

2021

HALBJAHRESFINANZBERICHT

zum 30. Juni 2021

FINANZKENNZAHLEN

	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020	Veränderung
Umsatzerlöse und Erträge			
Umsatzerlöse (in TEUR)	90.003	87.218	3,2 %
Nettomieteinnahmen (in TEUR)	80.017	76.037	5,2 %
Konzernergebnis (in TEUR)	53.636	- 33.254	n/a
FFO (in TEUR) ¹⁾	58.453	54.375	7,5 %
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,30	- 0,19	n/a
FFO je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,33	0,31	6,5 %

¹⁾ Ohne Minderheiten.

Bilanzkennzahlen	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	4.649.845	4.556.181	2,1 %
Bilanzsumme (in TEUR)	5.069.843	5.090.249	- 0,4 %
Eigenkapital (in TEUR)	3.213.888	3.252.442	- 1,2 %
Verbindlichkeiten (in TEUR)	1.855.955	1.837.807	1,0 %
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	18,05	18,29	- 1,3 %
Nettoverschuldungsgrad (Net LTV, in %)	29,5	27,0	2,5 pp

REIT-Kennzahlen	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	68,8	71,1	- 2,3 pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

EPRA-Kennzahlen¹⁾	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020	Veränderung
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,32	0,31	3,2 %
EPRA-Kostenquote A (in %) ²⁾	25,5	27,6	- 2,1 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) ³⁾	21,3	23,0	- 1,7 pp

	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
EPRA-NRV je Aktie (in EUR)	19,89	20,13	- 1,2 %
EPRA-NTA je Aktie (in EUR)	18,10	18,34	- 1,3 %
EPRA-NDV je Aktie (in EUR)	17,70	17,95	- 1,4 %
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	3,4	3,3	0,1 pp
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	3,6	3,7	- 0,1 pp
EPRA-Leerstandquote (in %)	8,7	7,6	1,1 pp

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

²⁾ Inklusive Leerstandskosten.

³⁾ Exklusive Leerstandskosten.

PORTFOLIOKENNZAHLEN

Kennzahlen	30.06.2021	31.12.2020
Anzahl der Objekte	110	109
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	4,6	4,6
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	200,0	199,1
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete / beizulegender Zeitwert)	4,3	4,4
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.440.000	1.427.800
EPRA-Leerstandsquote (in %)	8,7	7,6
WAULT (Durchschnittliche Restmietdauer in Jahren)	5,7	6,1
Durchschnittlicher Wert je m ² (in EUR)	3.200	3.205
Durchschnittliche Miete je m ² (in EUR/Monat) ²⁾	13,16	12,93

¹⁾ Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

²⁾ Durchschnittsmiete der Bürofläche.

Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen (in m ²)	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020	Veränderung
Neuvermietungen	13.300	42.000	- 28.700
Verlängerungen von Mietverträgen ¹⁾	24.100	38.100	- 14.000
Gesamt	37.400	80.100	- 42.700

¹⁾ Inklusive Optionsziehungen von Bestandsmietern.

Das Vermietungsvolumen (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen) fiel in den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 erwartungsgemäß niedriger als in der entsprechenden Berichtsperiode des Vorjahres aus. Ursächlich hierfür ist die nach wie vor zu beobachtende Zurückhaltung insbesondere bei der Anmietung größerer Flächen.

Transaktionen

alstria tätigte im laufenden Geschäftsjahr 2021 folgende Immobilientransaktionen:

Käufe

Adresse	Stadt	Kaufpreis (in TEUR) ¹⁾	Unter- zeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Hanauer Landstr. 161 – 173	Frankfurt	30.300	17.12.2020	01.03.2021
Mehringdamm 32 – 34	Berlin	50.250	30.04.2021	01.08.2021
Gesamte Käufe		80.550		

¹⁾ Exklusive Erwerbsnebenkosten.

ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE

Die Umsatz- und Ertragslage der alstria entwickelte sich im bisherigen Jahresverlauf plangemäß. Die Mieteinnahmen stiegen im Berichtszeitraum um 3,2% auf TEUR 90.003 (Vorjahr: TEUR 87.218), was insbesondere auf Umsätze aus neuen Mietverträgen zurückzuführen ist. Der planmäßige Auslauf von Mietverträgen und transaktionsbedingte Umsatzveränderungen wirkten sich im Berichtszeitraum nicht signifikant aus.

