



# HALBJAHRES- FINANZBERICHT

zum 30. Juni 2019



# KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	H1 2019	H1 2018	Veränderung
<b>Umsatzerlöse und Erträge</b>			
Umsatzerlöse	93.121	96.244	-3,2 %
Nettomieteinnahmen	80.352	83.251	-3,5 %
Konzernergebnis	278.951	62.518	346,2 %
FFO <sup>1)</sup>	55.673	58.069	-4,1 %
Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,57	0,36	330,7 %
FFO je Aktie (in EUR) <sup>1)</sup>	0,31	0,33	-4,2 %

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

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.134.799	3.938.864	5,0 %
Bilanzsumme	4.318.246	4.181.252	3,3 %
Eigenkapital	2.872.099	2.684.087	7,0 %
Verbindlichkeiten	1.446.147	1.497.165	-3,4 %
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	16,17	15,13	6,9 %
Nettoverschuldungsgrad (in %)	29,0	30,4	-1,4 pp

REIT-Kennzahlen	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	69,2	67,2	2,0 pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

EPRA-Kennzahlen <sup>1)</sup>	H1 2019	H1 2018	Veränderung
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,34	0,35	-2,9 %
EPRA-Kostenquote A (in %) <sup>2)</sup>	26,4	23,5	2,9 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) <sup>3)</sup>	21,6	18,8	2,8 pp

	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	16,19	15,14	6,9 %
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	15,82	14,96	5,7 %
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	3,6	4,0	-0,4 pp
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	4,2	4,4	-0,2 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,6	9,7	-2,1 pp

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

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

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

# INHALT

## **4 – 15 KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT**

Portfoliokennzahlen und wesentliche Ereignisse  
Entwicklung der Ertragslage  
Finanz- und Vermögenslage  
Covenant-Bericht  
Risiko- und Chancenbericht  
Finanzielle Ziele  
Disclaimer

## **16 – 33 KONZERNZWISCHENABSCHLUSS**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
Konzern-Gesamtergebnisrechnung  
Konzernzwischenbilanz  
Konzernkapitalflussrechnung  
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung  
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss  
zum 30. Juni 2019

## **34 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

## **35 BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT**

# KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

## 1. PORTFOLIOKENNZAHLEN UND WESENTLICHE EREIGNISSE

### 1.1 Wesentliche Portfoliokennzahlen

Kennzahlen	30.06.2019	31.12.2018
Anzahl der Objekte	116	118
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) <sup>1)</sup>	4,2	4,0
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	199,7	197,0
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete / beizulegender Zeitwert)	4,8	4,9
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.525.300	1.577.000
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,6	9,7
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	4,9	4,8
Durchschnittlicher Wert je m <sup>2</sup> (in EUR)	2.721	2.525
Durchschnittliche Miete/m <sup>2</sup> (in EUR pro Monat)	12,5	12,3

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

### 1.2 Real estate operations

Vermietungskennzahlen	H1 2019	H1 2018	Veränderung
Neuvermietungen (in m <sup>2</sup> )	81.800	36.500	45.300
Verlängerungen von Mietverträgen (in m <sup>2</sup> )	66.700	28.300	38.400
<b>Gesamt</b>	<b>148.500</b>	<b>64.800</b>	<b>83.700</b>

Im ersten Halbjahr 2019 betrug das Vermietungsergebnis (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen) rund 148.500 m<sup>2</sup>.

Hierzu haben im Wesentlichen die Abschlüsse folgender Mietverträge beigetragen:

Adresse	Stadt	Vermietbare		Jahres- miete (in TEUR)	Mietdauer (in Jahren)	Mietfreie Zeit <sup>1)</sup> (in %)
		Fläche (in m <sup>2</sup> )	Miete je m <sup>2</sup> (in EUR)			
Am Seestern 1	Düsseldorf	15.000	16,59	3.338	10,0	1,7
Heerdter Lohweg 35	Düsseldorf	13.500	11,70	1.894	12,0	7,6
Rotebühlstr. 98–100	Stuttgart	6.300	19,95	1.627	15,0	1,7
Gustav-Nachtigal-Str. 5	Wiesbaden	5.400	20,00	1.415	1,6	0,0
Kanzlerstr. 8	Düsseldorf	5.000	13,61	865	10,0	5,2
Platz der Einheit 1	Frankfurt	4.200	21,00	1.100	3,0	8,3
Platz der Einheit 1	Frankfurt	2.900	24,00	850	10,0	5,8
Amsinckstr. 34	Hamburg	2.200	14,75	424	5,0	1,7
Pempelfurtstr. 1	Ratingen	1.700	7,50	179	10,0	0,0
Süderstr. 23	Hamburg	1.600	15,30	294	10,0	2,5

<sup>1)</sup> In % der Mietdauer.

### 1.3 Portfolioberwertung und Regionen

alstrias Portfolio wurde zum 30. Juni 2019 von einem externen Gutachter (Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG) zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit den Anforderungen des International Financial Reporting Standards (IFRS) 13 bewertet. Die Bewertung des Portfolios ergab, einschließlich der eigen-genutzten Flächen, einen Marktwert zum Bilanzstichtag von EUR 4.150 Mio. Der Marktwert der Immobilien, die alstria in den Kernmärkten hält, beläuft sich auf rund EUR 4.026 Mio. und macht somit 97 % des Gesamtportfolios aus.

Die regionale Aufteilung auf die Kernmärkte ist in der folgenden Tabelle ersichtlich:

<b>Gesamtportfolio nach Regionen (in % des beizulegenden Zeitwerts)</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Veränderung (in pp)</b>
Hamburg	32	31	1
Rhein-Ruhr	28	29	-1
Rhein-Main	18	19	-1
Stuttgart	12	12	0
Berlin	7	6	1
Sonstige	3	3	0

### 1.4 Mieter

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

<b>alstrias Hauptmieter (in % der Jahresmiete)</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>Dec. 31, 2018</b>	<b>Veränderung (in pp)</b>
Daimler AG	12	12	0
Stadt Hamburg	12	12	0
GMG Generalmietgesellschaft	9	8	1
HOCHTIEF Aktiengesellschaft	3	5	-2
Commerzbank AG	2	0	2
Residenz am Dom gemeinn. Betriebsgesellschaft mbH	2	2	0
Hamburger Hochbahn AG	2	2	0
ATOS Origin	2	2	0
Württembergische Lebens- versicherung AG	2	1	1
Stadt Berlin	1	1	0
Sonstige	53	55	-2

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

\*Büro- und Lagerflächen.

