



alstria^{Q2 2012}

Halbjahresfinanzbericht
zum 30. Juni 2012



KENNZAHLEN H1 2012

Corporate
Responsibility

Prime

rated by

oekom research



alstria's Geschäftsmodell steht auf einem soliden Fundament.

Werfen Sie einen Blick auf die Kennzahlen in der folgenden Tabelle:

in TEUR	1. Jan. - 30. Jun. 2012	1. Jan. - 30. Jun. 2011	Veränderung (%)
Umsatzerlöse und Erträge			
Umsatzerlöse	49.249	43.687	12,7
Nettomieteinnahmen	44.298	39.948	10,9
Konzernergebnis	21.712	18.813	15,4
FFO	20.759	16.561	25,3
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,28	0,28	0,0
FFO je Aktie (in EUR)	0,26	0,23	13,0
EPRA ¹ -Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,28	0,23	21,7
	30. Jun. 2012	31. Dez. 2011	Veränderung (%)
Bilanzkennzahlen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.628.710	1.528.589	6,5
Bilanzsumme	1.733.351	1.686.637	2,8
Eigenkapital	810.537	768.195	5,5
Verbindlichkeiten	922.814	918.442	0,5
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	10,27	10,71	-4,1
REIT-Kennzahlen			
REIT-Eigenkapitalquote	48,8%	48,7%	0,1pp
Erlöse inkl. anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen	100%	100%	0,0pp
EPRA¹-Kennzahlen			
Verwässerter EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	10,76	11,32	-4,9
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	10,27	10,71	-4,1
EPRA-Nettoanfangsrendite	5,7%	5,8%	-0,1pp
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite	5,7%	5,8%	-0,1pp
EPRA-Leerstandsquote	8,6%	6,5%	2,1pp

¹Weitere Informationen siehe EPRA Best Practices Recommendations, www.epra.com.

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	4
ALSTRIAS AKTIE	6
KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	8
Überblick über das Portfolio	
Ertragslage	
Finanz- und Vermögenslage	
Risiko- und Chancenbericht	
Jüngste Entwicklungen und Ausblick	
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	18
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	
Konzerngesamtergebnisrechnung	
Konzernbilanz	
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	
Konzernkapitalflussrechnung	
ANHANG	26
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	33
BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT	34
SONSTIGES	35
Finanzkalender 2012/13	
Kontakt IR/PR	

VORWORT DES VORSTANDS

4

Vorwort des Vorstands



Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexe
Finanzvorstand

**SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,
SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE,
GESCHÄFTSPARTNER UND MIETER,**

das zweite Quartal 2012 entwickelte sich plangemäß. Unsere Akquisitionsstrategie zahlt sich aus und das operative Ergebnis (FFO) je Aktie verbesserte sich im ersten Halbjahr 2012 um 13 % auf EUR 0,26. Die Ankäufe der letzten Monate steigerten unsere Mieteinnahmen, verbesserten unsere Profitabilität und Ertragskraft und resultierten unmittelbar in Ergebnisverbesserungen für unsere Aktionäre. Die jüngste Transaktion wurde im Mai 2012 abgeschlossen, trägt also nur teilweise zum FFO des ersten Halbjahres bei und bietet damit weiteres Steigerungspotenzial. Die Vermietung des Leerstandes, der mit den neuen Objekten erworben wurde, kann die Ertragssituation nur weiter verbessern.

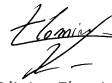
Unser operatives Geschäft verlief ebenfalls im Rahmen der Erwartungen. Zum Veröffentlichungsdatum dieses Berichts wurden im bisherigen Jahresverlauf 12.600 m² neu vermietet und für 32.600 m² Mietverträge verlängert. Zwar gibt es einen harten Wettbewerb um Mieter, doch die Nachfrage nach Büroflächen ist nach wie vor hoch. Erfolgreich ist im Vermietungsmarkt derjenige, der das richtige Objekt zu einem wettbewerbsfähigen Preis anbietet. Vor diesem Hintergrund sind wir überzeugt, dass sich alstria in einer guten Position befindet, um neue Mieter zu finden und von den derzeit positiven Mietmärkten zu profitieren. Um in dieser Hinsicht noch näher an unseren Objekten zu sein, haben wir per 1. Juli 2012 unser erstes Büro in Düsseldorf eröffnet.

Basierend auf soliden Fundamentaldaten entwickelte sich auch unser operatives Geschäft sehr stark. Der Umsatz im ersten Halbjahr 2012 wuchs um 12,7 % auf EUR 49,2 Mio. und unser FFO stieg noch stärker, um 25,3 % auf EUR 20,8 Mio. Der überproportionale Anstieg des FFO resultiert einerseits aus dem Umsatzwachstum und andererseits aus positiven Skaleneffekten, denn unsere Vermögens- und Personalaufwendungen blieben im Vorjahresvergleich konstant.

Wir bestätigen daher unsere Prognose für 2012 mit einem Wachstum der Mieteinnahmen um 10 % auf EUR 100 Mio. und einem um 15 % auf mindestens EUR 40 Mio. ansteigenden operativen Ergebnis (FFO).

