

2020

HALBJAHRESFINANZBERICHT

zum 30. Juni 2020

FINANZKENNZAHLEN

in TEUR	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019	Veränderung
Umsatzerlöse und Erträge			
Umsatzerlöse	87.218	93.121	-6,3 %
Nettomieteinnahmen	76.037	80.352	-5,4 %
Konzernergebnis ¹⁾	-33.254	278.951	-111,9 %
FFO ¹⁾	54.375	55.673	-2,3 %
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,19	1,57	-112,1 %
FFO je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,31	0,31	0,0 %

¹⁾ Ohne Minderheiten.

in TEUR	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Bilanzkennzahlen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.363.656	4.438.597	-1,7 %
Bilanzsumme	5.310.527	5.029.328	5,6 %
Eigenkapital	3.143.360	3.175.555	-1,0 %
Verbindlichkeiten	2.167.167	1.853.773	16,9 %
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	17,70	17,88	-1,0 %
Nettoverschuldungsgrad (in %)	26,3	27,1	-0,8 pp

REIT-Kennzahlen	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	71,7	70,9	0,8 pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

EPRA-Kennzahlen ¹⁾	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019	Veränderung
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,31	0,34	-8,8 %
EPRA-Kostenquote A (in %) ²⁾	27,6	26,4	1,2 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) ³⁾	23,0	21,6	1,4 pp

	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
EPRA-NRV je Aktie (in EUR)	19,49	19,67	-0,9 %
EPRA-NTA je Aktie (in EUR)	17,73	17,91	-1,0 %
EPRA-NDV je Aktie (in EUR)	17,71	17,61	0,6 %
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	3,4	3,3	0,1 pp
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	3,8	3,8	0,0 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,9	8,1	-0,2 pp

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

²⁾ Inklusive Leerstandskosten.

³⁾ Exklusive Leerstandskosten.

PORTFOLIOKENNZAHLEN

Kennzahlen	30.06.2020	31.12.2019
Anzahl der Objekte	111	116
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	4,4	4,5
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	200,0	208,3
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete / beizulegender Zeitwert)	4,6	4,7
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.447.400	1.509.200
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,9	8,1
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	6,4	6,3
Durchschnittlicher Wert je m ² (in EUR)	3.027	2.966
Durchschnittliche Miete je m ² (in EUR/Monat) ²⁾	12,81	12,62

¹⁾ Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

²⁾ Durchschnittsmiete der Bürofläche.

Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen (in m ²)	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019	Veränderung
Neuvermietungen	42.000	81.800	-39.800
Verlängerungen von Mietverträgen	38.100 ¹⁾	66.700	-28.600
Gesamt	80.100	148.500	-68.400

¹⁾ Inklusive Optionsziehungen von Bestandsmietern.

Das Vermietungsvolumen (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen) fiel im ersten Halbjahr 2020 erwartungsgemäß niedriger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum aus und lag damit im Trend des Gesamtmarktes*.

* <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/2020/mim-bueromarkt-deutschland-juli-2020.pdf>

Zum Vermietungsvolumen in den ersten sechs Monaten des Jahres 2020 haben im Wesentlichen die Abschlüsse folgender Mietverträge beigetragen:

Adresse	Stadt	Vermietete Fläche (in m ²)	Miete je m ² (in EUR)	Jahresmiete ¹⁾ (in TEUR)	Mietdauer (in Jahren)	Mietfreie Zeit ²⁾ (in %)
Bamlerstr. 1–5	Essen	3.100	11,50	500	10,5	5,6
Gasstr. 18	Hamburg	6.100	15,90	1.200	10,0	0,0
Berliner Str. 91–101	Ratingen	9.200	10,20	1.400	6,9	7,2
Heidenkampsweg 99–101	Hamburg	5.000	15,05	1.000	10,0	3,3

¹⁾ Gerundet auf volle Hunderttausend Euro.

²⁾ In % der Mietdauer.

Transaktionen

alstria tätigte im laufenden Geschäftsjahr 2020 folgende Immobilientransaktionen:

Verkäufe

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Buchgewinn/-verlust (in TEUR) ^{1),2)}	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/Lasten
Werner-von-Siemens-Platz 1	Laatzen	16.680	-700	13.12.2019	31.03.2020
Balgebrückstr. 13–15	Bremen	2.900	-800	19.12.2019	29.02.2020
Earl-Bakken-Platz 1	Meerbusch	20.700	525	29.01.2020	01.05.2020
Josef-Wulff-Str. 75	Recklinghausen	32.500	4.800	30.01.2020	12.03.2020
D2 Park 5	Ratingen	9.400	180	12.02.2020	31.03.2020
Gesamte Verkäufe		82.180	4.005		

¹⁾ Abweichung zu der Position „Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ in der Gewinn- und Verlustrechnung. Diese Position enthält nur Verträge, welche einen Einfluss auf das Geschäftsjahr 2020 haben, sowie deren Verkaufsnebenkosten.

²⁾ Gerundet auf volle Fünftausend Euro.

ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE

Die Umsatz- und Ertragslage in den ersten sechs Monaten 2020 verlief weitgehend plangemäß und der Einfluss der COVID-19-Pandemie auf die Geschäftsentwicklung hielt sich in engen Grenzen. Die Mieterlöse beliefen sich in den ersten sechs Monaten des Jahres 2020 auf TEUR 87.218 und lagen damit um TEUR 5.903 unter dem Niveau des entsprechenden Vorjahreszeitraums (TEUR 93.121). Die Reduktion resultierte im Wesentlichen aus den Objektverkäufen und den damit einhergehenden geringeren Mieteinnahmen sowie aus plangemäß beendeten Mietverträgen. Der sich direkt auf den Umsatz des Berichtszeitraums auswirkende freiwillige Mietverzicht insbesondere zugunsten von Kleinmietern belief sich auf TEUR 126. Ertragswirksam gebildete Wertberichtigungen auf Mietforderungen beliefen sich auf TEUR 1.172.

Das operative Ergebnis (FFO nach Minderheiten) lag im Berichtszeitraum mit TEUR 54.375 ebenfalls unter dem entsprechenden Vorjahreszeitraum (TEUR 55.673). Der Ergebnisrückgang spiegelt in erster Linie die verkaufsbedingt gesunkenen Mieterträge wider. Durch eine Senkung der Grundstücksbetriebskosten und eine Verbesserung des Nettofinanzergebnisses konnten die niedrigeren Mieteinnahmen allerdings größtenteils kompensiert werden, so dass der Rückgang des operativen Ergebnisses (TEUR –1.298) deutlich geringer ausfiel als der Rückgang der Mietumsätze (TEUR –5.903).

Das Konzernperiodenergebnis belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR –33.254 und lag damit deutlich unter dem Ergebnis des ersten Halbjahres 2019, in dem ein Konzernperiodenergebnis in Höhe von TEUR 278.951 erzielt wurde. Der wesentliche Grund für die Ergebnisveränderung war das Bewertungsergebnis des Immobilienbestandes. Während zum 30.06.2019 eine Aufwertung des Immobilienbestands um TEUR 199.371 zu Buche stand, wurden im gleichen Berichtszeitraum des Jahres 2020 Abwertungen in Höhe von TEUR 88.432 vorgenommen. Diese Abwertung betraf zum einen große Gebäude, auf die sich eine verringerte mieterseitige Nachfrage nach Großflächen zukünftig negativ auswirken könnte. Darüber hinaus wurden in den Randlagen der großen Bürozentren belegene Objekte wertmäßig angepasst und reflektieren damit einen zu erwartenden schwächeren Transaktionsmarkt. Schließlich wurden Wertkorrekturen bei Immobilien vorgenommen, die von Mietern belegt sind, welche von den Einschränkungen des öffentlichen Lebens im Rahmen der COVID-19-Pandemie besonders betroffen waren (Hotels, Einzelhandel, Restaurants, CoWorking etc.) und die entsprechende Anfragen hinsichtlich einer Stundung von Mieten an die Gesellschaft richteten.

in TEUR ¹⁾	IFRS G & V	Anpassung	FFO	FFO
			01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Mieterlöse	87.218	0	87.218	93.121
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	22.072	0	22.072	22.147
Grundstücksbetriebsaufwand	– 33.253	779	–32.474	–34.230
Nettomieteinnahmen	76.037	779	76.816	81.037
Verwaltungsaufwand	– 4.008	586	–3.422	– 4.053
Personalaufwand	– 9.780	697	–9.083	–7.629
Sonstige betriebliche Erträge	5.042	–2.689 ³⁾	2.353	1.486
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–1.842	336	–1.506	–769
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	– 88.432	88.432	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.402	– 4.402	0	0
Nettobetriebsergebnis	– 18.581	83.739	65.158	70.072
Nettofinanzergebnis	–14.507	4.620 ⁴⁾	–9.887	–12.901
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	–7	0	–7	–43
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	0	0	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern / FFO (vor Minderheiten)²⁾	– 33.095	88.359	55.264	57.128
Ertragsteuern	–159	159	0	0
Konzernperiodenergebnis	– 33.254	88.517	55.264	57.128
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	– 889	– 889	–1.454
Konzernperiodenergebnis / FFO (nach Minderheiten)	– 33.254	87.628	54.375	55.673
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			177.593	177.593
FFO je Aktie (in EUR)			0,31	0,31

¹⁾In den Spalten können sich teilweise Rundungsdifferenzen ergeben.

²⁾Der FFO ist keine Kennzahl der Betriebsleistung oder Liquidität nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nach IFRS, und ist daher nicht als Alternative zu den nach IFRS ermittelten Ertrags- oder Cashflow-Kennzahlen zu betrachten. Auch existiert keine Standarddefinition für den FFO. Somit sind der FFO oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit dem FFO der Gesellschaft.

³⁾Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten einen Ertrag aus der Abwertung von Kommanditanteilen.

⁴⁾Die Bereinigungen im Nettofinanzergebnis betreffen insbesondere den Zinsaufwand für den Bond 1, der Anfang 2021 fällig wird und bereits im September 2019 durch die Emission von Bond 4 refinanziert wurde, somit nicht mehr dem operativen Geschäft dient.