## 1.5 Transaktionen

Folgende Immobilientransaktionen haben Einfluss auf das laufende Geschäftsjahr 2019:

### Verkäufe

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Buchgewinn (in TEUR) <sup>1)</sup>	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Frankfurter Straße 71–75	Eschborn	16.200	500	09.10.2017	31.01.2019
Gathe 78	Wuppertal	9.120	120	10.10.2018	01.01.2019
Brödermannsweg 5–9 <sup>2)</sup>	Hamburg	4.300	1.800 <sup>3)</sup>	29.11.2018	28.02.2019
Opernplatz 2	Essen	38.900	3.800	16.01.2019	30.01.2019
Ingersheimer Straße 20	Stuttgart	41.500	11.500	18.02.2019	31.03.2019
Berner Straße 119	Frankfurt	27.000	2.800	28.02.2019	30.04.2019
<b>Gesamte Verkäufe</b>		<b>137.020</b>	<b>20.520</b>		

<sup>1)</sup> Abweichung zu der Position „Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ in der Gewinn- und Verlustrechnung. Diese Position enthält nur Verträge, welche einen Einfluss auf das Geschäftsjahr 2019 haben, sowie deren Verkaufsnebenkosten.

<sup>2)</sup> Teilverkauf des Wohnhauses aus Gesamtobjekt.

<sup>3)</sup> Verkaufspreis gemindert um den OMV des Wohnhauses (prozentualer Anteil der Jahresnettokaltmiete des Wohnhauses bezogen auf den OMV des gesamten Objektes).

### Käufe

Adresse	Stadt	Kaufpreis (in TEUR) <sup>1)</sup>	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Lehrter Straße 17	Berlin	8.470	12.12.2018	01.02.2019
Handwerkstraße 4	Stuttgart	7.350	18.12.2018	01.03.2019
Hauptstraße 98–99	Berlin	12.140	04.04.2019	30.04.2019
Maxstraße 3a	Berlin	10.200	06.03.2019	01.06.2019
<b>Gesamte Käufe</b>		<b>38.160</b>		

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

## 2. ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE

### 2.1 Operatives Ergebnis (FFO)

Das operative Ergebnis belief sich im ersten Halbjahr 2019 auf TEUR 57.128 vor Minderheiten bzw. TEUR 55.673 nach Minderheiten gegenüber TEUR 59.638 vor Minderheiten bzw. TEUR 58.069 nach Minderheiten im Vorjahreszeitraum.

Die Reduktion des FFO resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Mieterlöse in Folge von Objektverkäufen und den damit reduzierten vermietbaren Flächen im Vergleich zu Vorjahreszeitraum.

in TEUR	IFRS P&L	Adjustments	H1 2019	H1 2018
<b>Mieterlöse</b>	<b>93.121</b>	<b>0</b>	<b>93.121</b>	<b>96.244</b>
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	22.147	0	22.147	23.662
Grundstücksbetriebsaufwand	-34.916	686	-34.230	-36.240
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>80.352</b>	<b>686</b>	<b>81.037</b>	<b>83.666</b>
Verwaltungsaufwand	-4.586	533	-4.053	-3.868
Personalaufwand	-9.236	1.606	-7.629	-6.961
Sonstige betriebliche Erträge	13.635	-12.149 <sup>2)</sup>	1.486	1.589
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.701	4.932 <sup>3)</sup>	-769	-608
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	199.371	-199.371	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18.063	-18.063	0	0
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>291.898</b>	<b>-221.826</b>	<b>70.072</b>	<b>73.818</b>
Nettofinanzergebnis	-12.901	0	-12.901	-14.249
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	-169	126	-43	69
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	0	0	0	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern / FFO (vor Minderheiten)<sup>1)</sup></b>	<b>278.828</b>	<b>-221.700</b>	<b>57.128</b>	<b>59.638</b>
Ertragsteuern	123	-123	0	0
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>278.951</b>	<b>-221.823</b>	<b>57.128</b>	<b>59.638</b>
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	-1.454	-1.454	-1.569
<b>Konzernperiodenergebnis / FFO (nach Minderheiten)</b>	<b>278.951</b>	<b>-223.278</b>	<b>55.673</b>	<b>58.069</b>
Instandhaltung und Vermietung			-29.655	-30.374
<b>Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)<sup>4)</sup></b>			<b>26.018</b>	<b>27.695</b>
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			177.593	177.416
<b>FFO je Aktie (in EUR)</b>			<b>0,31</b>	<b>0,33</b>
<b>AFFO je Aktie (in EUR)</b>			<b>0,15</b>	<b>0,16</b>

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Die Anpassung der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert wesentlich aus einer Auflösung von Rückstellungen für Grunderwerbsteuer.

<sup>3)</sup> Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden um den Aufwand für die Bewertung der Kommanditanteile angepasst.

<sup>4)</sup> Der AFFO entspricht dem FFO unter zusätzlicher Berücksichtigung aktivierter Instandhaltungsinvestitionen und Ausgaben in Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen in das bestehende Investmentportfolio.

## 2.2 Mieterlöse

Die Mieterlöse beliefen sich im ersten Halbjahr 2019 auf TEUR 93.121 und lagen damit um TEUR 3.123 niedriger als im Vorjahreszeitraum (H1 2018: TEUR 96.244). Die leichte Absenkung resultiert im Wesentlichen aus den Objektverkäufen in den letzten zwölf Monaten und den damit reduzierten 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 34.916 (H1 2018: TEUR 36.655). Die nicht umlegbaren Betriebskosten reduzierten sich im Vergleich zu H1 2018 von TEUR 12.888 um TEUR 363 auf TEUR 12.525. Dies entspricht einer Kostenquote in Relation zum Umsatz von 13,5 % in H1 2019 (H1 2018: 13,4 %). Die Netto-Mieteinnahmen des Gesamtkonzerns reduzierten sich um TEUR 2.899 auf TEUR 80.352.