Im Gegensatz zum Mietmarkt bleibt das Umfeld für Investitionen nach wie vor gedämpft. Die Preise für Core-Immobilien sind anhaltend hoch und die Preise außerhalb dieses Marktsegments sind noch im Anpassungsprozess an die Realität. In der ersten Hälfte des Jahres 2012 haben wir zwei Immobilien im Gesamtvolumen von EUR 8,4 Mio. veräußert und konnten Kaufpreise erzielen, die um rund 5 % über unserer bilanziellen Bewertung zum 31. Dezember 2011 lagen. Wir haben rund EUR 50 Mio. liquide Mittel für Neuinvestitionen zur Verfügung und prüfen permanent neue Akquisitionsmöglichkeiten, verspüren jedoch keinerlei Zeitdruck hinsichtlich der Investition unserer freien Liquidität.

Mit freundlichen Grüßen



Olivier Elamine



Alexander Dexne

ALSTRIAS AKTIE

AKTIENKURSENTWICKLUNG

In der ersten Jahreshälfte 2012 prägte nach wie vor die europäische Schuldenkrise die Entwicklung der Aktienmärkte. Während Anfang des Jahres positive Konjunkturdaten dem deutschen Aktienmarkt einen sehr positiven Jahresstart ermöglichten, dominierten im zweiten Quartal erneut die Sorgen um die ungelöste europäische Staatsschuldenkrise die Märkte. Der deutsche Leitindex DAX lag Ende Juni 2012 bei 6.416 Punkten und verzeichnete in den ersten sechs Monaten des Jahres unter heftigen Schwankungen einen Plus von 9%.

Die alstria-Aktie schnitt im ersten Halbjahr 2012 unterdurchschnittlich ab. Nachdem der Kurs der alstria Aktie Ende 2011 noch bei EUR 9,20 lag, fiel er zum 30. Juni 2012 auf EUR 8,35. Im Verlauf der

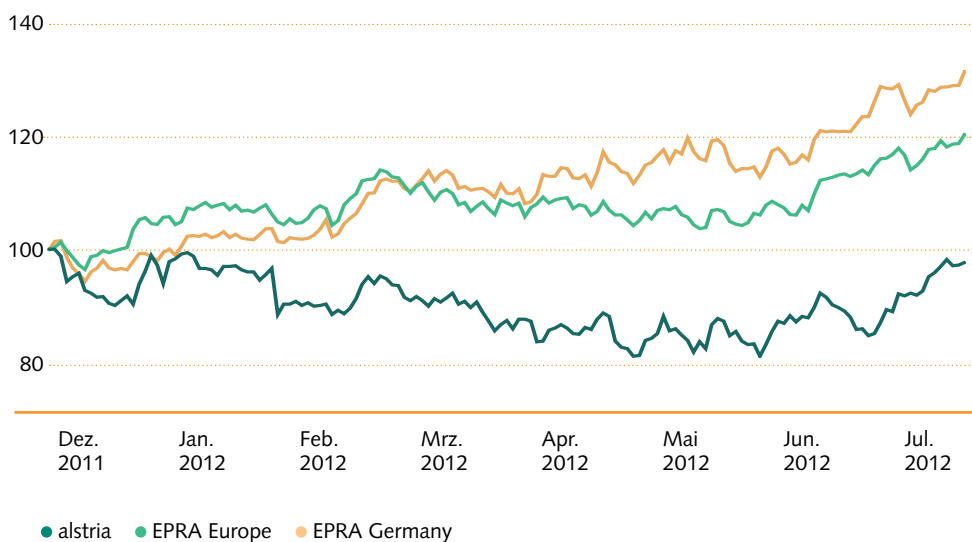
ersten sechs Monate 2012 schwankte der Kurs zwischen EUR 7,64 und EUR 9,20. Zu berücksichtigen ist im Kursverlauf die Auszahlung der Dividende am 25. April 2012, die sich in einem entsprechenden Kursabschlag bemerkbar machte.

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG hat am 24. April 2012 beschlossen, für das Geschäftsjahr 2011 eine Dividende von EUR 0,44 je Aktie auszuschütten. Hieran partizipieren auch die in den Kapitalerhöhungen neu emittierten Aktien, sodass die Gesamtdividende bei TEUR 34.705 lag.



ENTWICKLUNG DES AKTIENKURSES

30. Juni 2012 – EUR 8,35



**KENNZAHLEN ZUR AKTIE**

		30. Jun. 2012	31. Dez. 2011
Anzahl der Aktien	in Tsd. Stück	78.933	71.704
<i>davon ausstehend</i>	<i>in Tsd. Stück</i>	78.933	71.704
Stichtagskurs ¹	in EUR	8,35	9,20
Marktkapitalisierung	in TEUR	659.091	659.677
Streubesitzquote	in Prozent	80%	77%
		H1 2012	H1 2011
Durchschnittliches Handelsvolumen/Tag (alle Börsen und OTC) ²	in TEUR	2.049	n.a.
<i>davon XETRA</i>	<i>in TEUR</i>	820	653
Höchstkurs ¹	in EUR	9,20	11,18
Tiefstkurs ¹	in EUR	7,64	9,57

¹ Xetra-Schlusskurs² Quelle: Bloomberg

ÜBERBLICK ÜBER DAS PORTFOLIO

Zum 30. Juni 2012 verfügte alstria über 84 Bürogebäude und ein Einkaufscenter mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt zirka 930.000 m² und einer Leerstandsrate von 11,5%, basierend auf den bisher unterschriebenen Mietverträgen. Die Rendite des Portfolios betrug 6,5%, und die gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit lag bei zirka 7,4 Jahren. Darüber hinaus ist alstria zu je 49% Anteilseigner an zwei Gemeinschaftsunternehmen.