ENTWICKLUNG DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich zum 30. Juni 2020 auf TEUR 4.363.656 (31. Dezember 2019: TEUR 4.438.597). Die zum 30.06.2020 vom externen Bewerter Savills durchgeführte Neubewertung des gesamten Immobilienportfolios ergab einen Abwertungsbedarf in Höhe von TEUR 88.432 (zur Erläuterung siehe den Abschnitt zur Entwicklung der Ertragslage).

Die nächste externe Immobilienbewertung ist im Rahmen des Geschäftsberichts zum 31. Dezember 2020 vorgesehen.

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2019	4.438.597
Investitionen	70.411
Zugänge	0
Erwerbsnebenkosten	0
In Vorperiode geleistete Vorauszahlungen	0
Abgänge	- 36.920
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	- 20.000
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	- 88.432
Immobilienportfolio zum 30.06.2020	4.363.656
Geleistete Vorauszahlungen	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.06.2020	4.363.656
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	17.065
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	0
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	1.010
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	4.381.731

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2019.

Weitere Vermögenskennzahlen

Am 30. Juni 2020 verfügte alstria über liquide Mittel in Höhe von TEUR 619.555 (31. Dezember 2019: TEUR 298.219) sowie kurzfristig verfügbare Finanzanlagen im Umfang von TEUR 249.719 (31. Dezember 2019: TEUR 199.750). Zum deutlichen Anstieg der liquiden Mittel und kurzfristig verfügbaren Finanzanlagen trug die Emission einer Kapitalmarktanleihe im Volumen von TEUR 350.000 am 16. Juni 2020 bei. Die Erlöse dienen der weiteren Verbesserung der finanziellen Flexibilität des Unternehmens. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum ein am 6. Mai 2020 fälliger Schuldschein im Umfang von TEUR 37.000 zurückgezahlt.

Das Konzerneigenkapital verminderte sich zum 30. Juni 2020 um TEUR 32.195 auf TEUR 3.143.360 (31. Dezember 2019: TEUR 3.175.555). Ursächlich hierfür war in erster Linie die Abwertung des Immobilienbestandes (TEUR 88.432), die das positive operative Ergebnis (TEUR 54.375) überkompensierte.

Darlehen

Die zum 30. Juni 2020 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 30.06.2020 (in TEUR)	LTV ¹⁾ zum 30.06.2020 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2019 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	34.000	14,2	65,0	34.000
Darlehen #2	28.03.2024	45.900	31,3	75,0	45.900
Darlehen #3	30.06.2026	56.000	27,5	65,0	56.000
Darlehen #4	29.09.2028	60.000	34,0	n/a	60.000
Gesamte besicherte Darlehen		195.900	25,6	–	195.900
Anleihe #1	24.03.2021	326.800	–	–	326.800
Anleihe #2	12.04.2023	325.000	–	–	325.000
Anleihe #3	15.11.2027	350.000	–	–	350.000
Anleihe #4	26.09.2025	400.000	–	–	400.000
Anleihe #5	23.06.2026	350.000	–	–	0
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	0	–	–	37.000
Revolvierende Kreditlinie	14.09.2022	–	–	–	–
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen		1.828.800	–	–	1.515.800
Gesamt		2.024.700	46,2		1.711.700
Net LTV			26,3		

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

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 %

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.

* Der folgende Abschnitt bezieht sich auf die Anleihebedingungen aller derzeit von der alstria office REIT-AG begebenen Anleihen und Schuldscheine (siehe www.alstria.de für nähere Informationen). Die großgeschriebenen Begriffe haben die in den Anleihe- bzw. Schuldscheinbedingungen beschriebene Bedeutung.

in TEUR	Q3 2019 – Q2 2020 kumuliert
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	297.502
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	– 166.963
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 3.689
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	15.882
Konsolidiertes bereinigtes EBITDA	142.732
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	– 23.993
Einmalige Finanzierungskosten	0
Zahlungswirksames Zinsergebnis	– 23.993
Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)	5,9

¹⁾ Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Zum 30. Juni 2020 wurde keine Covenant unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt.

RISIKEN UND CHANCEN

alstria ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken und Chancen ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2019.

Die Risikosituation von alstria hat sich um die COVID-19-Pandemie erweitert. Der Vorstand wird täglich durch ein internes Monitoring über die Auswirkungen auf die Mieteinnahmen und den Einfluss auf Entwicklungsprojekte informiert. Zukünftige Risiken aus der COVID-19-Pandemie ergeben sich insbesondere aus möglichen Mietausfällen infolge der Zahlungsunfähigkeit größerer Mieter und längeren Leerstandszeiten infolge einer sinkenden Nachfrage nach Büroflächen. Hieraus resultierende dauerhafte Umsatzeffekte könnten sich entsprechend auch in der Bewertung des Immobilienportfolios niederschlagen.

JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND AUSBLICK

Jüngste Entwicklungen

Details zu den Transaktionen, die auf das laufende Geschäftsjahr 2020 Einfluss haben, sind in der Tabelle auf Seite 3 dargestellt.