## 2.4 Verwaltungs- und Personalaufwand

Der Verwaltungsaufwand belief sich auf TEUR 4.586 und befand sich damit annähernd auf dem Vorjahresniveau von TEUR 4.251. Der Personalaufwand erhöhte sich im Vergleich zu H1 2018 um TEUR 1.674 auf TEUR 9.236. Ursache für die Erhöhung im Berichtszeitraum ist im Wesentlichen ein Anstieg der Gehälter um TEUR 714 auf TEUR 4.461, welcher auf eine erhöhte Anzahl an Mitarbeitern in H1 2019 im Vergleich zu H1 2018 zurückzuführen ist. Darüber hinaus erhöhte sich die Vergütung für virtuelle Aktien und Stock Options um TEUR 815 auf TEUR 1.466 aufgrund des gestiegenen Aktienkurses.

## 2.5 Sonstiges betriebliches Ergebnis

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erlöse in H1 2019 ist im Wesentlichen auf eine im ersten Halbjahr 2019 durchgeführte Auflösung von Rückstellungen für Grunderwerbsteuer in Höhe von rund TEUR 10.500 zurückzuführen. Dem gegenüber standen um TEUR 2.754 höhere sonstige betriebliche Aufwendungen, welche im aktuellen Zeitraum hauptsächlich durch die Bewertung der Minderheitenanteile belastet sind. Insgesamt lag das sonstige betriebliche Ergebnis in den ersten sechs Monaten 2019 bei TEUR 7.934 (H1 2018: TEUR 2.394).

## 2.6 Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert

Das in der ersten Hälfte des Geschäftsjahrs 2019 ausgewiesene Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert beläuft sich auf TEUR 199.371 (Halbjahr 2018: TEUR 1.387). Zum 30. Juni 2019 wurde das Portfolio von einem externen Gutachter bewertet. Das Nettoergebnis ist wesentlich auf die Vermietungserfolge im laufenden Geschäftsjahr und die erhöhte Nachfrage nach Immobilien zurückzuführen. Im Vorjahr resultierte das Nettoergebnis aus einer Auflösung einer Rückstellung für Grunderwerbssteuern.

## 2.7 Nettofinanzergebnis

Die Verbesserung des Nettofinanzergebnisses um TEUR 2.587 ist das Ergebnis reduzierter Zinsaufwendungen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahrs 2019 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Wesentliche Gründe hierfür sind die Wandlung der Wandelanleihe im Juni 2018, eine geringere Inanspruchnahme von Fremdkapital sowie weitere Refinanzierungsmaßnahmen.

in TEUR	H1 2019	H1 2018
Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen	-10.509	-10.488
Zinsaufwand Schuldscheindarlehen	-1.276	-1.573
Zinsaufwand weitere Darlehen	-1.258	-1.703
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	0	-1.783
Andere Zinsaufwendungen	-3	-106
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-13.046</b>	<b>-15.653</b>
Zinserträge	379	366
Sonstiges Finanzergebnis	-234	-201
<b>Nettofinanzergebnis</b>	<b>-12.901</b>	<b>-15.488</b>

## 2.8 Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente

Mit der Wandlung der Wandelanleihe im Geschäftsjahr 2018 und dem damit verbundenen Wegfall des eingebetteten Derivats liegt kein Bewertungsergebnis der derivativen Finanzinstrumente in 2019 mehr vor. Im Vorjahrszeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2018 belief sich das Bewertungsergebnis der derivativen Finanzinstrumente auf TEUR 2.455. Der Bewertungsgewinn ergab sich aus dem eingebetteten Derivat und basierte auf der rückläufigen Entwicklung des Aktienkurses der alstria im ersten Quartal des Geschäftsjahrs 2018, in dem die Anleihe in Aktien der Gesellschaft umgewandelt wurde.

## 2.9 Konzernperiodenergebnis

Das Konzernperiodenergebnis belief sich in den ersten sechs Monaten 2019 auf TEUR 278.951 im Vergleich zu TEUR 62.518 im ersten Halbjahr 2018. Wesentliche Treiber für diesen starken Anstieg sind das Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert und der Gewinn aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Zusätzlich stützt das erste Halbjahr 2019 ein um rund TEUR 2.600 verbessertes Nettofinanzergebnis im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie betrug in den ersten sechs Monaten 2019 EUR 1,57 (H1 2018: EUR 0,36 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 2019 auf TEUR 4.134.799 (31. Dezember 2018: TEUR 3.938.864).

	EUR k
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2018</b>	<b>3.938.864</b>
Investitionen	44.741
Zugänge	38.155
Erwerbsnebenkosten	3.172
Aktivierungen aus der Erstanwendung IFRS 16	4.840
In Vorperiode geleistete Vorauszahlungen	-1.944
Abgänge	-92.400
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	199.371
<b>Immobilienportfolio zum 30.06.2019</b>	<b>4.134.799</b>
Geleistete Vorauszahlungen	-
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.06.2019</b>	<b>4.134.799</b>
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	17.351
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	-
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	1.070
<b>Buchwert des unbeweglichen Vermögens</b>	<b>4.153.220</b>

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2018.

#### 3.2 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestanden zum Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Ausübungspreis p.a. (in %)	Laufzeitende	30.06.2019		31.12.2018	
			Nennwert (in TEUR)	Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Zeitwert (in TEUR)
Cap	3.0000	30.09.2019	50.250	0	50.250	0
<b>Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung</b>			<b>50.250</b>	<b>0</b>	<b>50.250</b>	<b>0</b>
Cap	3.0000	30.04.2021	45.274	0	45.642	0
<b>Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung</b>			<b>45.274</b>	<b>0</b>	<b>45.642</b>	<b>0</b>
<b>Zinssicherungsinstrumente gesamt</b>			<b>95.524</b>	<b>0</b>	<b>95.892</b>	<b>0</b>

### 3.3 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel reduzierten sich in der Berichtsperiode von TEUR 132.899 auf TEUR 107.182 um TEUR 25.717. Die Reduktion ist im Wesentlichen auf den Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (TEUR –118.950) u.a. durch die Dividendenzahlung in Höhe von TEUR 92.257 zurückzuführen, der nur teilweise aus dem positiven Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 42.902 und aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 50.331 kompensiert worden ist.

### 3.4 Eigenkapitalkennzahlen

	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
Eigenkapital (in TEUR)	2.872.099	2.684.087	7,0 %
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	16,17	15,13	6,9 %
EK-Quote (in %)	66,5	64,2	2,3 pp
REIT-EK-Quote (in %) <sup>1)</sup>	69,2	67,2	2,0 pp

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

Im Vergleich zum 31. Dezember 2018 erhöhte sich das Eigenkapital zum 30. Juni 2019 auf TEUR 2.872.099. Das Konzernperiodenergebnis trug mit TEUR 278.951 zu einer Erhöhung des Eigenkapitals bei. Dem stand die Auszahlung der Dividenden im Mai 2019 in Höhe von TEUR 92.257 gegenüber (für weitere Informationen verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung und den entsprechenden Abschnitt im Anhang).

