

2024

HALBJAHRESFINANZBERICHT

zum 30. Juni 2024

ALSTRIA OFFICE REIT-AG, HAMBURG

FINANZKENNZAHLEN

Umsatzerlöse und Erträge	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023	Veränderung
Umsatzerlöse (in TEUR)	98.624	92.793	6,3%
Nettomieteinnahmen (in TEUR)	85.237	78.102	9,1%
Konzernergebnis (in TEUR)	47.797	9.206	419,2%
FFO (in TEUR) ¹⁾	41.454	47.908	-13,5%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,27	0,05	440,0%
FFO je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,23	0,27	-15,4%

¹⁾ Nach Minderheiten.

Bilanzkennzahlen	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	4.031.580	3.971.253	1,5%
Bilanzsumme (in TEUR)	4.297.263	4.237.518	1,4%
Eigenkapital (in TEUR)	1.682.705	1.617.547	4,0%
Verbindlichkeiten (in TEUR)	2.614.558	2.619.971	-0,2%
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	9,42	9,06	4,0%%
Nettoverschuldungsgrad (Net LTV, in %)	57,6	58,3	-0,7 pp

REIT-Kennzahlen	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	44,0	43,0	1,0 pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

EPRA-Kennzahlen¹⁾	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
EPRA-NTA je Aktie (in EUR)	9,45	9,10	3,8%
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,9%	8,0%	-0,1 pp

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

1 PORTFOLIOKENNZAHLEN

Kennzahlen	30.06.2024	31.12.2023
Anzahl der Objekte	106	106
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	4,0	4,0
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	202,6	199,6
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	5,0	5,0
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.395.000	1.394.000
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,9	8,0
WAULT (Durchschnittliche Restmietdauer in Jahren)	5,2	5,3
Durchschnittlicher Wert je m ² (in EUR)	2.900	2.860
Durchschnittliche Miete je m ² (in EUR / Monat) ²⁾	15,10	14,61

¹⁾ Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

²⁾ Durchschnittsmiete der Bürofläche.

Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen (in m ²)	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023	Veränderung
Neuvermietungen	32.000	10.100	21.900
Verlängerungen von Mietverträgen ¹⁾	20.400	53.300	-32.900
Gesamt	52.400	63.400	-11.000

¹⁾ Inklusive Optionsziehungen von Bestandsmietern.

Transaktionen

Im ersten Halbjahr 2024 führte alstria keine Immobilientransaktionen durch.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

2 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der alstria office REIT-AG (alstria) entwickelte sich im bisherigen Jahresverlauf plangemäß. Die Umsatzerlöse stiegen im Berichtszeitraum auf TEUR 98.624 (H1 2023: TEUR 92.793). Der Zuwachs um 6,3% ist hauptsächlich auf Mietsteigerungen infolge von Indexierungen und den Beginn neuer Mietverträge zurückzuführen. Umsatzverluste durch beendete Mietverträge konnten somit überkompensiert werden.

Das Konzernergebnis belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 47.797 (H1 2023: TEUR 9.206). Ursächlich für den deutlichen Ergebniszuwachs war neben den höheren Nettomieteinnahmen von TEUR 85.237 (H1 2023: TEUR 78.102) ein verbessertes Bewertungsergebnis in Höhe von TEUR -5.559 (H1 2023: TEUR - 35.522) sowie ein Ertrag aus dem Rückkauf von Anleihen in Höhe von TEUR 11.791. Das Nettofinanzergebnisses stieg infolge der Aufnahme zusätzlicher Finanzverbindlichkeiten und gesteigener Refinanzierungskosten auf TEUR 24.609 (H1 2023: TEUR 20.626). Die von der Muttergesellschaft emittierten Anleihen wurden am Kapitalmarkt mit einem Abschlag zum Nominalwert gekauft. Belastend wirkte im Vergleich zum Vorjahr hingegen der gestiegene Zinsaufwand (TEUR -39.848, H1 2023: TEUR -26.829) infolge einer höheren Verschuldung und des gestiegenen Zinsniveaus.

Das operative Ergebnis (FFO nach Minderheiten) betrug im Berichtszeitraum TEUR 41.454. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert (TEUR 47.908) ist überwiegend auf gestiegene Finanzierungskosten zurückzuführen, die sich aus der Aufnahme zusätzlicher Finanzverbindlichkeiten und höherer Refinanzierungskosten ergaben. Die gestiegenen Umsatzerlöse konnten diesen Effekt nur teilweise kompensieren.

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 auf der nächsten Seite ersichtlich. Die bedeutendsten Anpassungen (> TEUR 1.000) in der Berichtsperiode betrafen das nicht-zahlungswirksame Bewertungsergebnis (TEUR - 5.559), TEUR 3.276 sonstige betriebliche Aufwendungen (Bewertungsergebnis für die als Fremdkapital passivierten Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter sowie Bewertungen von Finanzanlagen) und TEUR 11.791 einmaliger Erträge im Nettofinanzergebnis, die aus dem Erwerb von Anleihen am Kapitalmarkt unter ihrem Nominalwert resultierten. Die ebenfalls bereinigten Ertragsteuererträge resultieren überwiegend aus der Auflösung von Steuerrückstellungen, die anlässlich des Formwechsels einer Tochtergesellschaft der alstria office REIT-AG im Geschäftsjahr 2016 aus Vorsichtsgründen gebildet worden waren.

