		41.607	42.915	83.251	83.101
Verwaltungsaufwand		-2.115	-2.295	-4.251	-4.232
Personalaufwand	6.1	-4.056	-3.794	-7.562	-6.245
Sonstige betriebliche Erträge	6.2	1.963	5.311	5.341	7.280
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.2	-1.423	-2.430	-2.947	-5.833
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		1.387	0	1.387	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.1	-349	11	212	1.177
Nettobetriebsergebnis		37.014	39.718	75.431	75.248
Nettofinanzergebnis	6.3	-6.887	-8.975	-15.488	-17.599
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen		8	23.789	69	24.111
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert		-16	-6.563	2.455	-2.884
Ergebnis vor Ertragsteuern		30.119	47.969	62.467	78.876
Ertragsteuern	6.4	48	-287	51	-297
Konzernperiodenergebnis		30.167	47.682	62.518	78.579
Zuordnung:					
Aktionäre der alstria office REIT-AG		30.167	47.682	62.518	78.579
Ergebnis je Aktie in EUR					
<i>auf Basis des Ergebnisanteils der alstria-Aktionäre</i>					
Unverwässerters Ergebnis je Aktie	6.5	0,17	0,31	0,36	0,51
Verwässertes Ergebnis je Aktie	6.5	0,17	0,30	0,36	0,49

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2018

in TEUR	Anhang	Q2 2018	Q2 2017	H1 2018	H1 2017
Konzernperiodenergebnis		30.167	47.682	62.518	78.579
Posten, die anschließend nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:					
Einstellung in die Neubewertungsrücklage	8.1	0	0	3.485	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge		0	0	3.485	0
Gesamtergebnis der Periode		30.167	47.682	66.003	78.579

KONZERNZWISCHENBILANZ

zum 30. Juni 2018

Aktiva

in TEUR	Anhang	30.06.2018	31.12.2017
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	3.455.633	3.331.858
At equity bilanzierte Beteiligungen		8.728	8.659
Sachanlagen		19.577	22.442
Immaterielle Vermögenswerte		368	313
Finanzanlagen	7.3	36.567	36.567
Derivative Finanzinstrumente		3	14
Gesamtes langfristiges Vermögen		3.520.876	3.399.853
Kurzfristiges Vermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		7.641	7.153
Forderungen aus Steuern		43	25
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		10.266	14.760
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.2	178.138	102.078
<i>davon verfügbungsbeschränkt</i>		0	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.1	26.200	60.200
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		222.288	184.216
Gesamte Aktiva		3.743.164	3.584.069

Passiva

in TEUR	Anhang	30.06.2018	31.12.2017
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	8.1	177.416	153.962
Kapitalrücklage	8.1	1.537.791	1.363.316
Gewinnrücklagen		499.731	437.382
Neubewertungsrücklage	8.1	3.485	0
Gesamtes Eigenkapital		2.218.423	1.954.660
Langfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter		55.480	53.834
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	8.2	1.382.457	1.381.965
Sonstige Rückstellungen		839	1.499
Sonstige Verbindlichkeiten		4.577	4.408
Gesamte langfristige Verpflichtungen		1.443.353	1.441.706
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter		47	47
Kurzfristige Darlehen	8.2	8.525	86.450
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7.286	7.268
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	12	628	538
Derivative Finanzinstrumente		0	27.529
Ertragsteuerverbindlichkeiten		11.605	13.675
Sonstige Rückstellungen	8.3	5.430	2.992
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		47.867	49.204
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		81.388	187.703
Gesamte Verpflichtungen		1.524.741	1.629.409
Gesamte Passiva		3.743.164	3.584.069

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2018

in TEUR	Anhang	H1 2018	H1 2017
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernperiodenergebnis		62.518	78.579
Zinserträge	6.3	-366	-458
Zinsaufwendungen	6.3	15.854	18.057
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.4	-51	287
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		-1.027	-17.441
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/ Aufwendungen (+)		2.503	1.257
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-1.387	-1.177
Abschreibungen des Anlagevermögens		384	252
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-3.451	811
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-3.309	-2.085
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		71.668	78.082
Erhaltene Zinsen		366	458
Gezahlte Zinsen		-19.249	-28.345
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.019	-11
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		50.766	50.184
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	-119.785	-212.849
Zuflüsse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.1	48.987	44.852
Transaktionskosten für die Veräußerung von Immobilien		-138	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-1.487	-163
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-72.423	-168.160

in TEUR		H1 2018	H1 2017
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	8.1	193.071	0
Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	8.1	-2.581	0
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		-64	-16.957
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitenanteilen		0	30.000
Auszahlung der Dividende	9	-92.170	-79.680
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-539	-11.137
Auszahlungen zur Ablösung von Zinssicherungsinstrumenten		0	59
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		97.717	-77.715
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		76.060	-195.691
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		102.078	247.489
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode (davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 0; Vj. TEUR 0)	7.2	178.138	51.798