Für eine detaillierte Beschreibung des alstria-Portfolios verweisen wir auf unseren Geschäftsbericht 2011 (Teil I/II – Unternehmensbericht, S. 42 – 61).



DIE WESENTLICHEN PORTFOLIOKENNZAHLEN¹ ZUM 30. JUNI 2012:

Kennzahlen	Wert
Anzahl der Gebäude	85
Anzahl Joint Ventures	2
Beizulegender Zeitwert (EUR Mio.) ²	1.639
Jährliche Vertragsmiete (EUR Mio.)	105,2
Bewertungsrendite (jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	6,5%
Vermietbare Fläche (in tausend m ²)	930
Leerstand (% der vermietbaren Fläche)	11,5%
Durchschnittl. Restmietdauer (Jahre)	7,4
Durchschnittl. Miete/m ² (in EUR/Monat)	10,68

¹ Beinhaltet auch Gebäude, die unter Sachanlagen ausgewiesen werden.

² Ohne den Wert der Gebäude, die in Gemeinschaftsunternehmen gehalten werden.

Transaktionen

Im Februar 2012 unterschrieb alstria einen notariellen Kaufvertrag über die Veräußerung eines Gebäudes in Nürnberg. Das Objekt wurde am 1. April 2012 rechtlich auf den Käufer übertragen.

Zudem führte alstria im Februar 2012 erfolgreich eine Kapitalerhöhung durch und platzierte 7.170.362 neue Aktien im Markt, wodurch sich das Grundkapital von EUR 71.703.625 auf EUR 78.873.987 erhöhte.

Der Emissionserlös – nach Abzug von Emissionsgebühren und -kosten – dient der Finanzierung des Eigenkapitalanteils der Akquisition von sechs Objekten. Ebenfalls im Februar 2012 wurde ein notarieller Kaufvertrag über den Kauf des Portfolios der sechs Objekte in Düsseldorf, Frankfurt, Neu-Isenburg und Norderstedt (DIVE-Portfolio) unterschrieben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 1. Mai 2012.

Im Mai 2012 unterschrieb alstria einen notariellen Kaufvertrag über die Veräußerung eines Gebäudes in Hamburg. Da das Objekt am 1. Juli 2012, nach der Berichtsperiode, rechtlich auf den Verkäufer übertragen worden war, wurde es zum 30. Juni 2012 als „zur Veräußerung gehaltener Vermögenswert“ klassifiziert.

Darüber hinaus unterzeichnete alstria gemeinsam mit ihren Joint-Venture-Partnern des Joint Ventures „Alte Post“ im November 2011 einen notariellen Kaufvertrag über den Verkauf des „Alte Post“-Gebäudes. Das Objekt wurde im März 2012 rechtlich auf den Käufer übertragen.

alstrias starkes Wachstum basiert teilweise auf den Gebäudeerwerben in der Region Düsseldorf. Um auch hier ein optimales Asset- und Portfoliomanagement zu gewährleisten, haben wir im Juli 2012 unser erstes Büro in dieser Metropolregion eröffnet.

Asset Management

Das erste Halbjahr war für alstrias Asset Management in Bezug auf Vermietung von Leerstandsflächen erfolgreich. Insgesamt hat alstria im ersten Halbjahr 2012 mehr als 8.900 m² neu vermietet.*

In Folge der Akquisition von Value-Add-Objekten und der Ausweitung des strategischen Leerstands erhöhte sich die Leerstandsrate auf 11,5% oder zirka 107.000 m². Davon werden zirka 32.600 m² als strategischer Leerstand gehalten (z. B. Leerstand, der von alstria bewusst im Rahmen eines Umpositionierungsprozesses für bestimmte Gebäude initiiert wurde). Der restliche Anteil entspricht operativem Leerstand.

* Neue Mietverträge entsprechen Mietverträgen auf Leerstandsflächen. Damit werden keine Prolongationen, Erneuerungen oder Optionen berücksichtigt.

Mieter und Nutzung

Ein wesentliches Merkmal unseres Portfolios ist die Fokussierung auf eine kleine Anzahl von Hauptmietern. Dementsprechend machen alstrias Top-10-Mieter rund 72% der gesamten Mietumsätze aus. Des Weiteren wird der klare Fokus auf eine Immobilienklasse, Büroimmobilien, im Portfolio deutlich: Von der gesamtvermietbaren Fläche entfallen 93% auf Büroimmobilien.