Das Konzernperiodenergebnis belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 53.636 (H1 2020: TEUR – 33.254). Die deutliche Ergebnisverbesserung ist auf das verbesserte Bewertungsergebnis zurückzuführen, welches im Vorjahr mit TEUR – 88.432 zu Buche schlug. Die Marktpreisentwicklung sowie die Cashflows auf Basis der Mieterlisten wurden zum 30. Juni 2021 analysiert. Auf dieser Basis wurden keine wesentlichen Wertveränderungen identifiziert, sodass auf die Einholung eines externen Gutachtens zum 30. Juni 2021 verzichtet wurde.

Um ein klares Bild der operativen Leistungsfähigkeit des Konzerns zu vermitteln, veröffentlicht alstria auch das operative Ergebnis (FFO nach Minderheiten). Dieses lag im Berichtszeitraum mit TEUR 58.453 um 7,5% über dem Niveau des entsprechenden Vorjahreszeitraums (H1 2020: TEUR 54.375). Getrieben wurde der operative Ergebniszuwachs im laufenden Jahr zum einen durch die höheren Mieteinnahmen und zum anderen durch niedrigere Grundstücksbetriebskosten. Die operative Ergebnismarge (FFO-Marge) verbesserte sich entsprechend auf 64,9% (H1 2020: 62,3%). Die Überleitung vom Konzernperiodenergebnis zum FFO basiert auf der Eliminierung nicht-zahlungswirksamer, voraussichtlich nicht jährlich wiederkehrender, periodenfremder und nicht dem operativen Geschäft dienender Ertrags-/Kostengrößen. Die Adjustierungen zwischen den Ertrags-/Kostengrößen der Gewinn- und Verlustrechnung und dem FFO sind aus der Tabelle rechts ersichtlich. Die bedeutendsten Anpassungen (> TEUR 1.000) in der laufenden Berichtsperiode betrafen nicht-zahlungswirksamen Personalaufwand (TEUR 1.273), nicht wiederkehrende sonstige betriebliche Erträge (TEUR – 1.570), nicht zahlungswirksame sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 1.281) und nicht dem operativen Geschäft zuzuordnende Aufwendungen im Nettofinanzergebnis (TEUR 2.353). Hier wurde im Wesentlichen der Anteil des Zinsaufwands für die Anleihe #5 bereinigt, der nicht dem operativen Geschäft zuzurechnen ist. Die Erlöse der Anleihe #5, welche zum Ende des zweiten Quartals 2020 begeben wurde, sind teilweise bereits in das Portfolio investiert, dienen zum Teil aber auch der Finanzierung zukünftiger Investitionen. Die Bereinigungen in den sonstigen betrieblichen Erträgen betreffen Abstandszahlungen von Mietern und die Anpassungen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen die Bewertung der Kommanditanteile.

in TEUR ¹⁾	IFRS G & V	Anpassung	FFO	FFO
			01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Umsatzerlöse	90.003	0	90.003	87.218
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	20.476	0	20.476	22.072
Grundstücksbetriebsaufwand	– 30.462	610	– 29.852	– 32.474
Nettomieteinnahmen	80.017	610	80.627	76.816
Verwaltungsaufwand	– 3.505	455	– 3.050	– 3.422
Personalaufwand	– 10.257	1.273	– 8.984	– 9.083
Sonstige betriebliche Erträge	3.320	– 1.570	1.750	2.353
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 1.541	1.281	– 260	– 1.506
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	– 1.100	1.100	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 4	4	0	0
Nettobetriebsergebnis	66.930	3.153	70.083	65.158
Nettofinanzergebnis ²⁾	– 12.823	2.353	– 10.470	– 9.887
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	– 89	0	– 89	– 7
Ergebnis vor Ertragsteuern / FFO (vor Ertragssteuern)³⁾	54.018	5.506	59.524	55.264
Ertragsteuern	– 382	382	0	0
Konzernperiodenergebnis / FFO (vor Minderheiten)	53.636	5.888	59.524	55.264
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	– 1.071	– 1.071	– 889
Konzernperiodenergebnis / FFO (nach Minderheiten)	53.636	4.817	58.453	54.375
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			178.033	177.593
FFO je Aktie (in EUR)			0,33	0,31

¹⁾ In den Spalten können sich teilweise Rundungsdifferenzen ergeben.