Ausblick

Die globale COVID-19-Pandemie und die daraus folgenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens haben einen deutlich negativen Einfluss auf die deutsche Volkswirtschaft. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes fiel das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im zweiten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorquartal um 10,1 %. Nach Einschätzung der deutschen Bundesregierung* hat mit der Lockerung von Infektionsschutzmaßnahmen im In- und Ausland allerdings bereits eine spürbare Erholung der deutschen Wirtschaft eingesetzt. Die gestiegenen Auftragseingänge deuten auf eine anziehende Produktion in den kommenden Monaten hin. Risiken bestehen nach Einschätzung der Bundesregierung jedoch insbesondere in der weiteren Entwicklung des Nicht-Euroraums.

*<https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2020/20200713-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-juli-2020.html>

Mit Blick auf den weiteren Jahresverlauf sind weitere negative gesamtwirtschaftliche Entwicklungen nicht auszuschließen. Diese resultieren insbesondere aus der zu erwartenden nachgelagerten Insolvenzwelle, denn die gesetzliche Aussetzung der Insolvenzmeldepflicht endet am 30. September 2020. Zudem laufen die umfangreichen Stützungsmaßnahmen der öffentlichen Hand, die unmittelbar mit Beginn des wirtschaftlichen Lockdowns zur Stabilisierung der Wirtschaft eingeführt wurden (Liquiditätshilfen für Unternehmen, Kurzarbeitergeld für Arbeitnehmer etc.) in absehbarer Zeit aus. Ob neue staatliche Maßnahmen zur Überbrückung des wirtschaftlichen Einbruchs ergriffen werden, ist derzeit nicht absehbar.

Aus alstria Portfolio haben insgesamt 141 Mieter mit einem monatlichen Mietvolumen von EUR 2,0 Mio. Gebrauch von der gesetzlichen Möglichkeit zur zeitweisen Mietstundung gemacht. Vor diesem Hintergrund bleibt der Einfluss der COVID-19-Pandemie auf alstria somit begrenzt.

In Anbetracht der Tatsache, dass auch in den vergangenen Monaten mehr als 90 % der vertraglich vereinbarten Mieten in alstria Portfolio pünktlich gezahlt wurden und sich der Mietausfall im ersten Halbjahr 2020 in engen Grenzen hält, bestätigt alstria die Prognose für das Gesamtjahr 2020 mit erwarteten Umsatzerlösen in Höhe von rund EUR 179 Mio. und einem operativen Ergebnis (FFO) von EUR 108 Mio.

Im Rahmen der Verschiebung der Jahreshauptversammlung und zur Stärkung der aktuellen Liquidität aufgrund der Unsicherheiten durch die COVID-19-Pandemie hat die alstria den Dividendenvorschlag von EUR 0,52 pro Aktie mit einer Gesamtausschüttung von rund EUR 92,3 Mio. vorläufig zurückgenommen. Ein neuer Dividendenvorschlag erfolgt zum Zeitpunkt der Einladung der Hauptversammlung.

DISCLAIMER

Der Halbjahresfinanzbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen über erwartete Entwicklungen. Diese Aussagen basieren auf aktuellen Einschätzungen und sind naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten behaftet. Die tatsächlich eintretenden Ereignisse können von den hier formulierten Aussagen abweichen.

KONZERNZAHLEN

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2020

in TEUR	Anhang	Q2 2020	Q2 2019	H1 2020	H1 2019
Umsatzerlöse		42.893	46.364	87.218	93.121
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand		6.765	7.711	22.072	22.147
Grundstücksbetriebsaufwand		-11.386	-13.490	-33.253	-34.916
Nettomieteinnahmen		38.272	40.585	76.037	80.352
Verwaltungsaufwand		-1.970	-2.540	-4.008	-4.586
Personalaufwand	6.1	-4.411	-4.495	-9.780	-9.236
Sonstige betriebliche Erträge	6.2	3.060	611	5.042	13.635
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.2	-760	-2.689	-1.842	-5.701
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	7.1	-88.384	199.432	-88.432	199.371
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.3	-23	-49	4.402	18.063
Nettobetriebsergebnis		-54.216	230.855	-18.581	291.898
Nettofinanzergebnis		-7.380	-6.435	-14.507	-12.901
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen		3	-133	-7	-169
Ergebnis vor Ertragsteuern		-61.593	224.287	-33.095	278.828
Ertragsteuern	6.4	91	28	-159	123
Konzernperiodenergebnis		-61.502	224.315	-61.502	224.315
Zuordnung:					
Aktionäre der alstria office REIT-AG		-61.502	224.315	-33.254	278.951
Ergebnis je Aktie in EUR					
<i>auf Basis des Ergebnisanteils der alstria-Aktionäre</i>					
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	6.5	-0,35	1,26	-0,19	1,57
Verwässertes Ergebnis je Aktie	6.5	-0,35	1,26	-0,19	1,57

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2020

in TEUR	Q2 2020	Q2 2019	H1 2020	H1 2019
Konzernperiodenergebnis	-61.502	224.315	-33.254	278.951
Direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	0	0	0	0
Gesamtergebnis der Periode	-61.502	224.315	-33.254	278.951
Zuordnung Gesamtergebnis:				
Aktionäre der alstria office REIT-AG	-61.502	224.315	-33.254	278.951