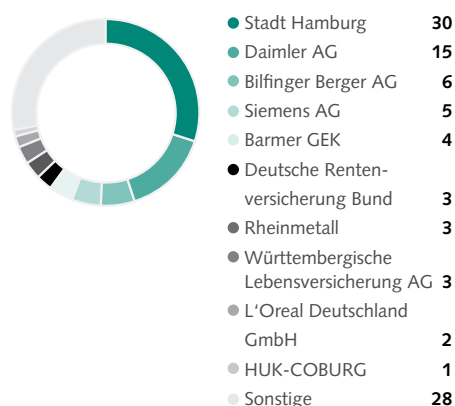
GESAMTPORTFOLIO NACH NUTZUNGSART

in % der gesamten vermietbaren Fläche



ALSTRIAS HAUPTMIETER

in % der Jahresmiete



ERTRAGSLAGE

Höhere Umsatzerlöse aufgrund von neuen Akquisitionen

Im ersten Halbjahr 2012 wurden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum aufgrund der Akquisitionen 2011 und 2012 um 12,7% höhere Umsätze erzielt. Die Erlöse beliefen sich auf TEUR 49.249 (H1 2011: TEUR 43.687) mit Grundstücksbetriebskosten in Höhe von TEUR 4.903, was ungefähr 10,0% der Erlöse ausmacht (H1 2011: TEUR 3.729 oder 8,5%). Als Ergebnis der Gebäudezukaufe erhöhten sich die Nettomieteinnahmen gegenüber dem ersten Halbjahr 2011 um TEUR 4.350 auf TEUR 44.298.

Verwaltungs- und Personalkosten verringerten sich im Berichtsquartal um TEUR 1.161 und beliefen sich auf TEUR 6.121 (H1 2011: TEUR 7.282). Die höheren Verwaltungskosten in H1 2011 resultierten im Wesentlichen aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der im ersten Quartal 2011 durchgeführten Platzierung von Aktien. Im ersten Halbjahr 2012 machten die gesamten administrativen Aufwendungen 12,4% der Gesamterlöse aus (H1 2011: 16,7%).

alstria schloss das erste Halbjahr 2012 mit einem Konzernergebnis von TEUR 21.712 ab. Demgegenüber steht das Konzernergebnis des Vorjahreshalbjahres mit TEUR 18.813. Der Anstieg geht im Wesentlichen auf höhere Umsatzerlöse sowie niedrigere administrative Aufwendungen im ersten Halbjahr 2012 zurück.

**OPERATIVES ERGEBNIS (FFO) VON EUR 0,26
JE AKTIE**

in TEUR	1. Jan. - 30. Jun. 2012	1. Jan. - 30. Jun. 2011
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	21.730	18.813
+/- Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-255	-262
+/- Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert aus Joint Ventures	0	0
+/- Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	585	-2.412
+/- Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	145	0
+/- Sonstige Bereinigungen ¹	-1.446	422
Operatives Ergebnis (FFO)²	20.759	16.561

¹ Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte.
² Das 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 das FFO. Somit sind das FFO oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit dem FFO der Gesellschaft.

Das operative Betriebsergebnis (FFO) betrug in der Berichtsperiode TEUR 20.759 gegenüber TEUR 16.561 im ersten Halbjahr 2011. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus um TEUR 5.562 höheren Umsatzerlösen (H1 2012: TEUR 49.249; H1 2011: TEUR 43.687) und um TEUR 1.161 geringeren administrativen Aufwendungen (H1 2012: TEUR 6.121; H1 2011: TEUR 7.282).

Im Ergebnis belief sich das FFO je Aktie auf EUR 0,26 für die ersten sechs Monate in 2012 (H1 2011: EUR 0,23).

Hedging-Instrumente

Um den Einfluss der Zinssatzvolatilität auf die Gewinn- und Verlustrechnung zu minimieren, wendet der alstria-Konzern für alle designierten Sicherungsinstrumente Hedge Accounting an. Dies ermöglicht es alstria, den Gewinn oder Verlust aus dem effektiven Anteil eines designierten Derivats erfolgsneutral in der „Rücklage für Cashflow Hedging“ im Eigenkapital zu zeigen. Weitere Informationen hierzu finden sich im Konzernanhang des Geschäftsberichts zum 31. Dezember 2011.

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE BESTANDEN ZUM STICHTAG IN FOLGENDEM UMFANG:

Produkt	Ausübungs- preis pro Jahr (in %)	Ende der Laufzeit	30. Jun. 2012		31. Dez. 2011	
			Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)
Cap ¹	4,6000	20.10.2015	47.902	36	0	0
Cap	4,9000	20.12.2012	75.000	0	75.000	0
Swap	4,1160	10.07.2013	47.902	-2.093	47.902	-2.479
Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung			122.902²	-2.057	122.902	-2.479
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	917	56.000	1.421
Cap	3,2500	31.12.2015	11.500	19	11.500	35
Cap	3,3000	20.10.2014	23.253	8	23.630	11
Cap	3,3000	20.10.2014	8.001	3	8.130	4
Swap	2,1940	31.12.2014	37.283	-1.585	37.283	-1.234
Swap ¹	4,6000	20.10.2015	0	0	95.000	-6.921
Swap	2,9900	20.07.2015	472.500	-33.178	472.500	-29.398
Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge- Beziehung			608.537²	-33.816	609.043³	-36.082
Gesamt			731.439	-35.873	731.945	-38.561

¹ (Forward Cap bzw. -Swap); Nicht effektiv vor dem 10. Juli 2013.

² Nominal ohne die TEUR 47.902, die erst am 10. Juli 2013 effektiv werden.

³ Nominal ohne die TEUR 95.000, die voraussichtlich erst am 10. Juli 2013 effektiv werden sollten.