### 3.5 Finanzverbindlichkeiten

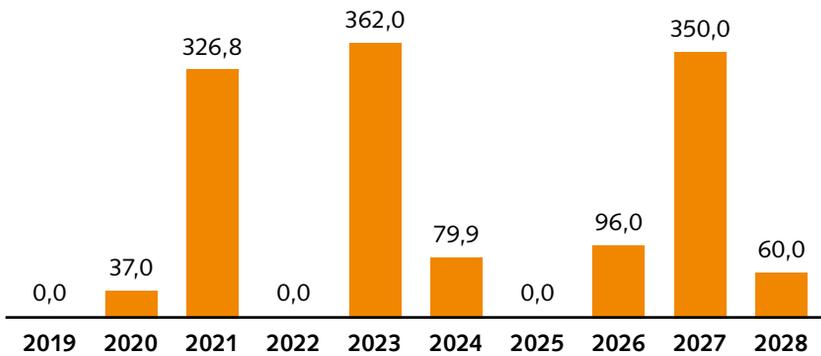
Die zum 30. Juni 2019 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 30.06.2019 (in TEUR)	LTV zum 30.06.2019 (%)	LTV Vereinbarung (%)	Inanspruchnahme zum 31.12.2018 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	34.000	19,0	65,0	67.000
Darlehen #2	28.03.2024	45.900	35,3	75,0	45.900
Darlehen #3	30.06.2026	56.000	33,6	65,0	56.000
Darlehen #4	29.09.2028	60.000	41,1	n/a	60.000
<b>Gesamte besicherte Darlehen</b>		<b>195.900</b>	<b>31,5</b>	<b>–</b>	<b>228.900</b>
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
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	37.000	–	–	38.000
Revolvierende Kreditlinie	15.06.2020	–	–	–	–
<b>Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen</b>		<b>1.115.800</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1.116.800</b>
<b>Gesamt</b>		<b>1.311.700</b>	<b>31,6</b>	<b>–</b>	<b>1.345.700</b>
<b>Net LTV</b>			<b>29,0</b>		

Fremdkapitalkosten	30.06.2019			31.12.2018		
	Nominalwert (in TEUR)	Ø Zinssatz (in %)	Ø Laufzeit (in Jahren)	Nominalwert (in TEUR)	Ø Zinssatz (in %)	Ø Laufzeit (in Jahren)
Bankverbindlichkeiten	195.900	1,1	6,8	228.900	1,1	7,1
Anleihen	1.001.800	1,9	4,8	1.001.800	1,9	5,3
Schuldscheine	114.000	2,2	4,0	115.000	2,2	4,5
<b>Gesamt</b>	<b>1.311.700</b>	<b>1,8</b>	<b>5,0</b>	<b>1.345.700</b>	<b>1,8</b>	<b>5,5</b>

### Kreditverbindlichkeiten nach Laufzeiten<sup>1)</sup>

in EUR Mio. zum 30. Juni 2019



<sup>1)</sup> Unter Ausschluss von regulärer Amortisierung.

## 4 COVENANT-BERICHT

### Einhaltung und Berechnung der Finanziellen Verpflichtungserklärungen (Covenants) unter §11 der Anleihe- und Schuldscheinbedingungen\*

alstria ist im Falle des Eingehens neuer Finanzverbindlichkeiten, die nicht zum Zwecke der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten eingegangen wurden, verpflichtet, folgende Covenants einzuhalten:

- › 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 2019 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 2018 – Q2 2019 kumuliert
<b>Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>771.230</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	–596.938
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	3
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–32.739
Sonstige Bereinigungen <sup>1)</sup>	741
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	126
<b>Konsolidiertes bereinigtes EBITDA</b>	<b>142.423</b>
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	–24.793
Einmalige Finanzierungskosten	0
<b>Zahlungswirksames Zinsergebnis</b>	<b>–24.793</b>
<b>Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)</b>	<b>5,74</b>

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

Zum 30. Juni 2019 wurde keine Covenant unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt.

\* Der folgende Abschnitt bezieht sich auf die Anleihebedingungen der am 24. November 2015, am 12. April 2016 und am 15. November 2017 durch alstria begebenen Schuldverschreibungen sowie die Bedingungen des am 6. Mai 2016 durch alstria begebenen Schuldscheins (siehe [www.alstria.de](http://www.alstria.de) für nähere Informationen). Die in Großbuchstaben geschriebenen Begriffe haben die in den Anleihe- bzw. Schuldscheinbedingungen beschriebene Bedeutung.

## 5. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Eine detaillierte Darstellung der Risiken und Chancen, denen alstria ausgesetzt ist, findet sich im Konzernabschluss 2018. Veränderungen zur Risikosituation im Vergleich zu dem im Konzernabschluss 2018 beschriebenen Stand waren im Berichtszeitraum nicht zu verzeichnen.

## 6. FINANZIELLE ZIELE

alstria konzentriert sich vornehmlich auf die 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 sowie einmaligen Effekten.\*

Das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2019 verlief erwartungsgemäß. Die im Konzernlagebericht 2018 abgegebenen Prognosen und sonstigen Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2019 haben sich nicht verändert. Basierend auf den getätigten Transaktionen sowie den vertraglich vereinbarten Mieten erwartet alstria für das Gesamtjahr 2019 unverändert Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 190 Mio. und ein operatives Ergebnis (FFO) von zirka EUR 112 Mio.