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2018

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2018		153.962	1.363.316	437.382	0	1.954.660
Veränderungen im ersten Halbjahr 2018						
Konzernergebnis		0	0	62.518	0	62.518
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	3.485	3.485
Gesamtergebnis	8.1	0	0	62.518	3.485	66.003
Erstanwendungseffekt aus IFRS 9	3	0	0	-169	0	-169
Dividendenausschüttung	9	0	-92.167	0	0	-92.167
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien	8.1	15.323	175.167	0	0	190.490
Aktienbasierte Vergütung	12	0	759	0	0	759
Wandlung von Wandelgenussrechten	8.1	144	144	0	0	288
Wandlung der Wandelanleihe	8.1	7.987	90.575	0	0	98.562
Stand zum 30. Juni 2018	8.1	177.416	1.537.791	499.731	3.485	2.218.423

vom 1. Januar bis 30. Juni 2017

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2017		153.231	1.434.812	140.395	1.728.438
Veränderungen im ersten Halbjahr 2017					
Konzernergebnis		0	0	78.579	78.579
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	0
Gesamtergebnis		0	0	78.579	78.579
Dividendenausschüttung	9	0	-79.680	0	-79.680
Aktienbasierte Vergütung	12	0	502	0	502
Wandlung von Wandel- genussrechten	8.1	111	111	0	222
Stand zum 30. Juni 2017	8.1	153.342	1.355.745	218.974	1.728.061

ANHANG

alstria office REIT-AG, Hamburg

Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018

1. Information 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 2017 beendete Geschäftsjahr beschrieben.

Die Veröffentlichung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 30. Juni 2018 (nachstehend bezeichnet als „der Konzernzwischenabschluss“) wurde per Vorstandsbeschluss am 3. August 2018 genehmigt.

2. Berichtsgrundlage

Dieser 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 2017 gelesen werden.

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

3. Grundlagen der Rechnungslegung

Die angewandten Bilanzierungsgrundsätze entsprechen den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 angewandten Grundsätzen, wie sie im Konzernabschluss beschrieben sind.

Die folgenden neuen Standards, Änderungen an Standards und neuen Interpretationen sind für Berichtszeiträume, die am 1. Januar 2018 beginnen, erstmals verpflichtend anzuwenden.

EU Endorse- ment	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäfts- jahre ab/nach	Auswirkungen
22.11.2016	IFRS 9	Neuer Standard „Finanzinstrumente: Einordnung und Bewertung von Finanzinstrumenten“	01.01.2018	Keine wesentlichen
22.09.2016	IFRS 15	Neuer Standard „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“	01.01.2018	Darstellungsänderungen
26.02.2018	Änderungen an IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von anteilsbasierter Vergütung (Änderungen an IFRS 2)	01.01.2018	Keine
03.11.2017	Änderungen an IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 „Finanzinstrumente“ gemeinsam mit IFRS 4 „Versicherungsverträge“	01.01.2018	Keine
14.03.2018	Änderungen an IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	01.01.2018	Derzeit keine
07.02.2018	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2014–2016 Cycle“	01.01.2017/ 01.01.2018	Keine
23.03.2018	IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	01.01.2018	Keine
31.10.2017	Klarstellung zu IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen	01.01.2018	Keine

IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Im Mai 2014 hat der International Accounting Standards Board (IASB) den IFRS 15, Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden, veröffentlicht. IFRS 15 ersetzt die bisherigen IFRS-Vorschriften zur Umsatzrealisierung: u. a. IAS 18 und IAS 11. Ziel des neuen Standards zur Umsatzrealisierung ist es, die Vielzahl der bisher in diversen Standards und Interpretationen enthaltenen Regelungen in einem einheitlichen Modell für die Umsatzrealisierung zusammenzuführen. Der Standard sieht ein Fünf-Schritte-Modell vor, mit dem die Höhe der Umsätze und der Zeitpunkt der Realisierung bestimmt werden.