Die Wertänderung der Derivate findet in unterschiedlichen Bilanzpositionen Berücksichtigung. Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der derivativen Finanzinstrumente seit dem 31. Dezember 2011.

in TEUR	Derivative Finanzinstrumente					
	Rücklage für Cashflow Hedging	Finanzielle Vermögenswerte		Finanzielle Verbindlichkeiten		Gesamt
		Langfristig	Kurzfristig	Langfristig	Kurzfristig	
Derivative Finanzinstrumente zum 31. Dezember 2011	-17.760	1.471	0	-37.553	-2.479	-38.561
Effektive Änderungen der Fair Values von Cashflow Hedges	-5.169	0	0	-5.169	0	-5.169
Ineffektive Änderungen der Fair Values von Cashflow Hedges	0	-524	0	-1	0	-525
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow Hedge einbezogenen Finanzderivaten	0	0	-27	0	463	436
Reklassifizierung aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	496	0	0	0	0	0
Änderungen der in den derivativen Finanzinstrumenten enthaltenen Zinsabgrenzung	0	0	0	-81	-77	-158
Neuerwerbe von derivativen Finanzinstrumenten	0	0	63	0	0	63
Beendigungen von derivativen Finanzinstrumenten	0	0	0	8.041	0	8.041
Derivative Finanzinstrumente zum 30. Juni 2012	-22.433	947	36	-34.763	-2.093	-35.873

Im ersten Halbjahr 2012 wurden Abwertungen des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von TEUR 5.169 im Eigenkapital in der Rücklage für Cashflow Hedging erfasst (im Vergleichszeitraum des Vorjahres wurden TEUR 5.978 Aufwertung in der Rücklage für Cashflow Hedging ausgewiesen). Es handelt sich um den effektiven Teil der Änderungen aus den Cashflow Hedges.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind ineffektive Abwertungen der Cashflow Hedges in Höhe von TEUR 525 berücksichtigt (H1 2011: Aufwertung von TEUR 2.120). Aufwertungen in Höhe von TEUR 436 ergaben sich aus der Marktbewertung für nicht im Hedge Accounting befindliche Sicherungsgeschäfte (H1 2011: Aufwertung von TEUR 1.020). Sie werden ebenfalls erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Verlust von TEUR 496 (H1 2011: TEUR 727) betrifft kumulierte Abwertungen von Derivaten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund von vorzeitigen Darlehensrückzahlungen nicht mehr länger besteht.

Zusammen ergibt sich daraus ein Verlust von TEUR 585 (H1 2011: Gewinn von TEUR 2.413), der als „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen ist.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2012 entwickelte sich wie folgt:

in TEUR	1. Jan. – 30. Jun. 2012	1. Jan. – 30. Jun. 2011	Veränderung
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	-8.109	-8.332	-2,7%
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-5.038	-4.034	24,9%
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-5.519	-5.357	3,0%
Andere Zinsaufwendungen	-31	-6	416,7%
Finanzaufwand	-18.697	-17.729	5,5%
Zinserträge	475	560	-15,2%
Sonstiges Finanzergebnis	-32	-11	190,9%
Nettofinanzergebnis	-18.254	-17.180	6,3%

Zum 30. Juni 2012 wurde keine Kreditvereinbarung verletzt.

Das Nettofinanzergebnis erhöhte sich gegenüber dem ersten Halbjahr 2011 um TEUR 1.074 auf TEUR 18.254. Dieser Anstieg beruht auf einer höheren durchschnittlichen Darlehensinanspruchnahme im Vergleich zur Vorjahresperiode.

Anstieg des Konzernergebnisses durch höhere Umsatzerlöse und niedrigere administrative Aufwendungen

Das Konzernnettoergebnis beläuft sich auf TEUR 21.712 (H1 2011: TEUR 18.813). Im Wesentlichen beruht der Anstieg des Konzernnettoergebnisses auf höheren Umsatzerlösen (H1 2012: TEUR 49.249; H1 2011: TEUR 43.687) und niedrigeren administrativen Aufwendungen (H1 2012: TEUR 6.121; H1 2011: TEUR 7.282).

Der Gewinn je Aktie beträgt EUR 0,28 für die ersten sechs Monate des Jahres 2012.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Finanzmanagement

alstrias Finanzmanagement ist zentral gesteuert. Darlehen werden sowohl für einzelne Objekte als auch für Objektportfolien aufgenommen. Das Hauptziel der Finanzierungspolitik des Unternehmens ist die Sicherung langfristig zur Verfügung stehender Mittel zur Unterstützung der Geschäftsentwicklung, die gleichzeitig die nötige Flexibilität für Veränderungen bieten.

Die zentrale Steuerung des Finanzmanagements bildet die Basis für eine harmonisierte Kapitalbeschaffung, für eine optimale Zins- und Liquiditätsrisikokontrolle sowie für eine Effektivitätssteigerung des gesamten Konzerns.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf zweier Objekte wurden im ersten Halbjahr 2012 TEUR 5.064 des Konsortialdarlehens zurückgeführt.