## 7. 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.

Sonninstraße 2, Hamburg



# KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

in TEUR	Anhang	Q2 2019	Q2 2018	H1 2019	H1 2018
Umsatzerlöse		46.364	47.980	93.121	96.244
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand		7.711	8.500	22.147	23.662
Grundstücksbetriebsaufwand		-13.490	-14.873	-34.916	-36.655
<b>Nettomieteinnahmen</b>		<b>40.585</b>	<b>41.607</b>	<b>80.352</b>	<b>83.251</b>
Verwaltungsaufwand		-2.540	-2.115	-4.586	-4.251
Personalaufwand	6.1	-4.495	-4.056	-9.236	-7.562
Sonstige betriebliche Erträge	6.2	611	1.963	13.635	5.341
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.2	-2.689	-1.423	-5.701	-2.947
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	7.1	199.432	1.387	199.371	1.387
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.3	-49	-349	18.063	212
<b>Nettobetriebsergebnis</b>		<b>230.855</b>	<b>37.014</b>	<b>291.898</b>	<b>75.431</b>
Nettofinanzergebnis	6.4	-6.435	-6.887	-12.901	-15.488
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen		-133	8	-169	69
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert		0	-16	0	2.455
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>224.287</b>	<b>30.119</b>	<b>278.828</b>	<b>62.467</b>
Ertragsteuern	6.5	28	48	123	51
<b>Konzernperiodenergebnis</b>		<b>224.315</b>	<b>30.167</b>	<b>278.951</b>	<b>62.518</b>
Zuordnung:					
Aktionäre der alstria office REIT-AG		224.315	30.167	278.951	62.518
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>					
<i>auf Basis des Ergebnisanteils der alstria-Aktionäre</i>					
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	6.6	1,26	0,17	1,57	0,36
Verwässertes Ergebnis je Aktie	6.6	1,26	0,17	1,57	0,36

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

in TEUR	Anhang	Q2 2019	Q2 2018	H1 2019	H1 2018
<b>Konzernperiodenergebnis</b>		<b>224.315</b>	<b>30.167</b>	<b>278.951</b>	<b>62.518</b>
Posten, die anschließend nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:					
Einstellung in die Neubewertungsrücklage	8.1	0	0	0	3.485
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.485</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>224.315</b>	<b>30.167</b>	<b>278.951</b>	<b>66.003</b>

**KONZERNZWISCHENBILANZ**

zum 30. Juni 2019

**Aktiva**

in TEUR	Anhang	30.06.2019	31.12.2018
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	4.134.799	3.938.864
At equity bilanzierte Beteiligungen		1.070	8.589
Sachanlagen		19.151	18.972
Immaterielle Vermögenswerte		314	349
Finanzanlagen	7.3	36.737	36.737
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>		<b>4.192.071</b>	<b>4.003.511</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6.292	6.865
Forderungen aus Steuern		1.231	43
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		11.470	8.314
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.2	107.182	132.899
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>		0	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.1	0	29.620
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>		<b>126.175</b>	<b>177.741</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>		<b>4.318.246</b>	<b>4.181.252</b>

## Passiva

in TEUR	Anhang	30.06.2019	31.12.2018
<b>Eigenkapital</b>	8.1		
Gezeichnetes Kapital		177.593	177.416
Kapitalrücklage		1.447.523	1.538.632
Gewinnrücklagen		1.243.498	964.554
Neubewertungsrücklage		3.485	3.485
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>		<b>2.872.099</b>	<b>2.684.087</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter		68.945	64.013
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	8.2	1.267.120	1.336.090
Sonstige Rückstellungen		996	1.275
Sonstige Verbindlichkeiten		9.811	5.010
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>		<b>1.346.872</b>	<b>1.406.388</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter		4	47
Kurzfristige Darlehen	8.2	44.279	14.171
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.482	4.400
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm		458	530
Ertragsteuerverbindlichkeiten		5.765	5.945
Sonstige Rückstellungen		2.318	5.477
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		41.969	60.207
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>99.275</b>	<b>90.777</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>		<b>1.446.147</b>	<b>1.497.165</b>
<b>Gesamte Passiva</b>		<b>4.318.246</b>	<b>4.181.252</b>

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

in TEUR	Anhang	H1 2019	H1 2018
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>			
Konzernperiodenergebnis		278.951	62.518
Zinserträge	6.4	-379	-366
Zinsaufwendungen	6.4	13.280	15.854
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.5	-123	-51
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		-194.446	-2.202
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-) / Aufwendungen (+)		-4.292	2.503
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-18.063	-212
Abschreibungen und Wertänderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		533	384
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-64	-3.451
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-6.017	-3.309
<b>Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel</b>		<b>69.380</b>	<b>71.668</b>
Erhaltene Zinsen		379	366
Gezahlte Zinsen		-18.141	-19.249
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.287	-2.019
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>50.331</b>	<b>50.766</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	-83.847	-119.785
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.1	126.937	48.987
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-100	-138
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-88	-1.487
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>42.902</b>	<b>-72.423</b>

in TEUR	Anhang	H1 2019	H1 2018
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung	8.1	0	193,071
Auszahlungen für die Kosten der Barkapitalerhöhung		0	-2,581
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen der Minderheitsgesellschafter	8.1	-43	-64
Ausschüttungen von Gemeinschaftsunternehmen		7,350	0
Auszahlung der Dividende	9	-92,257	-92,170
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-34,000	-539
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-118,950</b>	<b>97,717</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		-25,717	76,060
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		132,899	102,078
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b> (davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 0; Vj. TEUR 0)	7.2	<b>107,182</b>	<b>178,138</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Neube- wertungs- rücklage	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 31. Dezember 2018</b>		<b>177.416</b>	<b>1.538.632</b>	<b>964.554</b>	<b>3.485</b>	<b>2.684.087</b>
Erstanwendungseffekt aus IFRS 16		0	0	-7	0	-7
<b>Stand zum 1. Januar 2019</b>		<b>177.416</b>	<b>1.538.632</b>	<b>964.547</b>	<b>3.485</b>	<b>2.684.080</b>
<b>Veränderungen H1 2019</b>						
Konzernergebnis		0	0	278.951	0	278.951
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>278.951</b>	<b>0</b>	<b>278.951</b>
Dividendenausüttung	9	0	-92.257	0	0	-92.257
Aktienbasierte Vergütung	11;12	0	971	0	0	971
Wandlung von Wandelgenussrechten	8.1	177	177	0	0	354
<b>Stand zum 30. Juni 2019</b>	<b>8.1</b>	<b>177.593</b>	<b>1.447.523</b>	<b>1.243.498</b>	<b>3.485</b>	<b>2.872.099</b>

vom 1. Januar bis 30. Juni 2018

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Neube- wertungs- rücklage	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 31. Dezember 2017</b>		<b>153.962</b>	<b>1.363.316</b>	<b>437.382</b>	<b>0</b>	<b>1.954.660</b>
Erstanwendungseffekt aus IFRS 9		0	0	-242	0	-242
<b>Stand zum 1. Januar 2018</b>		<b>153.962</b>	<b>1.363.316</b>	<b>437.140</b>	<b>0</b>	<b>1.954.418</b>
<b>Veränderungen H1 2018</b>						
Konzernergebnis		0	0	62.518	0	62.518
Sonstiges Ergebnis	8.1	0	0	0	3.485	3.485
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62.518</b>	<b>3.485</b>	<b>66.003</b>
Dividendenausschüttung	9	0	-92.170	0	0	-92.170
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien		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 von Anteilen der Wandelanleihe	8.1	7.987	90.575	0	0	98.562
<b>Stand zum 30. Juni 2018</b>	<b>8.1</b>	<b>177.416</b>	<b>1.537.791</b>	<b>499.658</b>	<b>3.485</b>	<b>2.218.350</b>