²⁾ Das operative Finanzergebnis beinhaltet den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die der Finanzierung des existierenden Immobilienportfolios dienen. Das nicht-operative Finanzergebnis beinhaltet den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die nicht der Finanzierung des existierenden Immobilienportfolios dienen. Hierunter fällt der Zinsaufwand für bereits refinanzierte Finanzverbindlichkeiten und Finanzverbindlichkeiten, die für zukünftige Immobilieninvestitionen vorgesehen sind.

³⁾ Der FFO ist keine Kennzahl der Betriebsleistung oder Liquidität nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nach IFRS, und ist daher nicht als Alternative zu den nach IFRS ermittelten Ertrags- oder Cashflow-Kennzahlen zu betrachten. Auch existiert keine Standarddefinition für den FFO. Somit sind der FFO oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit dem FFO der Gesellschaft.

ENTWICKLUNG DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lag zum 30. Juni 2021 mit TEUR 4.649.845 leicht über dem Niveau zum 31. Dezember 2020 (TEUR 4.556.181). Der Anstieg resultierte aus dem Ankauf einer Immobilie in Frankfurt und den im ersten Halbjahr 2021 vorgenommenen Investitionen in das Bestandsportfolio. Zudem wurde eine Anzahlung in Höhe von TEUR 6.190 für den Ankauf eines Gebäudes in Berlin geleistet. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte nach dem Berichtsstichtag.

Die nächste externe Immobilienbewertung ist im Rahmen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021 vorgesehen.

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2020	4.556.181
Investitionen	58.413
Zugänge	30.309
Erwerbsnebenkosten	2.094
Abgänge	0
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	0
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	-2.242
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-1.100
Immobilienportfolio zum 30.06.2021	4.643.655
Geleistete Vorauszahlungen	6.190
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.06.2021	4.649.845
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	18.999
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	941
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	4.669.785

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2020.

Weitere Vermögenskennzahlen

Zum 30. Juni 2021 verfügte alstria über liquide Mittel in Höhe von TEUR 341.933 (31. Dezember 2020: TEUR 460.960). Der Rückgang reflektiert zum einen die Auszahlung der Dividende in Höhe von TEUR 94.230 für das Geschäftsjahr 2020 sowie die Investitionen in das Immobilienportfolio. Positiv wirkten sich auf die Liquiditätslage hingegen der positive operative Cashflow und die Aufnahme von Darlehen zur energetischen Sanierung von zwei Entwicklungsprojekten aus.

Bedingt durch die Auszahlung der Dividende und die teilweise Kompensation durch das positive Periodenergebnis der ersten sechs Monate 2021 verringerte sich alstria's Konzern-Eigenkapital zum 30. Juni 2021 im Vergleich zum 31. Dezember 2020 um TEUR 38.554 auf TEUR 3.213.888 (31. Dezember 2020: TEUR 3.252.442). Die Bilanzstärke des Unternehmens zeigt sich auch in einer REIT-Eigenkapitalquote von 68,8% (31. Dezember 2020: 71,1%) und einem Netto-Verschuldungsgrad (LTV) von 29,5% (31. Dezember 2020: 27,0%).

Darlehen

Die zum 30. Juni 2021 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 30.06.2021 (in TEUR)	LTV ¹⁾ zum 30.06.2021 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2020 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	34.000	13,5	65,0	34.000
Darlehen #2	28.03.2024	45.900	29,0	75,0	45.900
Darlehen #3	30.06.2026	56.000	26,7	65,0	56.000
Darlehen #4	29.09.2028	60.000	31,9	n/a	60.000
Darlehen #5	30.09.2024	14.550	10,4	n/a	0
Darlehen #6	31.03.2023	6.660	n/a	n/a	0
Gesamte besicherte Darlehen		217.110	22,9	–	195.900
Anleihe #2	12.04.2023	325.000	–	–	325.000
Anleihe #3	15.11.2027	350.000	–	–	350.000
Anleihe #4	26.09.2025	400.000	–	–	400.000
Anleihe #5	23.06.2026	350.000	–	–	350.000
Schuldschein 10 J./fix	06.05.2026	40.000	–	–	40.000
Schuldschein 7 J./fix	06.05.2023	37.000	–	–	37.000
Revolvierende Kreditlinie	15.09.2022	0	–	–	0
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen		1.502.000	–	–	1.502.000
Gesamt		1.719.110	36,8		1.697.900
Net LTV			29,5		

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 %

Im zweiten Quartal 2021 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.