alstria hat Ende des ersten Halbjahres die Analyse der Auswirkungen der Erstanwendung des IFRS 15 abgeschlossen. Im Rahmen der finalen Analyse hat sich – auch unter Berücksichtigung der sich herausbildenden Branchenpraxis – ergeben, dass alstria hinsichtlich der Nebenkosten der Vermietung eine Prinzipalstellung einnimmt und insofern diese den Mietern berechneten Nebenkosten als Umsatzerlöse darzustellen sind. Die in diesem Zusammenhang für den Bezug der Leistungen anfallenden Kosten sind daher als Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung auszuweisen. Eine Änderung der Nettomieteinnahmen ergibt sich daraus nicht.

Aufgrund dieser Änderung erhöhen sich die Umsatzerlöse im ersten Halbjahr 2018 um TEUR 23.662 (Q2 2018 um TEUR 8.500) und die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung um TEUR 23.767 (Q2 2018 um TEUR 8.237) gegenüber der bis zum 31. Dezember 2017 anzuwendenden Bilanzierung. Da die alstria hinsichtlich der Erstanwendung des IFRS 15 die retrospektive Methode anwendet, wurden die Vergleichsinformationen im Halbjahresabschluss 2018 für die entsprechenden Perioden des Geschäftsjahres 2017 angepasst.

Die Umsatzerlöse im ersten Halbjahr 2017 erhöhten sich um TEUR 21.320 (Q2 2017 um TEUR 7.466), der Grundstücksbetriebsaufwand wird um TEUR 21.591 (Q2 2017 um TEUR 7.808) höher ausgewiesen als bei der bis zum 31. Dezember 2017 anzuwendenden Bilanzierungsmethode. Da die Aufwendungen und Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung nach IFRS 15 nun lediglich brutto ausgewiesen werden, sich ihre Höhe jedoch nicht ändert, hat die Erstanwendung des IFRS 15 keine Auswirkungen auf die Ertragslage des Konzerns.

Die erstmalige Anwendung des IFRS 9 führte zu einem zusätzlichen Wertberichtigungsbedarf der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 169. Die Wertberichtigung wurde als Erstanwendungseffekt aus IFRS 9 erfolgsneutral in der Gewinnrücklage berücksichtigt.

Die folgenden neuen Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die 2018 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, wurden nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet:

EU Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
31.10.2017	IFRS 16	Neuer Standard „Leasingverhältnisse“	01.01.2019	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IFRS 17	Neuer Standard „Versicherungsverträge“	01.01.2021	Keine
22.03.2018	Änderungen an IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 19	Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 40	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2015–2017 Cycle“	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	IFRIC 23	Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019	Derzeit keine

IFRS 16 Leasingverhältnisse

IFRS 16 regelt die Bilanzierung von Leasingverhältnissen neu. Nach IFRS 16 stellen einige Zahlungsansprüche aus Mietverträgen reine Kostenumlagen dar, die dem Kunden keinen zusätzlichen Nutzen vermitteln. Hierzu gehören die Grundsteuer, Gebäudeversicherungen sowie Verwaltungskostenpauschalen. Mit der Anwendung des IFRS 16 werden die vom Leasingnehmer zu leistenden Umlagen auf sämtliche im Vertrag identifizierten Leasing- und Nicht-Leasing-Komponenten zu verteilen sein. Hieraus werden sich erweiterte Angabepflichten im Konzernanhang ergeben.

Aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 werden darüber hinaus keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erwartet, da der Konzern hauptsächlich Mietverträge aus der gewerblichen

Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen hat und damit als Leasinggeber auftritt. Der Umfang der von der Gesellschaft als Leasingnehmer vereinbarten Geschäfte ist hingegen von untergeordneter Bedeutung.

Aus den anderen vorstehend aufgeführten neuen Standards und Änderungen an bestehenden Standards werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung erwartet.

4. Konsolidierungskreis

Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 haben sich keine Änderungen des Konsolidierungskreises ergeben.

5. Wesentlichen 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. Es ergaben sich keine Änderungen im Vergleich zu den im Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2017 beendete Geschäftsjahr beschriebenen wesentlichen Ermessensentscheidungen und Schätzungen.

6. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

6.1 Personalaufwand

in TEUR	H1 2018 (ungeprüft)	H1 2017 (ungeprüft)
Löhne und Gehälter	3.827	3.451
Sozialversicherungsbeiträge	724	643
Boni	1.207	994
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	1.528	948
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien</i>	651	285
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussrechten</i>	877	663
Beiträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	134	122
Sonstige	142	87
Gesamt	7.562	6.245

6.2 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Auflösung von Rückstellungen sowie Abstandszahlungen von Mietern im Zuge der Mietflächenrückgabe. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Berichtszeitraums enthalten im Wesentlichen das Bewertungsergebnis für die Bewertung der als Fremdkapital passivierten Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter.

6.3 Finanzergebnis

Zu Einzelheiten des Finanzergebnisses und der Darlehensentwicklung verweisen wir auf den Abschnitt „Finanz- und Vermögenslage“ im Konzernzwischenlagebericht auf Seite 12.

6.4 Ertragsteuern

Aufgrund ihres Status als REIT ist die alstria office REIT-AG von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit. Mit dem Rechtsformwechsel der „alstria office Prime“-Gesellschaften mit steuerlicher Wirkung im Geschäftsjahr 2017 wurde der „alstria office Prime“-Konzern in die steuerbefreite REIT-Struktur überführt.

Steuerzahlungsverpflichtungen können sich jedoch in den Tochtergesellschaften ergeben, die Komplementärgesellschaften von Immobilienpersonengesellschaften sind oder als REIT-Dienstleistungsgesellschaft fungieren, sowie aufgrund von Feststellungen einer steuerlichen Außenprüfung für Veranlagungszeiträume vor Einbeziehung in die REIT-Struktur.

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	H1 2018 (ungeprüft)	H1 2017 (ungeprüft)
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	62.518	78.579
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	171.308	153.241
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,36	0,51

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

Verwässertes Ergebnis je Aktie	H1 2018 (ungeprüft)	H1 2017 (ungeprüft)
Aktionären zuzurechnendes verwässertes Ergebnis (in TEUR)	62.768	79.659
Durchschnittliche Anzahl verwässerter Aktien (in Tausend)	174.682	161.848
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,36	0,49

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 2017 wurden externe Gutachten herangezogen. Für eine detaillierte Beschreibung der Wertermittlung von Vermögenswerten verweisen wir auf Abschnitt 2.4 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2017. Eine tabellarische Überleitung des Bestands der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien seit dem 31. Dezember 2017 findet sich auch im Konzernzwischenlagebericht zum 30. Juni 2018 auf S. 10.

Im ersten Halbjahr wurde der notarielle Kaufvertrag zum Erwerb eines bebauten Grundstückes unterzeichnet, welches am 1. August 2018 auf alstria übertragen wurde.

Auf der Veräußerungsseite wurden im ersten Halbjahr 2018 notarielle Kaufverträge für zwei Grundstücke unterzeichnet. Während eines der Grundstücke noch im Berichtszeitraum wirtschaftlich auf den Käufer übertragen wurde, wird das andere Grundstück zum Bilanzstichtag als zu Veräußerungszwecken gehaltener Vermögenswert ausgewiesen.

Daneben erfolgte der Nutzen- und Lastenübergang eines von zwei Grundstücken, die zum Jahresende 2017 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen wurden.

Eine Überleitung der als Finanzinstrumente gehaltenen Immobilien im Berichtszeitraum ergibt sich aus folgender Tabelle:

	in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2017	3.331.858
Investitionen	46.535
Zugänge	77.084
Erwerbsnebenkosten	4.279
Abgänge	-3.600
Reklassifizierung in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-9.250
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigegenutzte Immobilien)	-60
Reklassifizierung aus Sachanlagen (eigegenutzte Immobilien)	7.400
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ¹⁾	1.387
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.06.2018	3.455.633

¹⁾ Es handelt sich hierbei um den Ertrag aus der Auflösung einer Rückstellung für Grunderwerbssteuern.

7.2 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 178.138 handelt es sich um täglich verfügbare Bankguthaben. Zum 30. Juni 2018 unterlagen sie keiner Verfügungsbeschränkung.

7.3 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen in Höhe von TEUR 36.567 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

Durch die Ausgabe von 15.323.121 neuen Aktien gegen Bareinlage erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG um EUR 15.323.121. Die Kapitalerhöhung wurde am 31. Januar 2018 in das Handelsregister eingetragen.