Konzernzwischenbilanz

zum 30. Juni 2020

Aktiva

in TEUR	Anhang	30.06.2020	31.12.2019
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	4.363.656	4.438.597
At equity bilanzierte Beteiligungen		1.010	1.070
Sachanlagen		18.766	19.055
Immaterielle Vermögenswerte		138	232
Finanzanlagen	7.3	39.108	39.108
Gesamtes langfristiges Vermögen		4.422.678	4.498.062
Kurzfristiges Vermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		7.421	3.877
Finanzanlagen	7.3	249.719	199.750
Forderungen aus Steuern		1.230	1.231
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte		9.924	8.601
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.2	619.555	298.219
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.1	0	19.588
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		887.849	531.266
Gesamte Aktiva		5.310.527	5.029.328

Passiva

in TEUR	Anhang	30.06.2020	31.12.2019
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	8.1	177.593	177.593
Kapitalrücklage		1.449.768	1.448.709
Gewinnrücklagen		1.512.514	1.545.768
Neubewertungsrücklage		3.485	3.485
Gesamtes Eigenkapital		3.143.360	3.175.555
Langfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter		67.815	70.504
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	8.2	1.684.006	1.661.080
Sonstige Rückstellungen		0	1.226
Sonstige Verbindlichkeiten		12.727	11.532
Gesamte langfristige Verpflichtungen		1.764.548	1.744.342
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter		22	24
Kurzfristige Darlehen und Anleihen	8.2	335.098	50.590
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.573	4.611
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm		456	457
Ertragsteuerverbindlichkeiten		5.984	5.793
Sonstige Rückstellungen		2.100	2.505
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		52.386	45.451
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		402.619	109.431
Gesamte Verpflichtungen		2.167.167	1.853.773
Gesamte Passiva		5.310.527	5.029.328

Konzernkapitalflussrechnung

vom 1. Januar bis 30. Juni 2020

in TEUR	Anhang	H1 2020	H1 2019
1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			
Konzernperiodenergebnis		-33.254	278.951
Zinserträge	6.4	-469	-379
Zinsaufwendungen	6.4	14.976	13.280
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.5	159	-123
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		85.789	-194.446
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)		5.430	-4.292
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-4.402	-18.063
Abschreibungen und Wertänderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		586	533
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-2.675	-64
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		1.925	-6.017
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		68.064	69.380
Erhaltene Zinsen		469	379
Gezahlte Zinsen		-18.364	-18.141
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		32	-1.287
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		50.202	50.331

in TEUR	Anhang	H1 2020	H1 2019
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	-70.770	-83.847
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.1	82.180	126.937
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-911	-100
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-203	-88
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen		46	0
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen		-50.000	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-39.658	42.902
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen nicht beherrschender Gesellschafter	8.1	-3	-43
Ausschüttungen auf Kommanditanteile nicht beherrschender Gesellschafter		0	7.350
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	7.3	350.000	0
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-2.205	0
Auszahlung der Dividende	9	0	-92.257
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-37.000	-34.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		310.792	-118.950
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		321.336	-25.717
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		298.219	132.899
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode (davon verfügungsbeschränkt: TEUR 0; Vj. TEUR 0)	7.2	619.555	107.182

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

vom 1. Januar bis 30. Juni 2020

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Summe Eigenkapital
Stand zum 31. Dez. 2019		177.593	1.448.709	1.545.768	3.485	3.175.555
Veränderungen H1 2020						
Konzernergebnis		0	0	-33.254	0	-33.254
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	0
Gesamtergebnis		0	0	-33.254	0	-33.254
Aktienbasierte Vergütung	11; 12	0	1.059	0	0	1.059
Stand zum 30. Juni 2020		177.593	1.449.768	1.512.514	3.485	3.143.360

vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Summe Eigenkapital
Stand zum 31. Dez. 2018		177.416	1.538.632	964.554	3.485	2.684.087
Erstanwendungseffekt aus IFRS 16		0	0	-7	0	-7
Stand zum 1. Jan. 2019		177.416	1.538.632	964.547	3.485	2.684.080
Veränderungen H1 2019						
Konzernergebnis		0	0	278.951	0	278.951
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	0
Gesamtergebnis		0	0	278.951	0	278.951
Dividendenausschüttung	9	0	-92.257	0	0	-92.257
Aktienbasierte Vergütung	11; 12	0	971	0	0	971
Wandlung von Wandelgenussrechten	8	177	177	0	0	354
Stand zum 30. Juni 2019		177.593	1.447.523	1.243.498	3.485	2.872.099

ANHANG

alstria office REIT-AG, Hamburg
 Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss
 zum 30. Juni 2020

1. Informationen zum Unternehmen

Die alstria office REIT-AG (nachstehend bezeichnet als „Gesellschaft“ oder „alstria office REIT-AG“ und – gemeinsam mit den Tochtergesellschaften – „alstria“ oder „Konzern“) ist eine deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Hamburg. Die wesentlichen Tätigkeitsbereiche des Konzerns werden im Einzelnen in Kapitel 1 des Anhangs zum Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2019 beendete Geschäftsjahr beschrieben.

Die Veröffentlichung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 30. Juni 2020 (nachstehend bezeichnet als „der Konzernzwischenabschluss“) wurde per Vorstandsbeschluss am 7. August 2020 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 2019 gelesen werden.