ÜBERSICHT DER ZUM 30. JUNI 2012
IN ANSPRUCH GENOMMENEN DARLEHEN

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme (in TEUR)	Aktueller LTV (in %)	Loan-to-Value-Vereinbarung (in %)
Konsortialdarlehen	20.07.2015	566.275	54,8	70,0%
Darlehen ohne Rückhaftung #1	19.10.2015	47.902	70,8	80,0%
Darlehen ohne Rückhaftung #2	31.12.2014	42.670	65,9	80,0%
Darlehen ohne Rückhaftung #3	30.06.2014	30.331	59,0	60,0%
Darlehen ohne Rückhaftung #4	20.10.2014	31.254	56,3	65,0%
Darlehen ohne Rückhaftung #5	31.01.2017	72.637	60,8	75,0%
Darlehen #6	31.12.2015	11.500	60,5	75,0%
Darlehen #7	17.12.2018	56.000	48,8	60,0%
Gesamt per 30.06.2012		858.569	52,5	

TEUR 61.479 flüssige Mittel

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich in den ersten sechs Monaten des Jahres auf TEUR 23.036 und lag damit deutlich über dem Wert des ersten Halbjahres 2011 (TEUR 11.985). Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieterlösen sowie niedrigeren Zinszahlungen infolge geänderter Zinszahlungstermine.

Erwerb und der Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten (TEUR 8.104) sowie in Höhe von TEUR 6.233 aus Darlehenstilgungen.

Infolgedessen ergab sich zum Abschluss des ersten Halbjahres 2012 ein Barmittelbestand in Höhe von TEUR 61.479 (30. Juni 2011: TEUR 130.495).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist durch die Akquisition des DIVE-Portfolios und Investitionen in bestehende Immobilien (Zahlungsmittelabfluss i.H.v. TEUR 101.443) geprägt. Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von TEUR 8.440 wurden durch die Veräußerung von zwei Büroimmobilien erzielt. Einzahlungen aus Kapitalauskehrungen von Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich auf TEUR 23.276.

Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 6,5%

Der Gesamtwert der Anlageimmobilien beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.628.710 im Vergleich zu TEUR 1.528.589 am Anfang des Geschäftsjahres. Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb von insgesamt sechs Gebäuden in Düsseldorf, Frankfurt am Main, Neu-Isenburg und Norderstedt (DIVE-Portfolio).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt im Wesentlichen Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von netto TEUR 59.756 aus der Kapitalerhöhung sowie die Dividendenausschüttung (TEUR 34.705) wider. Weitere Auszahlungen resultierten aus dem

Der Anteil an Gemeinschaftsunternehmen betrifft zwei Gesellschaften, die nach der „At Equity“-Methode konsolidiert werden.

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31. Dez. 2011	1.528.589
Zugänge aus Investitionen	6.445
Zugänge	101.756
Abgänge	-3.400
Umklassifizierungen	-4.935
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	255
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30. Juni 2012	1.628.710
Beizulegender Zeitwert von eigengenutzten Immobilien	5.362
Beizulegender Zeitwert von "held for sale"-Immobilien	4.935
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	20.861
Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen	1.659.868

Eigenkapitalquote bei 46,8% – REIT-Eigenkapitalquote bei 48,8%

Die Bilanz weist ein Eigenkapital von TEUR 810.537 auf, woraus sich eine Eigenkapitalquote von 46,8% errechnet (31. Dezember 2011: TEUR 768.195; 45,5%).

Die REIT-Eigenkapitalquote, die als Verhältnis von Eigenkapital zu unbeweglichem Vermögen definiert ist, beläuft sich auf 48,8% (31. Dezember 2011: 48,7%). Das REIT-Gesetz sieht eine Mindestanforderung für die Erfüllung der REIT-Kriterien von 45% am Geschäftsjahresende vor.

NNNAV EUR 10,27 je Aktie

Der Nettosubstanzwert („Triple Net Asset Value“ (NNNAV) gemäß EPRA*) sank von EUR 10,71 zum 31. Dezember 2011 auf EUR 10,27 je Aktie. Der Rückgang des NNNAV je Aktie um 4% ergibt sich aus der um 10% gestiegenen Aktienanzahl (30. Juni 2012: 78.933.487; 31. Dezember 2011: 71.703.625 Aktien). Legt man für die Berechnung zum 31. Dezember 2011 die aktuelle Aktienanzahl zugrunde, ergibt sich ein NNNAV

je Aktie von EUR 9,73. Dies spiegelt den beschriebenen Anstieg des Eigenkapitals wider.

Als Ergebnis der im ersten Quartal 2012 durchgeführten Kapitalerhöhung erhöhte sich das Eigenkapital um TEUR 59.638 im Vergleich zum 31. Dezember 2011. Aufgrund von Abwertungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten sank die Rücklage für Cashflow Hedging um TEUR 4.673 von TEUR -17.760 zum 31. Dezember 2011 auf TEUR -22.433 zum 30. Juni 2012. Der Konzernnettogewinn für das erste Halbjahr 2012 trug mit TEUR 21.712 zu einer Erhöhung des Eigenkapitals bei. Insgesamt ergibt sich ein Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 42.342 auf TEUR 810.537. **

Langfristige Darlehen bleiben konstant

Nach der Inanspruchnahme zweier Darlehen Ende 2011 blieben die langfristigen Darlehen im ersten Halbjahr 2012 nahezu konstant (30. Juni 2012: TEUR 848.583; 31. Dezember 2011: TEUR 854.814). Der leichte Rückgang resultiert aus der Rückführung von TEUR 5.064 des Konsortialdarlehens im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Objekts in Nürnberg und eines Objekts in Hamburg.