## ANHANG

### alstria office REIT-AG, Hamburg

#### Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2019

### 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 2018 beendete Geschäftsjahr beschrieben.

Die Veröffentlichung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 30. Juni 2019 (nachstehend bezeichnet als „der Konzernzwischenabschluss“) wurde per Vorstandsbeschluss am 9. August 2019 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 2018 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 2018 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 2019 beginnen, erstmals verpflichtend anzuwenden:

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
22.03.2018	Änderungen an IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019	Keine
13.03.2019	Änderungen an IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	01.01.2019	Keine
08.02.2019	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2015–2017 Cycle“	01.01.2019	Keine
14.03.2019	IFRIC 23	Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019	Keine
23.10.2018	IFRIC 23	Uncertainty over income tax treatments	01.01.2019	Derzeit keine wesentlichen

### IFRS 16 Leasingverhältnisse

IFRS 16 regelt die Bilanzierung von Leasingverhältnissen neu. IFRS 16 ist grundsätzlich auf alle Leasingverhältnisse anzuwenden.

Für Leasingnehmer fällt die bisherige Unterscheidung in Mietleasing und Finanzierungsleasing weg. Stattdessen hat der Leasingnehmer für alle Leasingverhältnisse künftig das Nutzungsrecht an einem Leasinggegenstand (sog. „right-of-use asset“ oder RoU-Vermögenswert) sowie eine korrespondierende Leasingverbindlichkeit zu bilanzieren. Ausnahmen hiervon bestehen lediglich für kurzfristige Leasingverhältnisse sowie Leasingvereinbarungen über geringwertige Vermögenswerte. Die Höhe des RoU-Vermögenswerts entspricht im Zugangszeitpunkt der Höhe der Leasingverbindlichkeit zuzüglich etwaiger anfänglicher direkter Kosten des Leasingnehmers. In den Folgeperioden wird der RoU-Vermögenswert grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Für den Fall, dass es sich um ein RoU-Vermögenswert handelt, der die Qualifikation als Investment Property erfüllt, erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40. Die Leasingverbindlichkeit bemisst sich als der Barwert der Leasingzahlungen, die während der Laufzeit des Leasingverhältnisses gezahlt werden. Nachfolgend wird der Buchwert der Leasingverbindlichkeit unter Anwendung des zur Abzinsung verwendeten Zinssatzes aufgezinnt und um die geleisteten Leasingzahlungen reduziert. Änderungen in den Leasingzahlungen führen zu einer Neubewertung der Leasingverbindlichkeit.

Nach IFRS 16 stellen einige Zahlungsansprüche aus Mietverträgen reine Kostenumlagen dar. Hierzu gehören die Grundsteuer, Gebäudeversicherungen sowie Verwaltungskostenpauschalen. Mit der Anwendung des IFRS 16 sind diese vom Leasingnehmer zu leistenden Umlagen auf sämtliche im Vertrag identifizierten Leasing- und Nicht-Leasing-Komponenten zu verteilen.

<b>IFRS 16</b>	<b>in TEUR</b>
Nettokaltmieten	91.976
Anteilige Erlöse aus Leistungen wie Grundsteuern, Versicherungen und Verwaltungskostenpauschalen	8.103
<b>IFRS 15</b>	
Weiterbelasteter Betriebsaufwand	13.958
Anteilige Erlöse aus Leistungen wie Grundsteuern, Versicherungen und Verwaltungskostenpauschalen	1.230
<b>Gesamt</b>	<b>115.267</b>

Aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 folgen darüber hinaus keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Gesellschaft, 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 Mietverhältnisse ist hingegen von untergeordneter Bedeutung. Die Leasingverpflichtungen wurden mit einem durchschnittlichen Zinssatz in Höhe von 1,8 % abgezinst. Die sich hieraus ergebenden Nutzungsrechte werden abgeschrieben, die Leasingverbindlichkeiten getilgt. Der Unterschied zwischen abgeschriebenem Nutzungsrechten und abgezinsten Leasingverbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Erstanwendung führte zu einem Erstanwendungseffekt aus IFRS 16 in Höhe von TEUR 7.

Die Erstanwendung des Standards wurde nach der modifiziert retrospektiven Methode vorgenommen. Eine Anpassung der Vorjahreswerte erfolgt nicht. Der Konzern nimmt die Erleichterungsvorschriften gemäß IFRS 16.5 in Anspruch und verzichtet entsprechend auf die Anwendung der Paragraphen IFRS 16.22 bis IFRS 16.49 für Leasingverhältnisse mit einer Vertragslaufzeit von zwölf Monaten oder weniger sowie auf Basis einer Fallentscheidung für Leasingverhältnisse, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist.

Eine Überleitung der Leasingverbindlichkeiten infolge der Erstanwendung zum 1. Januar 2019 zeigt folgende Tabelle:

	in TEUR
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen zum 31.12.2018</b>	<b>6.251</b>
Nichtberücksichtigung von kurzfristigen Verträgen bzw. Verträgen von geringem Wert	-38
Abzinsung auf den Barwert der Verbindlichkeit	-878
<b>Leasingverbindlichkeit zum 01.01.2019</b>	<b>5.335</b>

Die folgenden neuen Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die 2019 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, wurden nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet:

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
Noch nicht übernommen	IFRS 17	Neuer Standard „Versicherungsverträge“	01.01.2021	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse; Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020	Keine
Noch nicht übernommen	Amendments to IAS 1 and IAS 8	Definition von wesentlich	01.01.2020	Keine

Aus den 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 2018 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 2018 beendete Geschäftsjahr beschriebenen wesentlichen Ermessensentscheidungen und Schätzungen.