3. Grundlagen der Rechnungslegung

Die angewandten Bilanzierungsgrundsätze entsprechen den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 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 2020 beginnen, erstmals verpflichtend anzuwenden:

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraussetzliche Auswirkungen
21.04.2020	Änderungen an IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse; Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020	Keine
15.01.2020	Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Interest Rate Benchmark Reform damit einher gehen neue Angabevorschriften in IFRS 7 in Bezug auf Unsicherheiten, die aus der Reform der Referenzzinssätze entstehen	01.01.2020	Keine
10.12.2019	Änderungen an IAS 1 und IAS 8	Definition von „wesentlich“	01.01.2020	Keine
06.12.2019	Änderungen zum IFRS-Rahmenkonzept		01.01.2020	Keine

Aus den vorstehenden Änderungen an Standards und an dem Rahmenkonzept ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Die folgenden neuen Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die 2020 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, wurden nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet:

EU-Endorse- ment	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für GJ ab/nach gen	Vsl. Aus- wirkun- gen
Noch nicht übernommen	IFRS 17	Neuer Standard „Versicherungsverträge“	01.01.2023	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse: Aktualisierung eines veralteten Ver- weises in IFRS 3, ohne die Vor- schriften im Standard bedeutend zu ändern	01.01.2022	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 4	Der Zeitpunkt des Inkrafttretens von IFRS 17, der IFRS 4 ersetzen wird, ist nun der 01.01.2023; das festge- legte Auslaufen der vorübergehen- den Ausnahme von der Anwendung von IFRS 9 in IFRS 4 wurde auf den 01.01.2023 verschoben	01.01.2021	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 16	Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen	01.06.2020	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbes- serungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2018–2020 Cycle“	01.01.2022	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1	Darstellung des Abschlusses: Klas- sifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2023	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Verkauf an oder Einlage von Ver- mögenswerten in assoziierte Unter- nehmen oder Gemeinschafts- unternehmen	offen	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 16	Sachanlagen	01.01.2022	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 37	Rückstellungen, Eventualverbind- lichkeiten und Eventualforderungen	01.01.2022	Keine

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

4. Konsolidierungskreis

Eine Konzerngesellschaft, die Balgebrückstraße GmbH & Co. KG, wurde im Berichtszeitraum veräußert. Weitere Änderungen des Konsolidierungskreises haben sich im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 nicht ergeben. Der Effekt aus der Änderung des Konsolidierungskreises blieb unwesentlich.

5. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Erstellung der Konzernbilanz gemäß IFRS erfordert bei verschiedenen Posten, dass Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf die Höhe und den Ausweis von Vermögenswerten und Schulden sowie auf Aufwendungen und Erträge auswirken. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Im Vergleich zu den im Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2019 beendete Geschäftsjahr beschriebenen wesentlichen Ermessensentscheidungen und Schätzungen, wurden zur Einschätzung des Wertberichtigungsbedarfs für den 30. Juni 2020 Anpassungen bei der Ermittlung des Expected Credit Losses nach IFRS 9 vorgenommen. Darüber hinaus ergaben sich Änderungen in Bezug auf die Fair-Value Ermittlung von Investment Properties. Die Anpassungen wurden unter Punkt 14 näher erläutert. Im Übrigen ergaben sich keine Änderungen.

6. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

6.1 Personalaufwand

in TEUR	01.01.– 30.06.2020 (ungeprüft)	01.01.– 30.06.2019 (ungeprüft)
Löhne und Gehälter	5.273	4.486
Sozialversicherungsbeiträge	938	874
Boni	1.303	1.218
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	1.928	2.351
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien und Stock Options</i>	1.064	1.466
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussrechten</i>	864	855
Beiträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	169	133
Sonstige	169	174
Gesamt	9.780	9.236

6.2 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere das Bewertungsergebnis für die Bewertung der als Fremdkapital passivierten Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter (EUR 2,7 Mio.) sowie Entschädigungen im Zuge von Entmietungen (EUR 1,1 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Berichtszeitraums enthalten im Wesentlichen das Bewertungsergebnis für die Bewertung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (EUR 1,2 Mio.) und Finanzanlagen (EUR 0,3 Mio.).

6.3 Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	01.01.– 30.06.2020 (ungeprüft)	01.01.– 30.06.2019 (ungeprüft)
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, die auf den Käufer übertragen wurden	82.180	137.057
Buchwert der veräußerten Immobilien	-76.867	-118.894
Kosten der Veräußerung	-911	-100
Nettoergebnis aus der Veräußerung der auf den Käufer übertragenen Immobilien	4.402	18.063
Vereinbarte Kaufpreise der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	0
Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien zum Zeitpunkt der Umgliederung	0	0
Kosten der Veräußerung für die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	0
Bewertungsergebnis aus den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.402	18.063

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 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.

6.5 Ergebnis je Aktie

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

	01.01.– 30.06.2020 (ungeprüft)	01.01.– 30.06.2019 (ungeprüft)
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	-33.254	278.951
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	177.593	177.454
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,19	1,57

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 2020 wurde ein externes Gutachten herangezogen. Eine detaillierte Beschreibung der Wertermittlung von Vermögenswerten enthält Abschnitt 2.4 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2019.