in TEUR ¹⁾	IFRS G&V	Anpassung	FFO 01.01. – 30.06.2024	FFO 01.01. – 30.06.2023
Umsatzerlöse	98.624	0	98.624	92.793
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	23.337	0	23.337	20.235
Grundstücksbetriebsaufwand	-36.724	818	-35.906	-34.055
Nettomieteinnahmen	85.237	818	86.054	78.973
Verwaltungsaufwand	-3.841	996	-2.845	-3.527
Personalaufwand	-5.377	0	-5.377	-5.666
Sonstige betriebliche Erträge	2.856	-1.066	1.790	1.134
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.013	3.276	263	-49
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-5.559	5.559	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
Nettobetriebsergebnis	70.303	9.583	79.886	70.865
Nettofinanzergebnis	-24.609	-11.791	-36.400	-20.627
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	0	0	0	-12
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativem Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-904	904	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern/ FFO vor Ertragsteuern²⁾	44.790	-1.304	43.486	50.226
Ertragsteuern	3.007	-3.007	0	0
Konzernperiodenergebnis/ FFO (vor Minderheiten)	47.797	-4.310	43.486	50.226
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	-2.032	-2.032	-2.318
Konzernperiodenergebnis/ FFO (nach Minderheiten)	47.797	-6.343	41.454	47.908
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			178.562	178.562
FFO je Aktie (in EUR)			0,23	0,27

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 FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lag zum 30. Juni 2024 mit TEUR 4.031.580 leicht über dem Niveau zum 31. Dezember 2023 (TEUR 3.971.253). Der Anstieg ist auf Investitionen in das Immobilienvermögen zurückzuführen. Der Nettoverlust aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergab sich aus mit den Investitionen verbundenen Personal- und Verwaltungskosten, die entsprechend der Konzernvorgaben des Mehrheitsaktionärs zunächst aktiviert wurden, aus Sicht des Unternehmens jedoch keine nachhaltige Wertsteigerung der Immobilien darstellen und dementsprechend abgeschrieben wurden.

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2023	3.971.253
Investitionen	65.886
Zugänge	0
Erwerbsnebenkosten	0
Abgänge	0
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	0
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-5.559
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.06.2024	4.031.580
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	16.618
Buchwert des Forstes	2.835
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	0
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	0
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	4.051.033

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2023.

Weitere Vermögenskennzahlen

Zum 30. Juni 2024 verfügte alstria über liquide Mittel in Höhe von TEUR 104.833 (31. Dezember 2023: TEUR 116.282).

Das Konzern-Eigenkapital stieg zum 30. Juni 2024 um 4,0% auf TEUR 1.682.705 (31. Dezember 2023: TEUR 1.617.547). Ursächlich hierfür war im Wesentlichen das Konzernergebnis im 1. Halbjahr 2024 sowie direkt im Eigenkapital erfasste Effekte aus der Derivatebewertung.

Darlehen

Die zum 30. Juni 2024 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 30.06.2024 (in TEUR)	LTV ¹⁾ zum 30.06.2024 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2023 (in TEUR)
Darlehen #1	30.06.2031	125.000	-	65,0	150.000
Darlehen #2	29.03.2030	90.000	-	-	90.000
Darlehen #3	29.09.2028	97.000	-	65,0	97.000
Darlehen #4	30.09.2027	500.000	73,0	75,0	500.000
Darlehen #5	29.08.2025	107.000	-	-	107.000
Darlehen #6	26.04.2030	188.000	-	65,0	188.000
Darlehen #7	31.08.2028	100.000	-	65,0	100.000
Darlehen #8	30.06.2028	100.000	66,0	70,0	100.000
Darlehen #9	28.12.2029	111.720	-	70,0	0
Gesamte besicherte Darlehen		1.418.720	-	-	1.332.000
Anleihe #3	15.11.2027	311.400	-	-	328.000
Anleihe #4	26.09.2025	335.200	-	-	400.000
Anleihe #5	23.06.2026	334.100	-	-	350.000
Schuldschein 10 J./fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Revolvierende Kreditlinie ²⁾	29.04.2026	0	-	-	0
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen		1.020.700	-	-	1.118.000
Gesamt		2.439.420	60,1	-	2.450.000
Net LTV			57,6		

¹⁾ Berechnung auf Grundlage der Marktwerte der als Sicherheit dienenden Objekte in Relation zum in Anspruch genommenen Kreditbetrag. Dargestellt wird hier der Verschuldungsgrad nur der Darlehen, für welche zum Berichtstichtag eine Berichtspflicht bestand.

²⁾ Abschluss einer revolving Kreditlinie über EUR 200 Mio. am 29.04.2022.

Im Berichtszeitraum hat alstria ein Ende 2023 unterzeichnetes Hypothekendarlehen (Darlehen #9) im Umfang von TEUR 111.720 in Anspruch genommen (gesamter Darlehensbetrag: TEUR 120.000). Die aus diesem neuen Darlehen zugeflossenen Mittel sind ausschließlich für die Refinanzierung bestehender Finanzverbindlichkeiten des Unternehmens bestimmt. Darüber hinaus wurde das zum 28. Juni 2024 fällige Darlehen #1 um 7 Jahre prolongiert und in diesem Zuge wurde der Darlehensbetrag um EUR 25 Mio. auf EUR 125 Mio. reduziert.