Kurzfristige Verbindlichkeiten steigen

Die kurzfristigen Verpflichtungen sind um 32,3% auf TEUR 28.208 gestiegen, was im Wesentlichen aus dem Anstieg der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten resultiert. Diese sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten (TEUR 13.802) berücksichtigen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 3.027), Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 2.714) sowie andere Abgrenzungen (TEUR 8.061). Die anderen Abgrenzungen beinhalten Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen (TEUR 5.040) aus dem Verkauf des Gebäudes, welches als „zur Veräußerung gehaltener Vermögenswert“ klassifiziert wird.

* EPRA: European Public Real Estate Association, Best Practises Committee, Brüssel, Belgien.

** Siehe auch die Eigenkapitalveränderungsrechnung auf Seite 22.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die Risiken und Chancen, denen alstria ausgesetzt ist, werden detailliert im Konzernabschluss 2011 beschrieben. Es wurden keine Veränderungen zu dem dort beschriebenen Stand verzeichnet.

JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND AUSBLICK

Im Mai 2012 unterschrieb alstria einen notariellen Kaufvertrag über die Veräußerung eines Gebäudes in Hamburg. Da das Objekt am 1. Juli 2012, nach der Berichtsperiode, rechtlich auf den Käufer übertragen wurde, wurde es zum 30. Juni 2012 als „zur Veräußerung gehaltener Vermögenswert“ klassifiziert.

Zusätzlich hat alstria nach dem Ende der Berichtsperiode zwei langfristige Mietverträge über rund 3.700 m² Bürofläche abgeschlossen.

Finanzielle Ziele

Nach dem Abschluss der letzten Akquisition erwartet alstria für das Jahr 2012 Umsatzerlöse von zirka EUR 100 Mio. und ein operatives Ergebnis (FFO) von zirka EUR 40 Mio.

DISCLAIMER

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



ENGLISCHE PLANKE 2 HAMBURG

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2012

18

Konzernzwischenabschluss

in TEUR	Anhang	1. Apr. -30. Jun. 2012	1. Apr. -30. Jun. 2011	1. Jan. -30. Jun. 2012	1. Jan. -30. Jun. 2011
Umsatzerlöse		25.646	22.373	49.249	43.687
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand		33	-9	-48	-10
Grundstücksbetriebsaufwand		-2.540	-2.397	-4.903	-3.729
Nettomieteinnahmen		23.139	19.967	44.298	39.948
Verwaltungsaufwand		-1.671	-1.728	-3.089	-4.191
Personalaufwand	6.1	-1.703	-1.610	-3.032	-3.091
Sonstige betriebliche Erträge		874	341	2.321	804
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-32	-6	-46	-42
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immo- bilien zum beizulegenden Zeitwert		255	262	255	262
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	7.1	-145	0	-145	0
Nettobetriebsergebnis		20.717	17.226	40.562	33.690
Nettofinanzergebnis	6.2	-9.068	-8.573	-18.254	-17.180
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen		-44	-79	7	-110
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert		-104	374	-585	2.413
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		11.501	8.948	21.730	18.813
Ertragsteuern	6.3	-18	0	-18	0
Konzernperiodenergebnis		11.483	8.948	21.712	18.813
Zuordnung:					
Aktionäre		11.483	8.948	21.712	18.813
Ergebnis je Aktie in EUR					
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	6.4	0,15	0,12	0,28	0,28
Verwässertes Ergebnis je Aktie	6.4	0,15	0,12	0,28	0,28

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2012

in TEUR	Anhang	1. Apr. -30. Jun. 2012	1. Apr. -30. Jun. 2011	1. Jan. -30. Jun. 2012	1. Jan. -30. Jun. 2011
Konzernperiodenergebnis		11.483	8.948	21.712	18.813
Marktbewertung Cashflow Hedging		-3.590	-7.913	-5.169	5.978
Umgliederung aus der Rücklage für Cashflow Hedging		247	364	496	727
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen		-3.343	-7.549	-4.673	6.705
Gesamtergebnis der Periode		8.140	1.399	17.039	25.518
Zuordnung Gesamtergebnis:					
Aktionäre		8.140	1.399	17.039	25.518

KONZERNZWISCHENBILANZ

zum 30. Juni 2012

Aktiva

in TEUR	Anhang	30. Juni 2012	31. Dez. 2011
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	1.628.710	1.528.589
At equity bilanzierte Beteiligungen		20.861	44.128
Sachanlagen		4.588	4.576
Immaterielle Vermögenswerte		450	450
Derivative Finanzinstrumente		947	1.471
Gesamtes langfristiges Vermögen		1.655.556	1.579.214
Kurzfristiges Vermögen			
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.1	4.935	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4.196	2.449
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen		92	2.095
Derivative Finanzinstrumente		36	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		7.057	6.870
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.2	61.479	96.009
<i>davon verfügbungsbeschränkt</i>		274	270
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		77.795	107.423
Gesamte Aktiva		1.733.351	1.686.637