Im ersten Halbjahr veräußerte alstria fünf bebaute Grundstücke mit einem Transaktionsvolumen von TEUR 82.180, von denen zwei Grundstücke mit einem Transaktionsvolumen von TEUR 19.580 zum Jahresende 2019 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen wurden.

Transaktionen in der Berichtsperiode:

Immobilientransaktionen	Veräußerungen	
	Anzahl Immobilien	Transaktions- volumen (in TEUR)
Vertrag bis zum 31. Dezember 2019/Übertragung H1 2020	2	19.580
Vertrag und Übertragung H1 2020	3	62.600
Vertrag H1 2020/Übertragung voraussichtlich nach dem 30. Juni 2020	0	0
Gesamt	5	82.180

Immobilientransaktionen	Erwerbe		Veräußerungen	
	Anzahl Immobilien	Transaktions- volumen (in TEUR)	Anzahl Immobilien	Transaktions- volumen (in TEUR)
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
Gesamt	4	38.155	6	137.056

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

in TEUR	01.01.2020– 30.06.2020	01.01.2019– 31.12.2019
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu Beginn der Periode	4.438.597	3.938.864
Zugänge von Grundstücken	0	47.891
Werterhöhende Maßnahmen	70.411	116.268
Abgänge aus Veräußerungen	-36.920	-103.814
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	-20.000	-20.586
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-88.432	454.767
Aktivierungen aus der Erstanwendung von IFRS 16	0	5.207
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum Ende der Periode	4.363.656	4.438.597

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	30.06.2020 (in EUR Mio.)	31.12.2019 (in EUR Mio.)
-0,25 %	4.687	4.771
0,00 %	4.364	4.439
0,25 %	4.080	4.147

7.2 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 619.555 handelt es sich in Höhe von TEUR 369.774 um täglich verfügbare Bankguthaben sowie in Höhe von TEUR 249.781 um Einlagen mit einer Laufzeit von insgesamt drei Monaten. Zum 30. Juni 2020 unterlagen sie keiner weiteren Verfügungsbeschränkung.

7.3 Finanzanlagen

Die langfristigen Finanzanlagen in Höhe von TEUR 39.108 betreffen mit einem Betrag in Höhe von TEUR 38.864 langfristige Ausleihungen mit einer Laufzeit bis zum Ende des Geschäftsjahres 2032. Weitere TEUR 244 entfallen auf Anteile an einer Aktiengesellschaft, an der alstria weniger als drei Prozent der Anteile hält und auf die alstria keinen maßgeblichen Einfluss ausüben kann.

Bei den kurzfristigen Finanzanlagen handelt es sich um Bankeinlagen mit einer Laufzeit zwischen 90 und 365 Tagen.

Bei den langfristigen Finanzanlagen ergeben sich zum Bilanzstichtag keine Wertberichtigungen, wohingegen bei den kurzfristigen Finanzanlagen der Bruttobuchwert von TEUR 250.000 um TEUR 281 wertberichtigt wurde.

8. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

8.1 Eigenkapital

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

Eigene Aktien

Die Gesellschaft hält zum 30. Juni 2020 keine eigenen Anteile.

8.2 Finanzverbindlichkeiten

Mit Stand vom 30. Juni 2020 betrug der Rückzahlungsbetrag der Unternehmensanleihen und der verzinslichen Darlehen TEUR 2.024.700 (31. Dezember 2019: TEUR 1.711.700). Der niedrigere Buchwert von TEUR 2.019.104 (TEUR 1.684.006 langfristiger und TEUR 335.098 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der Effektivzinsmethode zu verteiler 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 2.021.444.

Zum Ende der Berichtsperiode hat die Gesellschaft eine Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 350 Mio., einem Coupon von 1,500% und einer Laufzeit bis zum 23. Juni 2026 begeben. Daneben wurde ein Anteil des Schuldscheindarlehens von EUR 37 Mio. zurückgeführt. Zu Beginn des zweiten Quartals hat die Gesellschaft eine Kreditlinie in Höhe von EUR 100 Mio. in Anspruch genommen. Der Kredit wurde zum Ende des Quartals vollständig zurückgeführt.

Damit besteht die Fremdkapitalposition zum 30. Juni 2020 neben den Bankdarlehen in Höhe von nominal TEUR 195.900 und dem Schuldscheindarlehen mit einem Nominalwert von TEUR 77.000, im Wesentlichen aus den Unternehmensanleihen in Höhe von zusammen nominal TEUR 1.751.800.

Für eine detaillierte Beschreibung der Darlehen, der Darlehensbedingungen und der Darlehensbesicherung verweisen wir auf den Abschnitt 7.3 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2019.

9. Dividendenzahlung

	01.01.– 30.06.2020 (ungeprüft)	01.01.– 30.06.2019 (ungeprüft)
Dividende ¹⁾ (in TEUR, zum 30. Juni nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen):	n/a	92.257
Dividende je Aktie (in EUR)	n/a	0,52

¹⁾ Bezogen auf alle Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung.