*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 2020 – Q2 2021 kumuliert
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	285.564
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	- 148.854
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 3.935
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	2.213
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	0
Konsolidiertes bereinigtes EBITDA	134.988
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	- 29.324
Einmalige Finanzierungskosten	0
Zahlungswirksames Zinsergebnis	- 29.324
Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)	4,6

¹⁾ Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Zum 30. Juni 2021 wurde keine Covenant unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt. Der Bruch einer Covenant würde zu einem Liquiditätsabfluss führen.

PROGNOSE

Die in Deutschland fortschreitende Impfung der Bevölkerung gegen das SARS-CoV2-Virus führt zu kontinuierlichen Lockerungen der bislang geltenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens. Entsprechende Erholungstendenzen in der wirtschaftlichen Aktivität lassen nach Einschätzung der deutschen Bundesregierung im laufenden Jahr ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um 3,5 % erwarten.

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass derzeit keine nennenswerten Mietausfälle im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie zu verzeichnen sind, bestätigt alstria die Prognose für das Gesamtjahr 2021 mit erwarteten Umsatzerlösen in Höhe von rund EUR 177 Mio. und einem operativen Ergebnis (FFO) von EUR 108 Mio. alstria erwartet zudem, dass der Vermietungsmarkt im laufenden Jahr weiterhin schwierig bleibt und mit größeren Mietvertragsabschlüssen frühestens gegen Ende des laufenden Jahres zu rechnen ist.

RISIKEN UND CHANCEN

alstria ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2020. Veränderungen zur Risikosituation im Vergleich zu dem im Konzernabschluss 2020 beschriebenen Stand waren im Berichtszeitraum nicht zu verzeichnen.

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 2021

in TEUR	Anhang	Q2 2021	Q2 2020	H1 2021	H1 2020
Umsatzerlöse		45.336	42.893	90.003	87.218
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand		6.466	6.765	20.476	22.072
Grundstücksbetriebsaufwand		-10.508	-11.386	-30.462	-33.253
Nettomieteinnahmen		41.294	38.272	80.017	76.037
Verwaltungsaufwand		-1.707	-1.970	-3.505	-4.008
Personalaufwand	6.1	-5.480	-4.411	-10.257	-9.780
Sonstige betriebliche Erträge	6.2	2.110	3.060	3.320	5.042
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.2	-892	-760	-1.541	-1.842
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	7.1	-1.050	-88.384	-1.100	-88.432
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.3	0	-23	-4	4.402
Nettobetriebsergebnis		34.275	-54.216	66.930	-18.581
Nettofinanzergebnis		-6.512	-7.380	-12.823	-14.507
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen		-5	3	-89	-7
Ergebnis vor Ertragsteuern		27.758	-61.593	54.018	-33.095
Ertragsteuern	6.4	-355	91	-382	-159
Konzernperiodenergebnis		27.403	-61.502	53.636	-33.254
Zuordnung:					
Aktionäre der alstria office REIT-AG		27.403	-61.502	53.636	-33.254
Ergebnis je Aktie in EUR					
<i>auf Basis des Ergebnisanteils der alstria-Aktionäre</i>					
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	6.5	0,15	-0,35	0,30	-0,19
Verwässertes Ergebnis je Aktie	6.5	0,15	-0,35	0,30	-0,19

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

in TEUR	Q2 2021	Q2 2020	H1 2021	H1 2020
Konzernperiodenergebnis	27.403	-61.502	53.636	-33.254
Direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	0	0	0	0
Gesamtergebnis der Periode	27.403	-61.502	53.636	-33.254
Zuordnung Gesamtergebnis:				
Aktionäre der alstria office REIT-AG	27.403	-61.502	53.636	-33.254

Konzernzwischenbilanz

zum 30. Juni 2021

Aktiva

in TEUR	Anhang	30.06.2021	31.12.2020
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	4.649.845	4.556.181
At equity bilanzierte Beteiligungen		941	1.021
Sachanlagen		20.384	18.360
Immaterielle Vermögenswerte		171	55
Finanzanlagen	7.3	39.098	39.108
Gesamtes langfristiges Vermögen		4.710.439	4.614.725
Kurzfristiges Vermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6.265	4.572
Forderungen aus Steuern		1.228	1.230
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte		9.978	8.762
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.2	341.933	460.960
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		359.404	475.524
Gesamte Aktiva		5.069.843	5.090.249