## 6. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

### 6.1 Personalaufwand

in TEUR	H1 2019 (ungeprüft)	H1 2018 (ungeprüft)
Löhne und Gehälter	4.486	3.827
Sozialversicherungsbeiträge	874	724
Boni	1.218	1.207
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	2.351	1.528
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien und Stock Options</i>	1.466	651
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussrechten</i>	885	877
Beiträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	133	134
Sonstige	174	142
<b>Gesamt</b>	<b>9.236</b>	<b>7.562</b>

### 6.2 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Auflösung von Rückstellungen (EUR 10,8 Mio.) sowie nachbarschaftliche Entschädigungen im Zuge von Bauprojekten (EUR 1,6 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Berichtszeitraums enthalten im Wesentlichen das Bewertungsergebnis für die Bewertung der als Fremdkapital passivierten Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter (EUR 4,9 Mio.).

### 6.3 Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	H1 2019 (ungeprüft)	H1 2018 (ungeprüft)
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, die auf den Käufer übertragen wurden	137.057	31.000
Buchwert der veräußerten Immobilien	-118.894	-31.019
Kosten der Veräußerung	-100	0
<b>Nettoergebnis aus der Veräußerung der auf den Käufer übertragenen Immobilien</b>	<b>18.063</b>	<b>-132</b>
Vereinbarte Kaufpreise der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	9.481
Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	-9.250
Kosten der Veräußerung für die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien zum Zeitpunkt der Umgliederung	0	0
<b>Bewertungsergebnis aus den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>231</b>
<b>Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>18.063</b>	<b>212</b>

## 6.4 Finanzergebnis

Zu Einzelheiten des Finanzergebnisses und der Darlehensentwicklung verweisen wir auf den Abschnitt „Finanz- und Vermögenslage“ im Konzernzwischenlagebericht auf Seite 6.

## 6.5 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 2016, 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.

## 6.6 Ergebnis je Aktie

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

<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>H1 2019 (ungeprüft)</b>	<b>H1 2018 (ungeprüft)</b>
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	278.951	62.518
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	177.454	171.308
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,57	0,36

Die mögliche Umwandlung von Aktien im Zusammenhang mit der im Vorjahr gewandelten Wandelanleihe hat das Ergebnis je Aktie nicht wesentlich verwässert:

<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>H1 2019 (ungeprüft)</b>	<b>H1 2018 (ungeprüft)</b>
Aktionären zuzurechnendes verwässertes Ergebnis (in TEUR)	278.951	62.768
Durchschnittliche Anzahl verwässerter Aktien (in Tausend)	177.454	174.682
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,57	0,36

## 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 30. Juni 2019 wurde ein externes Gutachten herangezogen. Eine detaillierte Beschreibung der Wertermittlung von Vermögenswerten enthält Abschnitt 2.4 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2018. Eine tabellarische Überleitung des Bestands der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien seit dem 31. Dezember 2018 findet sich im Konzernzwischenlagebericht zum 30. Juni 2019 auf S. 8.

Im ersten Halbjahr erwarb alstria vier bebaute Grundstücke mit einem Transaktionsvolumen von TEUR 38.155.

Auf der Veräußerungsseite wurden im ersten Halbjahr 2019 notarielle Kaufverträge für drei Grundstücke mit einem Transaktionsvolumen von TEUR 107.436 unterzeichnet. Die Grundstücke wurden bis zum 30. Juni 2019 auf die Käufer übertragen.

Daneben erfolgte der Nutzen- und Lastenübergang der drei Grundstücke, die zum Jahresende 2018 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen wurden. Das Transaktionsvolumen für diese Grundstücke beläuft sich auf TEUR 29.620, so dass im ersten Halbjahr 2019 insgesamt Grundstücke für TEUR 137.056 veräußert wurden.

	Erwerbe		Veräußerungen	
	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen (in TEUR)	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen (in TEUR)
<b>Immobilientransaktionen</b>				
Vertrag bis zum 31. Dezember 2018/ Übertragung H1 2019	2	15.820	3	29.620
Vertrag und Übertragung H1 2019	2	22.335	3	107.436
Vertrag H1 2019/Übertragung voraussichtlich nach dem 30. Juni 2019	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>4</b>	<b>38.155</b>	<b>6</b>	<b>137.056</b>

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

	in TEUR
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2018</b>	<b>3.938.864</b>
Investitionen in das Portfolio	44.741
Zugänge von Grundstücken	38.155
Erwerbsnebenkosten	3.172
Aktivierungen aus der Erstanwendung von IFRS 16	4.840
In Vorperiode geleistete Vorauszahlungen	-1.944
Abgänge	-92.400
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	199.371
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.06.2019</b>	<b>4.134.799</b>

Der externe Gutachter hat für die von ihm erstellten Verkehrswertgutachten Sensitivitätsrechnungen durchgeführt, die den Einfluss von Änderungen der Kapitalisierungsraten (adjustierte Rendite) auf die Verkehrswerte zeigen.

#### Beizulegender Zeitwert der zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien

Kapitalisierungsraten	30.06.2019 (in EUR Mio.)	31.12.2018 (in EUR Mio.)
-0,25 %	278.951	62.518
0,00 %	177.454	171.308
0,25 %	1,57	0,36

## 7.2 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 107.182 handelt es sich um täglich verfügbare Bankguthaben. Zum 30. Juni 2019 unterlagen sie keiner Verfügungsbeschränkung.

## 7.3 Finanzanlagen

Finanzanlagen betreffen in Höhe von TEUR 36.567 langfristige Bankeinlagen und werden im Geschäftsjahr 2021 fällig.

## 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 2019 führte zu der Ausgabe von 176.925 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals.

Durch die vorgenannte Maßnahme erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG gegenüber dem 31. Dezember 2018 um EUR 176.925,00 und belief sich zum 30. Juni 2019 auf EUR 177.593.422,00 oder 177.593.422 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

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

Anzahl Aktien	H1 2019 (ungeprüft)	2018 (ungeprüft)
<b>Im Umlauf befindliche Aktien am 1. Januar</b>	<b>177.416.497</b>	<b>153.961.654</b>
Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlage	0	15.323.121
Wandlung von Anteilen der begebenen Wandelanleihe	0	7.987.972
Wandlung von Wandelgenussscheinen	176.925	143.750
<b>Stand zum 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>177.593.422</b>	<b>177.416.497</b>

Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz.