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen (siehe auch Abschnitt 12) im zweiten Quartal 2018 führte zu der Ausgabe von 143.750 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals.

Im Verlaufe des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2018 erfolgte die Wandlung von allen zum Ende des vorhergehenden Geschäftsjahres noch bestehenden 735 Anteilen an der begebenen Wandelanleihe mit einem Nennbetrag von TEUR 73.500 in Aktien der alstria office REIT-AG. Die Wandlung führte zur Ausgabe von 7.987.972 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals (Bedingtes Kapital 2013).

Durch die vorgenannten Maßnahmen erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG gegenüber dem 31. Dezember 2017 um EUR 23.454.843,00 und belief sich zum 30. Juni 2018 auf EUR 177.416.497,00 oder 177.416.497 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die folgende Tabelle enthält die Überleitungsrechnung der Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien:

Anzahl Aktien	H1 2018 (ungeprüft)	2017 (geprüft)
Im Umlauf befindliche Aktien am 1. Januar	153.961.654	153.231.217
Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlage	15.323.121	0
Wandlung von Anteilen der begebenen Wandelanleihe	7.987.972	619.437
Wandlung von Wandelgenussscheinen	143.750	111.000
Stand zum 30. Juni/31. Dezember	177.416.497	153.961.654

Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz.

Kapitalrücklage

Die neuen durch die Kapitalerhöhung entstandenen Aktien wurden zu einem Preis von EUR 12,60 je Aktie am Kapitalmarkt platziert. Die über den Nennwert des gezeichneten Kapitals hinausgehenden Emissionserlöse beliefen sich auf TEUR 177.749 und wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Nach Abzug der Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 2.582 ergab sich durch die Platzierung der Aktien eine Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 175.167.

Die Wandlung von 143.750 Wandelgenussscheinen führte zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 144.

Das sich aus der Wandlung von Anteilen an der Wandelanleihe in Aktien ergebende Aufgeld belief sich auf TEUR 90.575 und wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Neubewertungsrücklage

Nach dem Umzug der Firmenzentrale innerhalb Hamburgs im ersten Quartal des Geschäftsjahres wurden die bis dahin am alten Standort selbstgenutzten Büroflächen wieder zu als Finanzinvestition gehaltenen und zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Mietflächen umgegliedert. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert hatte eine Erhöhung des Buchwertes dieser Flächen in Höhe von TEUR 3.485 zur Folge. Die Werterhöhung wurde im sonstigen Ergebnis erfasst und in die Neubewertungsrücklage eingestellt.

Eigene Aktien

Die Gesellschaft hält zum 30. Juni 2018 keine eigenen Anteile.

8.2 Finanzverbindlichkeiten

Mit Stand vom 30. Juni 2018 betrug der Rückzahlungsbetrag der Unternehmensanleihen und der verzinslichen Darlehen TEUR 1.393.248 (31. Dezember 2017: TEUR 1.467.287). Der niedrigere Buchwert von TEUR 1.390.982 (TEUR 1.382.457 langfristiger und TEUR 8.525 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der Effektivzinsmethode zu verteilter Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr werden unter der Position „kurzfristige Darlehen“ ausgewiesen. Der Marktwert der langfristigen und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten belief sich zum Stichtag auf TEUR 1.427.674.

Während die zum 31. Dezember 2017 bestehende Wandelanleihe mit einem Nominalwert in Höhe von TEUR 73.500 bis zum 30. Juni 2018 durch Wandlung erloschen ist, bestehen die Unternehmensanleihen unverändert in Höhe von nominal TEUR 1.001.800 fort.

Für eine detaillierte Beschreibung der Darlehen, der Darlehensbedingungen und der Darlehensbesicherung verweisen wir auf den Abschnitt „Finanzverbindlichkeiten“ des Konzernzwischenlageberichts zum ersten Halbjahr 2018 (siehe Seite 12) sowie auf Abschnitt 7.3 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2017.

8.3 Sonstige Rückstellungen

Neben den Rückstellungen für die virtuellen Aktien (vgl. Abschnitt 11) wurden kurzfristige Rückstellungen aus Rechtsstreitigkeiten in Höhe von TEUR 4.051 gebildet.

9. Dividendenzahlung

	2018 (ungeprüft)	2017 (geprüft)
Dividende ¹⁾ (in TEUR, zum 30. Juni nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen):	92.170	79.680
Dividende je Aktie (in EUR)	0,52	0,52

¹⁾ Bezogen auf alle Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung.