Passiva

in TEUR	Anhang	30.06.2021	31.12.2020
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	8.1	178.033	177.793
Kapitalrücklage		1.264.477	1.356.907
Gewinnrücklagen		1.767.893	1.714.257
Neubewertungsrücklage		3.485	3.485
Gesamtes Eigenkapital		3.213.888	3.252.442
Langfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter		69.300	68.275
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	8.2	1.700.933	1.685.349
Sonstige Verbindlichkeiten		13.753	12.628
Gesamte langfristige Verpflichtungen		1.783.986	1.766.252
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter		15	15
Kurzfristige Darlehen und Anleihen	8.2	13.781	10.325
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8.306	3.943
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm		560	514
Ertragsteuerverbindlichkeiten		5.132	4.780
Sonstige Rückstellungen		704	2.030
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		43.471	49.948
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		71.969	71.555
Gesamte Verpflichtungen		1.855.955	1.837.807
Gesamte Passiva		5.069.843	5.090.249

Konzernkapitalflussrechnung

vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

in TEUR	Anhang	H1 2021	H1 2020
1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			
Konzernperiodenergebnis		53.636	-33.254
Zinserträge	6.4	-548	-469
Zinsaufwendungen	6.4	13.371	14.976
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.5	382	159
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		2.214	85.789
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/ Aufwendungen (+)		4.014	5.430
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		4	-4.402
Abschreibungen und Wertänderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		455	586
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögens- werte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungs- tätigkeit zuzuordnen sind		-305	-2.675
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlich- keiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstä- tigkeit zuzuordnen sind		-8.297	2.165
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		64.926	68.305
Erhaltene Zinsen		548	469
Gezahlte Zinsen		-15.541	-18.364
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-30	32
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		49.903	50.442

in TEUR	Anhang	H1 2021	H1 2020
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	-96.005	-70.770
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	7.1	0	82.180
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-4	-911
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-191	-203
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen		0	46
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen		0	-50.000
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-96.200	-39.658
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung	12	240	0
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen nicht beherrschender Gesellschafter		0	-3
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	8.2	21.210	0
Zuflüsse aus der Begebung einer Unternehmensanleihe	8.2	0	350.000
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelgenussrechten	12	287	0
Auszahlungen für den Tilgungsanteil von Leasingverpflichtungen		-237	-240
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		0	-2.205
Auszahlung der Dividende	9	-94.230	0
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		0	-37.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-72.730	310.552
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		-119.027	321.336
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		460.960	298.219
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode (davon verfügungsbeschränkt: TEUR 0; Vj. TEUR 0)	7.2	341.933	619.555

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Summe Eigenkapital
Stand zum 31. Dez. 2020		177.793	1.356.907	1.714.257	3.485	3.252.442
Veränderungen H1 2021						
Konzernergebnis		0	0	53.636	0	53.636
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	0
Gesamtergebnis		0	0	53.636	0	53.636
Dividendenausschüttung		0	-94.230	0	0	-94.230
Aktienbasierte Vergütung	11; 12	0	1.560	0	0	1.560
Wandlung von Wandelgenussrechten	12	240	240	0	0	480
Stand zum 30. Juni 2021		178.033	1.264.477	1.767.893	3.485	3.213.888

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

ANHANG

alstria office REIT-AG, Hamburg
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss
zum 30. Juni 2021

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 2020 beendete Geschäftsjahr beschrieben.

Die Veröffentlichung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021 (nachstehend bezeichnet als „der Konzernzwischenabschluss“) wurde per Vorstandsbeschluss am 6. August 2021 genehmigt.

2. Berichtsgrundlage

Dieser Konzernzwischenabschluss wurde gemäß IAS 34 „Interim Financial Reporting“ (Zwischenberichterstattung) erstellt. Er enthält nicht alle für einen Konzernabschluss vorgeschriebenen Angaben und Erklärungen und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 gelesen werden.