#### Kapitalrücklage

Die Dividendenausschüttung verminderte die Kapitalrücklage um TEUR 92.257. Die Wandlung von 176.925 Wandelgenussscheinen führte hingegen zu einem Anstieg der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 177.

#### Neubewertungsrücklage

Nach dem Umzug der Firmenzentrale innerhalb Hamburgs im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2018 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 des Jahres 2018 erfasst und in die Neubewertungsrücklage eingestellt.

#### Eigene Aktien

Die Gesellschaft hält zum 30. Juni 2019 keine eigenen Anteile.

## 8.2 Finanzverbindlichkeiten

Mit Stand vom 30. Juni 2019 betrug der Rückzahlungsbetrag der Unternehmensanleihen und der verzinslichen Darlehen TEUR 1.311.700 (31. Dezember 2018: TEUR 1.345.700). Der niedrigere Buchwert von TEUR 1.311.399 (TEUR 1.267.120 langfristiger und TEUR 44.279 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 1.210.064.

Neben den Bankdarlehen in Höhe von nominal TEUR 195.900 und dem Schuldscheindarlehen mit einem Nominalwert von TEUR 114.000, besteht die Fremdkapitalposition zum 30. Juni 2019 im Wesentlichen aus den Unternehmensanleihen in Höhe von zusammen nominal TEUR 1.001.800.

Für eine detaillierte Beschreibung der Darlehen, der Darlehensbedingungen und der Darlehensbesicherung verweisen wir auf den Abschnitt „Finanzverbindlichkeiten“ des Konzernzwischenlageberichts zum ersten Halbjahr 2019 (siehe Seite 11) sowie auf Abschnitt 7.3 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2018.

## 9. Dividendenzahlung

	H1 2019 (ungeprüft)	H1 2018 (ungeprüft)
Dividende <sup>1)</sup> (in TEUR, zum 30. Juni nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen):	92.257	92.170
Dividende je Aktie (in EUR)	0,52	0,52

<sup>1)</sup> Bezogen auf alle Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung.

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 22. Mai 2019, eine Dividende von insgesamt TEUR 92.257 (EUR 0,52 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 27. Mai 2019 ausgezahlt.

## 10. Mitarbeiter

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2019 beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 151 Mitarbeiter (1. Januar bis 30. Juni 2018: im Durchschnitt 128 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl angestellter Mitarbeiter zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 30. Juni 2019 beschäftigte alstria, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 155 Mitarbeiter (31. Dezember 2018: 149 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 erfolgte, für die bis zum Ende des Geschäftsjahres 2017 gewährten variablen Vergütungsbestandteile jeweils als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich in Form der Ausgabe von sogenannten virtuellen Aktien. Ab dem Geschäftsjahr 2018 wurde die Gewährung der anteilsbasierten Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente vorgenommen. Letztere werden als „Stock Awards“ bezeichnet.

Die Entwicklung der virtuellen Aktien und Stock Awards bis zum 30. Juni 2019 zeigt folgende Tabelle:

Anzahl virtuelle Aktien bzw. Stock Awards	H1 2019 (ungeprüft)		2018 (geprüft)	
	LTI	STI	LTI	STI
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>273.730</b>	<b>17.662</b>	<b>295.434</b>	<b>20.166</b>
In der Berichtsperiode gewährte Stock Awards bzw. virtuelle Aktien	62.354	0	63.042	8.313
In der Berichtsperiode endende virtuelle Aktien bzw. Stock Awards	-72.926	-9.349	-84.746	-10.817
<b>Stand zum 30. Juni / 31. Dezember</b>	<b>263.158</b>	<b>8.313</b>	<b>273.730</b>	<b>17.662</b>

Im ersten Halbjahr 2019 ergaben sich aus dem LTI und dem STI Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.466 (H1 2018: Aufwendungen von TEUR 651) sowie, zum Stichtag, Rückstellungen in Höhe von TEUR 2.446 (31. Dezember 2018: TEUR 2.563). Die Ausübung der 72.926 virtuellen Aktien aus dem LTI und der 9.349 virtuellen Aktien aus dem STI im ersten Quartal 2019 führte zu Auszahlungen in Höhe von TEUR 1.489. 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 62.354 Stock Awards handelt es sich um anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente, deren Wertänderung in der Kapitalrücklage Berücksichtigung findet. Für eine detaillierte Beschreibung des aktienbasierten Vergütungssystems verweisen wir auf Abschnitt 13.1 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2018.

## 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	19.05.2017	27.04.2018	23.05.2019	Gesamt
<b>1. Januar 2019</b>	<b>177.675</b>	<b>206.075</b>	<b>0</b>	<b>383.750</b>
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	-750	0	0	-750
Gewandelt	-176.925	0	0	-176.925
Neu ausgegeben	0	0	252.375	<b>252.375</b>
<b>30. Juni 2019</b>	<b>0</b>	<b>206.075</b>	<b>252.375</b>	<b>458.450</b>

Für eine detaillierte Beschreibung des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms verweisen wir auf Abschnitt 13.2 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2018.

### 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 25. Juli 2019 wurde der Kaufvertrag über den Erwerb einer Büroimmobilie in Düsseldorf unterzeichnet. Das Transaktionsvolumen beläuft sich auf TEUR 7.750 der Übergang von Nutzen und Lasten wird für das dritte Quartal erwartet.

### 15. Vorstand

Der Vorstand des Unternehmens setzte sich zum 30. Juni 2019 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 2019 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, 9. August 2019

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, 9. August 2019

Olivier Elamine  
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne  
Finanzvorstand

# BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzernzwischenbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2019 – und den Konzernzwischenlagebericht der alstria office REIT-AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2019, 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 9. August 2019

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmidt  
Wirtschaftsprüfer

Drotleff  
Wirtschaftsprüfer

# BUILDING YOUR FUTURE

---

**alstria office REIT-AG**

[www.alstria.de](http://www.alstria.de)

[info@alstria.de](mailto:info@alstria.de)

---

Steinstr. 7

20095 **Hamburg**

+49 (0)40 / 22 63 41-300

Elisabethstr. 11

40217 **Düsseldorf**

+49 (0)211 / 30 12 16-600

Platz der Einheit 1

60327 **Frankfurt/Main**

+49 (0)69 / 15 32 56-740

Danneckerstr. 37

70182 **Stuttgart**

+49 (0)711 / 33 50 01-50

Rankestr. 17

10789 **Berlin**

+49 (0)30 / 89 67 795-00

---