Eine Übersicht der Finanzderivate, die im Zusammenhang mit den o.g. Darlehen abgeschlossen wurden, findet sich im Abschnitt 7.4 dieses Berichts in den Anhangangaben.

Im Laufe des ersten Halbjahres 2024 hat alstria insgesamt EUR 97,3 Mio. ihrer ausstehenden Anleihen zu einem durchschnittlichen Kurs von 88,34% erworben. Die folgende Tabelle fasst die im ersten Halbjahr 2024 getätigten Akquisitionen zusammen.

Anleihe	Fälligkeit	Akquirierter Nominal- betrag (TEUR)	Durchschnittspreis (%)
Anleihe #3	15.11.2027	16.600	78,75
Anleihe #4	26.09.2025	64.800	91,23
Anleihe #5	23.06.2026	15.900	86,53
Gesamt		97.300	88,34

4 COVENANT BERICHT

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

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

- Ein Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva von maximal 60 %
- Ein Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva von maximal 45 %
- Ein Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten von mindestens 150 %

* 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.

Unter den Anleihe- und Schuldscheinbedingungen ist alstria verpflichtet, das Verhältnis des Konsolidierten Bereinigten EBITDA zum zahlungswirksamen Zinsergebnis von mindestens 1,80 zu 1,00 einzuhalten. Die Berechnung und Publikation dieser Covenant sollen hiernach an jedem Berichtsstichtag nach Begebung der Anleihe bzw. des Schuldscheins erfolgen.

in TEUR	Q3 2023 - Q2 2024 kumuliert
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	-566.680
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	739.577
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	971
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	-19.156
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	0
Konsolidiertes bereinigtes EBITDA	154.716
Zahlungswirksames Zinsergebnis	-59.264
Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)	2,6

¹⁾ Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Am 30. Juni 2024 hat alstria alle Verpflichtungen aus den Kreditverträgen und / oder den Anleihe- und Schuldscheinbedingungen erfüllt.

5 PROGNOSE

Operativ verliefen die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2024 plangemäß. Vor diesem Hintergrund bestätigt alstria die Prognose für die erwarteten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von rund EUR 195 Mio. und eines operativen Ergebnisses (FFO) von EUR 71 Mio.

6 RISIKEN

alstria ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2023. Es haben sich keine wesentlichen Veränderungen zu der im Konzernabschluss 2023 beschriebenen Risikosituation ergeben.

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.

I. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2024

in TEUR	Anhang	H1 2024	H1 2023
Umsatzerlöse		98.624	92.793
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand		23.337	20.235
Grundstücksbetriebsaufwand		-36.724	-34.926
Nettomieteinnahmen		85.237	78.102
Verwaltungsaufwand		-3.841	-4.118
Personalaufwand	6.1	-5.377	-6.186
Sonstige betriebliche Erträge	6.2	2.856	1.013
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.2	-3.013	-2.845
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	7.1	-5.559	-35.522
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.3	0	83
Nettobetriebsergebnis		70.303	30.527
Nettofinanzergebnis		-24.609	-20.627
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen		0	-12
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativem Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	7.4	-904	-653
Ergebnis vor Ertragsteuern		44.790	9.235
Ertragsteuern	6.4	3.007	-29
Konzernperiodenergebnis		47.797	9.206
Zuordnung			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		47.797	9.206
Ergebnis je Aktie in EUR			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	6.5	0,27	0,05
Verwässertes Ergebnis je Aktie	6.5	0,27	0,05

II. KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2024

in TEUR	Anhang	H1 2024	H1 2023
Konzernperiodenergebnis		47.797	9.206
Sonstiges Ergebnis des Berichtszeitraums (Posten, die in das Periodenergebnis umgegliedert werden können):			
Marktbewertung von Cashflow-Hedges	7.4	17.361	-2.084
Sonstiges Ergebnis		17.361	-2.084
Gesamtergebnis der Periode		65.158	7.122
Zuordnung Gesamtergebnis			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		65.158	7.122

III. KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2024

AKTIVA			
in TEUR	Anhang	30.06.2024	31.12.2023
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	4.031.580	3.971.253
Sachanlagen		20.982	21.395
Immaterielle Vermögenswerte		296	635
Finanzanlagen	7.3	94.432	95.350
Derivative Finanzinstrumente	7.4	25.114	6.587
Gesamtes langfristiges Vermögen		4.172.404	4.095.220
Kurzfristiges Vermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		7.734	10.814
Forderungen aus Steuern	6.4	124	113
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte		11.051	5.735
Derivative Finanzinstrumente	7.4	1.117	9.354
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.2	104.833	116.282
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>		<i>7.386</i>	<i>8.031</i>
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		124.859	142.298
Gesamte Aktiva		4.297.263	4.237.518

in TEUR	PASSIVA		
	Anhang	30.06.2024	31.12.2023
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		178.562	178.562
Kapitalrücklage		245.961	245.961
Rücklage für Cashflow-Hedging		10.953	-6.408
Gewinnrücklagen		1.243.744	1.195.947
Neubewertungsrücklage		3.485	3.485
Gesamtes Eigenkapital	8.1	1.682.705	1.617.547
Langfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter		100.655	98.297
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	8.2	2.422.599	2.177.607
Sonstige Rückstellungen		855	1.672
Sonstige Verbindlichkeiten		12.124	13.203
Derivative Finanzinstrumente	7.4	3.969	10.001
Gesamte langfristige Verpflichtungen		2.540.202	2.300.780
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter		21	21
Kurzfristige Darlehen	8.2	5.036	261.777
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.370	4.717
Derivative Finanzinstrumente	7.4	1.071	2.747
Ertragsteuerverbindlichkeiten		394	2.177
Sonstige Rückstellungen		2.985	3.008
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		60.479	44.744
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		74.356	319.191
Gesamte Verpflichtungen		2.614.558	2.619.971
Gesamte Passiva		4.297.263	4.237.518