3. Grundlagen der Rechnungslegung

Die angewandten Bilanzierungsgrundsätze entsprechen den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 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 2021 beginnen, erstmals verpflichtend anzuwenden:

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
15.12.2020	Änderungen an IFRS 4	Der Zeitpunkt des Inkrafttretens von IFRS 17, der IFRS 4 ersetzen wird, ist nun der 01.01.2023; das festgelegte Auslaufen der vorübergehenden Ausnahme von der Anwendung von IFRS 9 in IFRS 4 wurde auf den 01.01.2023 verschoben	01.01.2021	Keine
13.01.2021	Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7 und IFRS 16	IBOR-Reform und die Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung – Phase 2	01.01.2021	Keine

Aus den vorstehend aufgeführten Änderungen an bestehenden Standards ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung.

Die folgenden neuen Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die 2021 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
28.06.2021	Änderungen an IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse: Aktualisierung eines veralteten Verweises in IFRS 3, ohne die Vor- schriften im Standard bedeutend zu ändern	01.01.2022	Keine
28.06.2021	Jährliches Verbes- serungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2018–2020 Cycle“	01.01.2022	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1	Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2023	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (IFRS-Leitli- niendokument 2) herausgegeben	01.01.2023	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 8	Definition von rechnungslegungs- bezogene Schätzungen	01.01.2023	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 16	Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen nach dem 30. Juni 2021	01.04.2021	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Ver- mögenswerte und Schulden bezie- hen, die aus einer einzigen Transak- tion entstehen	01.01.2023	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Verkauf an oder Einlage von Vermögenswerten in asso- ziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	Offen	Keine
28.06.2021	Änderung an IAS 16	Sachanlagen	01.01.2022	Keine
28.06.2021	Änderungen an IAS 37	Rückstellungen, Eventualverbindlich- keiten 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 First Pine GmbH & Co. KG, wurde im Berichtszeitraum gegründet. Weitere Änderungen des Konsolidierungskreises haben sich im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 nicht ergeben. Aus der Änderung des Konsolidierungskreises ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

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. Es ergaben sich keine Änderungen im Vergleich zu den im Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2020 beendete Geschäftsjahr beschriebenen wesentlichen Ermessensentscheidungen und Schätzungen.

6. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

6.1 Personalaufwand

in TEUR	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2020
Löhne und Gehälter	5.597	5.273
Sozialversicherungsbeiträge	1.023	938
Boni	1.177	1.303
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	2.123	1.928
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien und Stock Options</i>	673	1.064
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussrechten</i>	1.450	864
Beiträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	81	169
Sonstige	256	169
Gesamt	10.257	9.780

6.2 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Entschädigungen im Zuge von Entmietungen (EUR 1,6 Mio.) sowie die Auflösung von Wertberichtigungen (EUR 0,7 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Berichtszeitraums enthalten im Wesentlichen das Bewertungsergebnis für die als Fremdkapital passivierten Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter (EUR 1,0 Mio.).

6.3 Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2020
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, die auf den Käufer übertragen wurden	0	82.180
Buchwert der veräußerten Immobilien	0	-76.867
Kosten der Veräußerung	-4	-911
Nettoergebnis aus der Veräußerung der auf den Käufer übertragenen Immobilien	-4	4.402
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	4.402

6.4 Ertragsteuern

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

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.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2020
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	53.636	-33.254
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	177.864	177.593
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,30	-0,19

¹⁾Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR).

7. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die alstria office REIT-AG wendet das Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 bei der Folgebewertung an. Zur Wertermittlung zum 31. Dezember 2020 wurde ein externes Gutachten herangezogen. Für eine detaillierte Beschreibung der Wertermittlung von Vermögenswerten verweisen wir auf Abschnitt 2.4 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020. Die Marktpreisentwicklung sowie die Cashflows auf Basis der Mieterlisten wurden zum 30. Juni 2021 analysiert. Auf dieser Basis wurden keine wesentlichen Wertveränderungen identifiziert, sodass auf die Einholung eines externen Gutachtens zum 30. Juni 2021 verzichtet wurde.

Nach Unterzeichnung des Kaufvertrages im Vorjahr gingen im ersten Halbjahr der Berichtsperiode Nutzen und Lasten eines Objekts in Frankfurt am Main auf alstria über. Der Kaufvertrag zu einem weiteren Objekt in Berlin wurde unterzeichnet. Der Übergang von Nutzen und Lasten des Objekts in Berlin erfolgte am 1. August 2021. Das Transaktionsvolumen der Objekte betrug zusammen TEUR 80.550.