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 26. April 2018, eine Dividende von insgesamt TEUR 92.170 (EUR 0,52 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 2. Mai 2018 ausgezahlt.

10. Mitarbeiter

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2018 beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 128 Mitarbeiter (1. Januar bis 30. Juni 2017: im Durchschnitt 118 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl angestellter Mitarbeiter zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 30. Juni 2018 beschäftigte alstria, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 136 Mitarbeiter (31. Dezember 2017: 121 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 (STI). Die Vergütung erfolgt jeweils als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich.

Die Entwicklung der virtuellen Aktien bis zum 30. Juni 2018 zeigt folgende Tabelle:

Anzahl virtuelle Aktien	H1 2018 (ungeprüft)		2017 (geprüft)	
	LTI	STI	LTI	STI
Stand 1. Januar	295.434	20.166	312.104	20.580
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	63.042	8.313	69.444	9.349
In der Berichtsperiode endende virtuelle Aktien	-84.746	-10.817	-86.114	-9.763
Stand zum 30. Juni/ 31. Dezember	273.730	17.662	295.434	20.166

Im ersten Halbjahr 2018 ergaben sich aus dem LTI und dem STI Aufwendungen in Höhe von TEUR 651 (H1 2017: TEUR 285) sowie, zum Stichtag, Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.940 (31. Dezember 2017: TEUR 2.866). Die Ausübung der 84.746 virtuellen Aktien aus dem LTI und der 10.817 virtuellen Aktien aus dem STI im ersten Quartal 2018 führte zu Auszahlungen in Höhe von TEUR 1.555. Der Konzern bilanziert die Verpflichtung aus den gewährten virtuellen Aktien, die als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich ausgegeben wurden, in den sonstigen Rückstellungen. Bei den in der Berichtsperiode unter dem LTI ausgegebenen 63.042 virtuellen Aktien handelt es sich um anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente, deren Wertänderung in der Kapitalrücklage Berücksichtigung finden. Für eine detaillierte Beschreibung des aktienbasierten Vergütungssystems verweisen wir auf Abschnitt 13.1 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2017.

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

Ausgabedatum	18.05.2016	19.05.2017	27.04.2018	Gesamt
1. Januar 2018	143.750	179.675	0	323.425
Gewandelt	-143.750	0	0	-143.750
Neu ausgegeben	0	0	206.575	206.575
30. Juni 2018	0	179.675	206.575	386.250

Für eine detaillierte Beschreibung des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms verweisen wir auf Abschnitt 13.2 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2017.

13. Beziehungen zu nahestehenden 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 nahestehenden Unternehmen und Personen.

14. Wichtige Ereignisse nach Abschluss der Berichtsperiode

Am 27. Juli 2018 wurde der Kaufvertrag über den Erwerb einer Büroimmobilie in Wiesbaden unterzeichnet. Das Transaktionsvolumen beläuft sich auf TEUR 7.675. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird für das dritte Quartal des Geschäftsjahres erwartet.

15. Vorstand

Der Vorstand des Unternehmens setzte sich zum 30. Juni 2018 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 2018 wie folgt zusammen:

Herr Dr. Johannes Conradi (Vorsitzender)
Herr Richard Mully (Stellvertretender Vorsitzender)
Herr Dr. Bernhard Düttmann
Frau Stefanie Frensch
Herr Benoît Hérault
Frau Marianne Voigt

Hamburg, 3. August 2018

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, 3. August 2018

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalentwicklung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018 – und den Konzernzwischenlagebericht der alstria office REIT-AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2018, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach dem International Accounting Standard IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 (IDW) 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 dem International Accounting Standard IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. 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 in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Hamburg, den 3. August 2018

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

Drotleff
Wirtschaftsprüfer

BUILDING YOUR FUTURE

alstria office REIT-AG

www.alstria.de

info@alstria.de



Steinstraße 7
20095 **Hamburg**
+49 (0)40/22 63 41-300

Elisabethstraße 11
40217 **Düsseldorf**
+49 (0)211/30 12 16-600

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

Danneckerstraße 37
70182 **Stuttgart**
+49 (0)711/33 5001-50

Rankestraße 17
10789 **Berlin**
+49 (0)30/89 67 795-00