IV. KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die zum 30. Juni 2024 endende Berichtsperiod

in TEUR	Anhang	H1 2024	H1 2023
1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			
Konzernperiodenergebnis		47.797	9.206
Zinserträge		-15.723	-6.556
Zinsaufwendungen		40.332	27.182
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.4	-3.007	29
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		9.731	38.978
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)		-770	2.812
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	-83
Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		996	591
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		3.846	-1.743
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		13.439	-1.948
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		96.641	68.468
Erhaltene Zinsen		2.859	4.593
Gezahlte Zinsen		-37.619	-29.614
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.184	-29
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		63.065	43.418
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	-66.130	-77.123
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.1	0	29.750
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	-19
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		0	-873
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-66.130	-48.265

in TEUR	Anhang	H1 2024	H1 2023
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlung aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung		0	271
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	7.3	111.720	330.937
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-7.223	-4.882
Auszahlungen für den Tilgungsanteil von Leasingverpflichtungen		-378	-240
Auszahlung der Dividende	10	0	-10.697
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	7.3	-110.950	-362.000
Auszahlungen für den Erwerb von derivativen Finanzinstrumenten		-1.553	-6.115
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-8.384	-52.726
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1. bis 3.)		-11.449	-57.573
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		116.282	364.973
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
<i>davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 7.386 (Vj.: TEUR 7.504)</i>	7.2	104.833	307.400

V. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2024

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Gesamtes Eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 2023	178.562	245.961	-6.408	1.195.947	3.485	1.617.547
Veränderungen H1 2024						
Konzernergebnis	0	0	0	47.797	0	47.797
Sonstiges Ergebnis	0	0	17.361	0	0	17.362
Gesamtergebnis	0	0	17.361	47.797	0	65.158
Stand zum 30. Juni 2024	178.562	245.961	10.953	1.243.744	3.485	1.682.705

vom 1. Januar bis 30. Juni 2023

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Gesamtes Eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 2022	178.291	507.640	32.663	1.849.321	3.485	2.571.400
Veränderungen H1 2023						
Konzernergebnis	0	0	0	9.206	0	9.206
Sonstiges Ergebnis	0	0	-2.084	0	0	-2.084
Gesamtergebnis	0	0	-2.084	9.206	0	7.122
Dividendenaus-schüttung	0	-10.697	0	0	0	-10.697
Aktienbasierte Vergütung	0	520	0	0	0	520
Wandlung von Wandelgenussrechten	271	270	0	0	0	541
Stand zum 30. Juni 2023	178.562	497.733	30.579	1.858.527	3.485	2.568.886

KONZERNANHANG

alstria office REIT-AG, Hamburg

Konzernanhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss
zum 30. Juni 2024

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 börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft i.S.d. REIT-Gesetzes mit Sitz in Hamburg. Sie wird seit der Übernahme der Mehrheit ihrer Anteile am 11. Januar 2022 durch Tochtergesellschaften der Brookfield Corporation, Toronto, Kanada, (im Folgenden „Brookfield“) in deren Konzernabschluss einbezogen. Die Brookfield Corporation stellt als oberste Muttergesellschaft den Konzernabschluss für den größten Kreis der Gesellschaften der Brookfield-Gruppe auf. Darüber hinaus wird das Unternehmen innerhalb der Brookfield Group seit dem 1. Januar 2023 im Konzernabschluss der Brookfield Property Partners LP, Hamilton, Bermuda, (BPY) konsolidiert. BPY ist sowohl in den Vereinigten Staaten (Nasdaq) als auch in Kanada (Toronto) notiert. Der Konzernabschluss von BPY wird auf der Website des Unternehmens unter <https://bpy.brookfield.com/> veröffentlicht.

Die wesentlichen Tätigkeitsbereiche des Konzerns werden im Einzelnen in Kapitel 1 des Anhangs zum Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2023 beendete Geschäftsjahr beschrieben.

Die Veröffentlichung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum 30. Juni 2024 (nachstehend bezeichnet als „der Konzernzwischenabschluss“) wurde per Vorstandsbeschluss am 16. August 2024 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 2023 gelesen werden.

3. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Die angewandten Bilanzierungsgrundsätze entsprechen den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 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 2024 beginnen, erstmals verpflichtend anzuwenden und werden durch alstria, sofern einschlägig, angewendet:

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt
20.11.2023	Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-leaseback-Transaktion.
19.12.2023	Änderungen an IAS 1	Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig.
15.05.2024	Änderungen an IAS 7/IFRS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen (Änderungen an IAS 7 und IFRS 7). Qualitative und quantitative Informationen über Finanzierungsvereinbarungen mit Lieferanten.