Transaktionen in der Berichtsperiode:

	Erwerbe		Veräußerungen	
	Anzahl Immobilien	Transaktions- volumen (in TEUR)	Anzahl Immobilien	Transaktions- volumen (in TEUR)
Immobilientransaktionen				
Vertrag bis zum 31. Dezember 2020/ Übertragung H1 2021	1	30.300	0	0
Vertrag H1 2021/ Übertragung nach dem 30. Juni 2021	1	50.250	0	0
Gesamt	2	80.550	0	0

Transaktionen in der Vergleichsperiode:

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

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

in TEUR	01.01.2020– 30.06.2021	01.01.2020– 31.12.2020
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu Beginn der Periode	4.556.181	4.438.597
Zugänge von Grundstücken	58.413	144.928
Werterhöhende Maßnahmen	32.403	7.784
Abgänge aus Veräußerungen	0	-96.650
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigegenutzte Immobilien)	-2.242	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-1.100	61.522
Gleistete Vorauszahlungen	6.190	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum Ende der Periode	4.649.845	4.556.181

7.2 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 341.933 (im Vorjahr TEUR 460.960) handelt es sich in Höhe von TEUR 126.933 um täglich verfügbare Bankguthaben sowie in Höhe von TEUR 215.000 um Einlagen mit einer Laufzeit von mehr als einem Monat.

7.3 Finanzanlagen

Die langfristigen Finanzanlagen in Höhe von TEUR 39.098 (im Vorjahr 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 234 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 langfristigen Finanzanlagen ergeben sich zum Bilanzstichtag Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 10.

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 2021 keine eigenen Anteile.

8.2 Finanzverbindlichkeiten

Mit Stand vom 30. Juni 2021 betrug der Rückzahlungsbetrag der Unternehmensanleihen und der verzinslichen Darlehen TEUR 1.719.110 (31. Dezember 2020: TEUR 1.697.900). Der niedrigere Buchwert von TEUR 1.714.714 (TEUR 1.700.933 langfristiger und TEUR 13.781 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 dem Posten „kurzfristige Darlehen“ ausgewiesen. Der Marktwert der langfristigen und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten belief sich zum Stichtag auf TEUR 1.776.308.

In der Berichtsperiode hat die Gesellschaft zwei KfW-Darlehen mit einem Gesamtnennbetrag von zusammen TEUR 21.210 aufgenommen. Ein Darlehen mit einem Nominalwert von TEUR 14.550 ist mit einem Zinssatz von 1,0% und einer Laufzeit bis zum 30. September 2024 ausgestattet, das andere mit einem Nominalwert von TEUR 6.660, einem Zinssatz von 1,0% sowie einer Laufzeit bis zum 30. März 2023.

Damit besteht die Fremdkapitalposition zum 30. Juni 2021 neben den Bankdarlehen in Höhe von nominal TEUR 195.900, den KfW-Darlehen in Höhe von TEUR 21.210 und dem Schuldscheindarlehen mit einem Nominalwert von TEUR 77.000, im Wesentlichen aus den Unternehmensanleihen in Höhe von zusammen nominal TEUR 1.425.000.

Für eine detaillierte Beschreibung der Darlehen, der Darlehensbedingungen und der Darlehensbesicherung verweisen wir auf den Abschnitt 7.3 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2020.

9. Dividendenzahlung

	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Dividende ¹⁾ (in TEUR, zum 30. Juni nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen):	94.230	n/a
Dividende je Aktie (in EUR)	0,53	n/a

¹⁾ Bezogen auf alle Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung.

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 6. Mai 2021, eine Dividende von insgesamt TEUR 94.230 (EUR 0,53 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 11. Mai 2021 ausgezahlt. Im Geschäftsjahr 2020 wurden TEUR 94.125 (EUR 0,53 pro ausstehender Aktie) Dividende gezahlt. Bedingt durch die COVID-19-Pandemie fand die Hauptversammlung des Jahres 2020 erst im September statt. Die Ausschüttung erfolgte daher in der zweiten Jahreshälfte.