Die Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung der alstria office REIT-AG im Geschäftsjahr 2020 ist, in Übereinstimmung mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie, auf einen Termin nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Berichtes verschoben worden. Daher ist ein Beschluss über die Ausschüttung einer Dividende im Geschäftsjahr 2020 bislang nicht gefasst worden. Eine Dividendenausschüttung ist noch nicht erfolgt. Der im Geschäftsbericht 2019 veröffentlichte Dividendenvorschlag zur Ausschüttung von EUR 0,52 pro Aktie mit einer Gesamtausschüttung

von rund EUR 92,3 Mio. wurde aufgrund der Unsicherheit der Liquiditätsentwicklung als Folge der COVID-19-Pandemie, zunächst aufgehoben. Ein neuer Dividendenvorschlag erfolgt zum Zeitpunkt der Einladung der Hauptversammlung.

10. Mitarbeiter

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2020 beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 166 Mitarbeiter (1. Januar bis 30. Juni 2019: im Durchschnitt 151 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl angestellter Mitarbeiter zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 30. Juni 2020 beschäftigte alstria, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 168 Mitarbeiter (31. Dezember 2019: 165 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 2020 zeigt folgende Tabelle:

Anzahl virtuelle Aktien bzw. Stock Awards	H1 2019 (ungeprüft)		2018 (geprüft)	
	LTI	STI	LTI	STI
Stand 1. Januar	263.158	8.313	273.730	17.662
In der Berichtsperiode gewährte Stock Awards bzw. virtuelle Aktien	45.977	0	62.354	0
In der Berichtsperiode endende virtuelle Aktien bzw. Stock Awards	-68.318	-8.313	-72.926	-9.349
Stand zum 30. Juni/31. Dezember	240.817	0	263.158	8.313

Im ersten Halbjahr 2020 ergaben sich aus dem LTI und dem STI Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.064 (H1 2019: Aufwendungen von TEUR 1.466) sowie, zum Stichtag, Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.343 (31. Dezember 2019: TEUR 2.941). Die Ausübung der 68.318 virtuellen Aktien aus dem LTI im ersten Quartal 2020 führte zur Umgliederung des Betrags von TEUR 2.315 in die sonstigen Verbindlichkeiten. 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 45.977 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 2019.

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	27.04.2018	23.05.2019	Gesamt
1. Januar 2020	204.825	252.375	457.200
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	-1.000	0	-1.000
Gewandelt	0	0	0
Neu ausgegeben	0	0	0
30. Juni 2020	203.825	252.375	456.200

Für eine detaillierte Beschreibung des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms verweisen wir auf Abschnitt 13.2 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2019.

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. Einfluss von COVID-19

Um den wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie Rechnung zu tragen wurde die Erwartung eines sich abkühlenden Geschäftsklimas bei den Bewertungen von Vermögensgegenständen berücksichtigt.

So wurde bei der Ermittlung des erwarteten Kreditverlusts von Forderungen, für welche die vereinfachte Vorgehensweise gemäß IFRS 9.5.5.15 angewendet wird, die Clusterung der Forderungen in Übereinstimmung mit dem internen Monitoring der Auswirkungen der Pandemie verfeinert. Zudem wurden für alle Forderungen aus Lieferung und Leistung zusätzliche Anpassungen bei der Ermittlung des Expected Credit Losses nach IFRS 9 vorgenommen, welche die möglichen Auswirkungen der Pandemie auf die jeweiligen Debitoren abdecken sollen. Zum 30. Juni 2020 war der Forderungsbestand um insgesamt TEUR 1.727 (zum 31.12.2019 TEUR 436) wertberichtigt.

Darüber hinaus ergaben sich Änderungen in Bezug auf die Fair-Value Ermittlung von Investment Properties. In der Berichtsperiode führte die Bewertung des Immobilienportfolios zu einer Abwertung von TEUR 88.383. Die Abwertung betraf im Wesentlichen Immobilien mit Mietern, die von den Einschränkungen des öffentlichen Lebens im Rahmen der COVID-19-Pandemie besonders betroffen waren (Hotels, Einzelhandel, Restaurants, CoWorking etc.).

Die Umsatz- und Ertragslage in den ersten sechs Monaten 2020 verlief weitgehend plangemäß und der Einfluss der COVID-19-Pandemie auf die Geschäftsentwicklung hielt sich in engen Grenzen. Der sich direkt auf den Umsatz des Berichtszeitraums auswirkende freiwillige Mietverzicht, insbesondere zugunsten von Kleinmietern belief sich auf TEUR 126.

15. Wichtige Ereignisse nach Abschluss der Berichtsperiode

Wesentliche Ereignisse nach Abschluss der Berichtsperiode ergaben sich nicht.

16. Vorstand

Der Vorstand des Unternehmens setzte sich zum 30. Juni 2020 wie folgt zusammen:

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

17. 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 2020 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, 7. August 2020

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der verkürzte Konzernhalbjahresabschluss 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, 7. August 2020

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 2020 – und den Konzernzwischenlagebericht der alstria office REIT-AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2020, 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 7. August 2020

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

Drotleff
Wirtschaftsprüfer

BUILDING YOUR FUTURE

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

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

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

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

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

Danneckerstr. 37
70182 **Stuttgart**
+49 (0)711/33 50 01-50