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 2024 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, wurden nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet:

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Änderungen der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten, um Fragen zu behandeln, die während der Überprüfung nach der Einführung der Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften von IFRS 9 Finanzinstrumente identifiziert wurden.	01.01.2026
Noch nicht übernommen	IFRS 18	Neuer Standard. Darstellung und Offenlegung im Jahresabschluss. IFRS 18 enthält für alle Unternehmen, die die IFRS anwenden, Anforderungen an die Darstellung und Offenlegung von Informationen in Abschlüssen. IFRS 18 ersetzt IAS1 Darstellung des Abschlusses.	01.01.2027
Noch nicht übernommen	IFRS 19	Neuer Standard. Tochtergesellschaften ohne Offenlegungspflicht. IFRS 19 legt reduzierte Angabevorschriften fest, die ein in Frage kommendes Unternehmen anstelle der Angabevorschriften in den anderen IFRS-Rechnungslegungsstandards anwenden darf.	01.01.2027
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 21	Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse: Mangelnde Austauschbarkeit.	01.01.2025

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

4. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Änderungen des Konsolidierungskreises haben sich im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 nicht ergeben.

5. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Die Erstellung der Konzernbilanz gemäß IFRS erfordert bei verschiedenen Posten, dass Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf die Höhe und den Ausweis von Vermögenswerten und Schulden sowie auf Aufwendungen und Erträge auswirken. Es ergaben sich keine Änderungen im Vergleich zu den im Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2023 beendete Geschäftsjahr beschriebenen wesentlichen Ermessensentscheidungen und Schätzungen.

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

6.1 PERSONALAUFWAND

in TEUR	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Löhne und Gehälter	2.996	3.292
Sozialversicherungsbeiträge	571	527
Boni	681	904
Aufwand für langfristige Vergütungen	901	1.210
<i>davon für andere langfristigen Vergütungsbestandteile Vorstand</i>	266	66
<i>davon für andere langfristigen Vergütungsbestandteile Mitarbeiter</i>	635	1.144
Beiträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	48	48
Sonstige	180	205
	5.377	6.186

Der Personalaufwand verringerte sich um TEUR 809 oder 13,1 %. Die Ursache für diesen Rückgang sind im Wesentlichen nachlaufende Effekte aus der Restrukturierung von Vergütungsbestandteilen infolge der Übernahme durch Brookfield, die das Vorjahr belastet hatten.

Zu dem Aufwand für langfristige Vergütungen siehe auch die Abschnitte 12 und 13.

6.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Auflösungen von Rückstellungen, erhaltene Zahlungen auf wertberichtigte Forderungen und Abgeltungspauschalen für Rückbauverpflichtungen oder andere Mietsonderleistungen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Berichtszeitraums enthalten im Wesentlichen das Bewertungsergebnis für die als Fremdkapital passivierten Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter (EUR 2,4 Mio.; H1 2023: EUR 2,8 Mio.) sowie Bewertungen von Finanzanlagen.

6.3 NETTOERGEBNIS AUS DER VERÄUßERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

In der Berichtsperiode ergaben sich keine Immobilienveräußerungen. Der Verkauf zweier Immobilien in der Vorjahresperiode führte im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023 zu einem Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 83.

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. Die Ertragsteuererträge des ersten Halbjahres 2024 resultieren aus der Auflösung von Steuerrückstellungen, die anlässlich des Formwechsels einer Tochtergesellschaft der alstria office REIT-AG im Geschäftsjahr 2016 aus Vorsichtsgründen gebildet worden waren.

6.5 ERGEBNIS JE AKTIE

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

Unverwässertes Ergebnis je Aktie	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	47.797	9.206
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	178.562	178.369
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR) ¹	0,27	0,05

¹ Entspricht dem verwässerten Ergebnis

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 2023 wurde ein externes Gutachten herangezogen. Für eine detaillierte Beschreibung der Wertermittlung von Vermögenswerten verweisen wir auf Abschnitt 2.5 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2023. Die Marktpreisentwicklung sowie die Cashflows auf Basis der Mieterlisten wurden zum 30. Juni 2024 analysiert. Auf dieser Basis wurden keine wesentlichen Wertveränderungen identifiziert, sodass auf die Einholung eines externen Gutachtens zum 30. Juni 2024 verzichtet wurde.

In der Berichtsperiode ergaben sich keine Immobilientransaktionen, die Transaktionen in der Berichtsperiode des ersten Vorjahreshalbjahres wiesen folgende Struktur auf:

H1 2023	Erwerbe		Veräußerungen	
	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen in TEUR	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen in TEUR
Immobilientransaktionen				
Vertrag bis zum 31. Dezember 2022/Übertragung H1 2023	0	0	1	26.550
Vertrag und Übertragung in H1 2023	0	0	1	3.200
Gesamt	0	0	2	29.750

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

in TEUR	01.01.-30.06.2024	01.01.-31.12.2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu Beginn der Periode	3.971.253	4.606.848
Investitionen	65.886	137.338
Zugänge	0	0
Erwerbsnebenkosten	0	0
Aktivierung eines Nutzungsrechts gemäß IFRS 16	0	0
Abgänge	0	-3.292
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	0	0
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	0	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-5.559	-769.541
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum Ende der Periode	4.031.580	3.971.253

7.2 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente belaufen sich auf TEUR 104.833 (31. Dezember 2023: TEUR 116.282). Zum Bilanzstichtag unterlagen TEUR 7.386 (31. Dezember 2023: TEUR 8.031) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente einer Verfügungsbeschränkung.