10. Mitarbeiter

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021 beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 168 Mitarbeiter (1. Januar bis 30. Juni 2020: im Durchschnitt 166 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl angestellter Mitarbeiter zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 30. Juni 2021 beschäftigte alstria, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 174 Mitarbeiter (31. Dezember 2020: 168 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 2021 zeigt folgende Tabelle:

Anzahl virtuelle Aktien bzw. Stock Awards	01.01. – 30.06.2021		2020	
	LTI	STI	LTI	STI
Stand 1. Januar	240.817	0	263.158	8.313
In der Berichtsperiode gewährte Stock Awards bzw. virtuelle Aktien	63.247	0	45.977	0
In der Berichtsperiode endende virtuelle Aktien bzw. Stock Awards	-69.444	0	-68.318	-8.313
Stand zum 30. Juni / 31. Dezember	234.620	0	240.817	0

Im ersten Halbjahr 2021 ergaben sich aus dem LTI Aufwendungen in Höhe von TEUR 673 (H1 2020, einschließlich STI: Aufwendungen von TEUR 1.064) sowie, zum Stichtag keine Rückstellungen (31. Dezember 2020: TEUR 1.343). Die Ausübung der 69.444 virtuellen Aktien aus dem LTI im ersten Quartal 2021 führte zu Auszahlungen in Höhe von TEUR 1.701. Bei den unter dem LTI ausgegebenen 234.620 Stock Awards handelt es sich um anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente, deren Wertänderung in der Kapitalrücklage Berücksichtigung findet. Virtuelle Aktien in Form von STI bestehen nicht mehr. Für eine detaillierte Beschreibung des aktienbasierten Vergütungssystems verweisen wir auf Abschnitt 13.1 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2020.

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	23.05.2019	30.09.2020	07.05.2021	Gesamt
1. Januar 2021	240.250	273.975	0	514.225
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	0	-1.500	0	-1.500
Gewandelt	-240.250	0	0	-240.250
Neu ausgegeben	0	0	287.100	287.100
30. Juni 2021	0	272.475	287.100	559.575

Für eine detaillierte Beschreibung des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms verweisen wir auf Abschnitt 13.2 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2020.

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

Die in Deutschland fortschreitende Impfung der Bevölkerung gegen das SARS-CoV2-Virus führt zu kontinuierlichen Lockerungen der bislang geltenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens. Entsprechende Erholungstendenzen in der wirtschaftlichen Aktivität lassen nach Einschätzung der deutschen Bundesregierung im laufenden Jahr ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um 3,5% erwarten.

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass derzeit keine nennenswerten Mietauffälle im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie zu verzeichnen sind, bestätigt alstria die Prognose für das Gesamtjahr 2021 mit erwarteten Umsatzerlösen in Höhe von rund

EUR 177 Mio. und einem operativen Ergebnis (FFO) von EUR 108 Mio. alstria erwartet zudem, dass der Vermietungsmarkt im laufenden Jahr weiterhin schwierig bleibt und mit größeren Mietvertragsabschlüssen frühestens gegen Ende des laufenden Jahres zu rechnen ist.

15. Wichtige Ereignisse nach Abschluss der Berichtsperiode

Am 16. Juli 2021 wurde ein Vertrag zur Veräußerung eines Objekts in Trier unterzeichnet, der Übergang von Nutzen und Lasten ist für die zweite Jahreshälfte geplant. Der Übergang von Nutzen und Lasten, den Kauf eines Grundstückes in Berlin betreffend, erfolgte am 1. August 2021.

16. Vorstand

Der Vorstand des Unternehmens setzte sich zum 30. Juni 2021 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 2021 wie folgt zusammen:

Herr Dr. Johannes Conradi (Vorsitzender)
Herr Richard Mully (Stellvertretender Vorsitzender)
Herr Benoît Héroult
Herr Dr. Frank Pörschke (seit 6. Mai 2021)
Frau Elisabeth Stheeman (seit 6. Mai 2021)
Frau Marianne Voigt

Hamburg, 6. August 2021

Olivier Elamine Alexander Dexne
Vorstandsvorsitzender 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, 6. August 2021

Olivier Elamine Alexander Dexne
Vorstandsvorsitzender Finanzvorstand

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernzwischenbilanz, Konzernkapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2021 – und den Konzernzwischenlagebericht der alstria office REIT-AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021, 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.

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 6. August 2021

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

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