7.3 FINANZANLAGEN

Die langfristigen Finanzanlagen in Höhe von TEUR 94.432 (31. Dezember 2023: TEUR 95.350) betreffen mit einem Betrag in Höhe von TEUR 94.432 (31. Dezember 2023: TEUR 94.432) langfristige Ausleihungen mit einer Laufzeit bis zum Ende des Geschäftsjahres 2032. Der Rückgang um TEUR 918 beruht auf Bewertungseffekten zweier Finanzanlagen, die aufgrund der fehlenden Werthaltigkeit vollständig abgeschrieben wurden.

7.4 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente bestanden am Stichtag in folgendem Umfang:

Pro- dukt	Strike p.a. (%)	Beginn Hedging	Laufzeit	Gegenpartei	30.06.2024		31.12.2023	
					Nominal (EUR k)	Fair va- lue (EUR k)	Nominal (EUR k)	Fair value (EUR k)
Swap	3,1350	30.06.2023	26.04.2030	Landesbank Hessen- Thüringen Girozent- rale	70.500	-1.461	70.500	-3.362
Cap	0,0350	30.06.2023	26.04.2030	Societe Generale	70.500	1.133	70.500	1.191
Swap	4,0330 - 2,5000	01.11.2023	31.08.2028	Hamburg Commercial Bank AG	50.000	-522	50.000	-1.912
Swap w/ Floor	3,0000	30.06.2023	30.06.2028	Landesbank Baden- Württemberg	50.000	-280	50.000	-1.256
Swap	3,2300	30.06.2023	29.03.2030	Morgan Stanley Eu- rope SE	67.500	-1.719	67.500	-3.561
Cap	3,5000 - 2,5000	01.11.2023	31.08.2028	Morgan Stanley Eu- rope SE	10.000	180	10.000	165
Cap	3,5000 - 2,5000	01.11.2023	31.08.2028	Morgan Stanley Eu- rope SE	40.000	721	40.000	663
Swap	1,7500	30.09.2022	30.09.2027	Societe Generale	500.000	17.723	500.000	10.714
Cap	3,5000	30.06.2023	30.06.2028	Societe Generale	35.000	301	35.000	323
Cap	3,5000	30.06.2023	29.03.2030	Societe Generale	22.500	354	22.500	372
Cap	3,5000	30.06.2023	26.04.2030	Societe Generale	47.000	756	47.000	795
Swap	3,0000	29.12.2023	31.08.2025	Societe Generale	107.000	403	107.000	-2.367
Swap	3,0000	29.08.2025	29.08.2026	Societe Generale	107.000	-310	n/a	n/a
Swap	3,0000	31.08.2026	29.08.2027	Societe Generale	107.000	-443	n/a	n/a
Floor	0,0000	28.06.2024	29.08.2025	Societe Generale	107.000	3	n/a	n/a
Swap	1,9240	30.09.2022	30.09.2028	UniCredit Bank AG	60.000	2.117	60.000	1.039
Swap	1,9240	30.09.2022	30.09.2028	UniCredit Bank AG	22.450	792	22.450	389
Cap	4,0500	09.02.2024	31.12.2029	Societe Generale	90.000	804	n/a	n/a
Cap	3,5000	28.06.2024	30.06.2024	Societe Generale	100.000	278	n/a	n/a
Swap	2,5000	30.06.2026	30.06.2031	Landesbank Baden- Württemberg	100.000	359	n/a	n/a
Derivative Fi- nanzinstrumente					1.763.450	21.191	1.152.450	3.193

Es handelt sich bei den von alstria gehaltenen derivativen Finanzinstrumenten ausschließlich um Zins-swaps und -caps zur Sicherung von Kreditzinsen abgeschlossener langfristiger Finanzverbindlichkeiten. Derivative Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 26.231 (31. Dezember 2023: TEUR 15.941) wiesen zum Bilanzstichtag einen positiven Wert auf, als finanzielle Verpflichtung sind derivative Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 5.040 (31. Dezember 2023: TEUR 12.748) passiviert.

Sowohl zum Ende der Berichtsperiode als auch zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 waren alle derivativen Finanzinstrumente in Sicherungsbeziehungen designiert.

8. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - PASSIVA

8.1 EIGENKAPITAL

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

Eigene Aktien

Die Gesellschaft hält zum 30. Juni 2024 keine eigenen Anteile.

8.2 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Mit Stand vom 30. Juni 2024 betrug die Summe der Unternehmensanleihen und der verzinslichen Darlehen TEUR 2.439.420 (31. Dezember 2023: TEUR 2.450.000). Der abweichende Buchwert von TEUR 2.427.635 (TEUR 2.422.599 langfristiger und TEUR 5.036 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 2.331.216.

In der Berichtsperiode hat die Gesellschaft Anteile an Unternehmensanleihen mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 97.300 sowie ein Bankdarlehen TEUR 150.000 zurückgeführt. Neu aufgenommen wurden grundschuldbesicherte Bankdarlehen in Höhe von nominal TEUR 125.000

Damit besteht die Fremdkapitalposition zum 30. Juni 2024 aus Bankdarlehen in Höhe von nominal TEUR 1.418.720, Unternehmensanleihen in Höhe von zusammen nominal TEUR 980.700 und dem Schuldscheindarlehen mit einem Nominalwert von TEUR 40.000. Daneben besteht eine revolvingende Kreditlinie mit einem Volumen von TEUR 200.000, von der zum Bilanzstichtag keine Darlehensbeträge in Anspruch genommen waren.

Für eine detaillierte Beschreibung der Darlehen, der Darlehensbedingungen und der Darlehensbesicherung verweisen wir auf den Abschnitt 7.3 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2023.

9. ANGABEN ZU EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

alstria verstößt derzeit gegen die 15%-Streubesitzanforderung, die bis zum 31. Dezember 2024 wiederhergestellt werden muss, um die gesetzliche Anforderung zu erfüllen. Die Nichteinhaltung der Streubesitzanforderung würde zum Verlust des REIT-Status führen (§ 18 Abs. 3 des REIT-Gesetzes), und das Unternehmen würde ab dem 1. Januar 2025 vollständig der deutschen Einkommen- und Gewerbesteuer unterliegen.

Das Unternehmen ist aktiv an mehreren Arbeitsabläufen beteiligt, die darauf abzielen, den Streubesitz gemäß den Anforderungen des REIT-Gesetzes wieder auf 15 % zu bringen. Der Erfolg oder Misserfolg dieser Arbeitsabläufe hängt jedoch von unsicheren zukünftigen Ereignissen ab, die nicht vollständig in der Kontrolle von alstria liegen. Zum Berichtszeitpunkt kann das Unternehmen nicht endgültig beurteilen, ob der REIT-Status erhalten bleibt, jedoch plant es für beide möglichen Ergebnisse. Unter Berücksichtigung des Ausmaßes der Unsicherheit und der mangelnden Kontrolle des Unternehmens

über das Ergebnis wurde zum Berichtszeitpunkt keine Rückstellung erfasst. Das Unternehmen hat es jedoch für angemessen erachtet, die Existenz von Eventualverbindlichkeiten offenzulegen, die erhebliche Auswirkungen auf die Finanzlage und Leistung des Konzerns haben könnten.

Mögliche Auswirkungen auf den Konzernjahresabschluss bei Verlust des REIT-Status:

1. Latente Steuerverbindlichkeiten:

- Wenn das Unternehmen seinen REIT-Status verliert, muss es latente Steuerverbindlichkeiten berücksichtigen, die sich aus den temporären und semi-temporären unterschiedlichen Bilanzansätzen zwischen Steuerbilanz und IFRS ergeben. Es handelt sich dabei im wesentlichen um Unterschiede aus der Portfoliobewertung.
- Die latenten Steuerverbindlichkeiten würden sich zum Berichtsstichtag auf rund EUR 376.4 Millionen* belaufen und einen entsprechenden Verlust in alstrias Gewinn- und Verlustrechnung für 2024 auslösen.
- Die endgültige Höhe der latenten Steuerverbindlichkeiten hängt unter anderem von der Vermögensbewertung des Immobilienportfolios nach IFRS und der steuerlichen Vermögenswertabschreibung für das Geschäftsjahr 2024 ab.

2. Entschädigung von Minderheitsaktionären:

- Unter bestimmten Umständen verlangt die Satzung des Unternehmens eine Entschädigung für Minderheitsaktionäre (Artikel 20 der Satzung des Unternehmens).
- Der Ausgleich soll den Nachteil der Minderheitsgesellschafter hinsichtlich Ausschüttungen widerspiegeln, der sich aus der Beendigung der Steuerbefreiung ergibt, wobei die Steuervorteile der Gesellschafter pauschal berücksichtigt werden.
- Er soll von einem vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. bestellten Wirtschaftsprüfer mit verbindlicher Wirkung für die Gesellschafter festgesetzt werden.
- Da es für diese Berechnung keinen Präzedenzfall gibt, besteht eine wesentliche Unsicherheit hinsichtlich der Auswirkungen von Artikel 20 der Satzung auf den Jahresabschluss der Gesellschaft.

Die Gesellschaft wird die Situation weiterhin überwachen und eine Rückstellung bilden, wenn es wahrscheinlich wird, dass (i) zur Erfüllung der Verpflichtung ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen erforderlich sein wird und (ii) dieser Abfluss ordnungsgemäß bestimmt werden kann.

*Basierend auf einem Steuersatz von 32,200 %, der sich zu 15,825 % aus Körperschaftsteuer (15,0 %) inklusive Solidaritätszuschlag (darauf 5,5 %) und Gewerbesteuer in Höhe von 16,375 % zusammensetzt.

10. DIVIDENDENZAHLUNG

	01.01.- 30.06.2024	2023
Dividende ¹⁾	0	262.469
Dividende je Aktie (in EUR)	0,00	1,47

¹⁾ Bezogen auf alle Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung.

Auf der Hauptversammlung der alstria office REIT-AG am 6. Juni 2024 wurde kein Vorschlag über die Ausschüttung einer Dividende zur Abstimmung gestellt. Im Geschäftsjahr 2023 wurden TEUR 262.469 (EUR 1,47 je ausstehender Aktie) Dividende gezahlt.

11. MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2024 beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 195 Mitarbeiter (1. Januar bis 30. Juni 2023: im Durchschnitt 182 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl angestellter Mitarbeiter zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 30. Juni 2024 beschäftigte alstria, abgesehen von dem Vorstand, 196 Mitarbeiter (31. Dezember 2023: 189 Mitarbeiter).

12. LANGFISTIGE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE DES VORSTANDS

Im Rahmen des aktuellen, im Geschäftsjahr 2022 eingeführten Vergütungssystems erhält der Vorstand Zertifikate mit einer Laufzeit von zwei Jahren, deren Wertentwicklung an bestimmte budgetbasierte Kennzahlen gekoppelt ist. Am Ende der Laufzeit erfolgt eine Auszahlung in bar, wobei die Wertentwicklung und die Höhe der Auszahlung in Abhängigkeit von der Entwicklung der zugrundeliegenden Kennzahlen zwischen 0% und 115% liegen kann. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der dem Vorstand gewährten Zertifikate mit einem Nennwert von je EUR 1,00:

Anzahl Zertifikate	Gewährt in H1 2024	Gewährt in 2023	Total 30.06.2024
Am ersten Januar des jeweiligen Geschäftsjahres gewährte Zertifikate	500.000	500.000	1.000.000
Stand zum 30. Juni.	500.000	500.000	1.000.000
Zeitanteilige Berücksichtigung zum 30. Juni 2024	24,8%	74,8%	n/a
Zielerreichungsgrad zum 30. Juni 2024	100%	100%	n/a
Rückstellung zum 30. Juni 2024 in EUR	123.973	373.973	497.946

Die Rückstellungen aus langfristigen Vergütungsbestandteilen des Vorstands belaufen sich zum 30. Juni 2024 auf TEUR 498 (31. Dezember 2023: TEUR 774). Die Aufwendungen aus diesen Vergütungsbestandteilen betragen im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres TEUR 249 nach TEUR 325 im Geschäftsjahr 2023.

Für eine detaillierte Beschreibung des langfristigen Vergütungssystems verweisen wir auf Abschnitt 13.1 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2023.

13. MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMM

Für die Mitarbeiter wurden beginnend mit dem Geschäftsjahr 2022 ebenfalls neue variable Vergütungsbestandteile eingerichtet. Die Mitarbeiter erhalten im Rahmen des „alstria Collective Employee Scheme“ ebenfalls Zertifikate (sogenannte ACES). Die ACES haben eine Laufzeit von zwei Jahren, ihre Wertentwicklung ist an bestimmte budgetbasierte Kennzahlen gekoppelt. Am Ende der Laufzeit erfolgt eine Auszahlung in bar, wobei die Wertentwicklung und die Höhe der Auszahlung in Abhängigkeit von der Entwicklung der zugrundeliegenden Kennzahlen zwischen 0% und 115% liegen kann. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der den Mitarbeitern gewährten ACES mit einem Nennwert von je EUR 1,00:

Anzahl ACES	Gewährt in H1 2024	Gewährt in 2023	Gesamt
Am ersten Januar des Geschäftsjahres 2024 bestehende, in 2024 und 2023 gewährte ACES	0	2.853.751	2.853.751
In der Berichtsperiode gewährte ACES	2.947.230	16.171	2.963.041
Stand zum 30. Juni/ 31. Dez.	2.947.230	2.869.922	5.817.152
Zeitanteilige Berücksichtigung zum 30. Juni 2024	24,8%	74,8%	n/a
Zielerreichungsgrad zum 30. Juni 2024	100%	100%	n/a
Rückstellung zum 30. Juni 2024 in EUR	730.752	2.146.544	2.877.296

Die Rückstellungen aus langfristigen Vergütungsbestandteilen der Mitarbeiter (ACES) belaufen sich zum 30. Juni 2024 auf TEUR 2.877.296 (31. Dezember 2023: TEUR 3.441). Die Aufwendungen aus diesen Vergütungsbestandteilen betragen im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres TEUR 1.454 nach TEUR 1.531 im Geschäftsjahr 2023.

Für eine detaillierte Beschreibung des langfristigen Vergütungssystems verweisen wir auf Abschnitt 13.2 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2023.

14. BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

In der folgenden Tabelle werden Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024 dargestellt:

in TEUR	Erträge/Aufwendungen (-) (netto)	Forderungen/Verbindlichkeiten (-)
	H1 2024	30.06.2024
Zinsen Unternehmensanleihen	-1.322	-841
Buchführungs- und Reportingleistungen	50	50
Anmietung Baucontainer	-27	0
Vermietung	27	0

Die Buchführungs- und Reportingleistungen beziehen sich auf die Übernahme von bestimmten Konsolidierungs- und Berichterstattungsleistungen für Brookfield-Gesellschaften außerhalb des alstria-Konzerns.

17. AUFSICHTSRAT

Gemäß § 9 der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus vier Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden.

Der Aufsichtsrat setzte sich zum 30. Juni 2024 wie folgt zusammen:

Herr Brad Hyler (Vorsitzender);

Herr Jan Sucharda (Stellvertretender Vorsitzender);

Herr Richard Powers;

Frau Rebecca Worthington

Hamburg, 16. August 2024

Olivier Elamine

Vorstandsvorsitzender

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, 16. August 2024

Olivier Elamine

Vorstandsvorsitzender

**BUILDING
YOUR
FUTURE**