Passiva

in TEUR	Anhang	30. Juni 2012	31. Dez. 2011
Eigenkapital	8.1		
Gezeichnetes Kapital		78.933	71.704
Kapitalrücklage		769.158	751.084
Rücklage für Cashflow-Hedging		-22.433	-17.760
Gewinnrücklagen		-15.121	-36.833
Gesamtes Eigenkapital		810.537	768.195
Langfristige Verpflichtungen			
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	8.2	848.583	854.814
Derivative Finanzinstrumente		34.763	37.553
Sonstige Rückstellungen		3.791	3.767
Sonstige Verbindlichkeiten		7.469	989
Gesamte langfristige Verpflichtungen		894.606	897.123
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kurzfristige Darlehen	8.2	6.193	4.505
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.741	3.201
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm		361	291
Derivative Finanzinstrumente		2.093	2.479
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten		18	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		13.802	10.843
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		28.208	21.319
Gesamte Verpflichtungen		922.814	918.442
Gesamte Passiva		1.733.351	1.686.637

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2012

in TEUR	Anhang	Ge- zeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Eigene Anteile	Gewinn- rücklagen	Summe Eigen- kapital
Stand zum 1. Januar 2012		71.704	751.084	-17.760	0	-36.833	768.195
Veränderungen im ersten Halbjahr 2012							
Konzernergebnis		0	0	0	0	21.712	21.712
Sonstiges Ergebnis		0	0	-4.673	0	0	-4.673
Gesamtergebnis		0	0	-4.673	0	21.712	17.039
Dividendenausschüttung	9	0	-34.705	0	0	0	-34.705
Aktienbasierte Vergütung		0	252	0	0	0	252
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien		7.170	53.778	0	0	0	60.948
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien		0	-1.310	0	0	0	-1.310
Wandelung von Wandelgenussscheinen		59	59	0	0	0	118
Stand zum 30. Juni 2012	8.1	78.933	769.158	-22.433	0	-15.121	810.537

vom 1. Januar bis 30. Juni 2011

in TEUR	Anhang	Ge- zeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Eigene Anteile	Gewinn- rücklagen	Summe Eigen- kapital
Stand zum 1. Januar 2011		61.600	700.036	-4.922	-26	-64.280	692.408
Veränderungen im ersten Halbjahr 2011							
Konzernergebnis		0	0	0	0	18.813	18.813
Sonstiges Ergebnis		0	0	6.705	0	0	6.705
Gesamtergebnis		0	0	6.705	0	18.813	25.518
Dividendenausschüttung	9	0	-31.503	0	0	0	-31.503
Aktienbasierte Vergütung		0	171	0	0	0	171
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien		10.000	85.000	0	0	0	95.000
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien		0	-2.931	0	0	0	-2.931
Wandelung von Wandelgenussscheinen		104	104	0	0	0	208
Wandelung eigener Anteile		0	-22	0	26	0	4
Stand zum 30. Juni 2011	8.1	71.704	750.855	1.783	0	-45.467	778.875

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2012

24

Konzernzwischenabschluss

in TEUR	Anhang	1. Jan. -30. Jun. 2012	1. Jan. -30. Jun. 2011
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernperiodenergebnis		21.712	18.813
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		315	-2.635
Zinserträge	6.2	-475	-560
Zinsaufwendungen	6.2	18.729	17.740
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.3	18	0
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)		380	749
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		145	0
Abschreibungen des Anlagevermögens		165	271
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.701	-2.497
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		155	200
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		39.443	32.081
Erhaltene Zinsen		475	560
Gezahlte Zinsen		-16.882	-20.656
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		23.036	11.985
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	-101.443	-72.594
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.1	8.440	500
Auszahlungen für Veräußerungsnebenkosten		-145	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-179	-1.479
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen		23.276	1.225
Einzahlungen aus der Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährten Darlehen		1.771	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-68.280	-72.348

in TEUR	Anhang	1. Jan. -30. Jun. 2012	1. Jan. -30. Jun. 2011
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	8.1	61.066	95.208
Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	8.1	-1.310	-2.931
Einzahlungen für die Veräußerung von eigenen Anteilen		0	4
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		0	11.500
Auszahlung der Dividende	9	-34.705	-31.503
Auszahlungen für den Erwerb und die Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten		-8.104	-267
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-6.233	-1.782
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		0	-159
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		10.714	70.070
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		-34.530	9.707
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		96.009	120.788
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 274; Vj. TEUR 259	7.2	61.479	130.495

ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2012

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 Konzernjahresabschluss für das am 31. Dezember 2011 beendete Geschäftsjahr beschrieben.

Die Veröffentlichung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis zum 30. Juni 2012 (nachstehend bezeichnet als „der Konzernzwischenabschluss“) wurde per Vorstandsbeschluss am 2. August 2012 genehmigt.

2 Berichtsgrundlage

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde gemäß IAS 34 „Interim Financial Reporting“ (Zwischenberichterstattung) erstellt. Er enthält nicht alle für den Jahresabschluss vorgeschriebenen Angaben und Erklärungen und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2011 gelesen werden.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss ist ungeprüft. Er wurde durch Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

3 Grundlagen der Rechnungslegung

Die angewandten Bilanzierungsgrundsätze entsprechen den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 angewandten Grundsätzen, wie sie in dem Konzernabschluss beschrieben sind.

Die folgenden neuen Interpretationen und geänderten Standards und Interpretationen sind für Berichtszeiträume, die am 1. Januar 2012 beginnen, erstmals verpflichtend anzuwenden:

› Änderungen zu IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“, die am 7. Oktober 2010 verabschiedet wurden. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 1. Juli 2011 oder später beginnen. Die Änderungen enthalten erweiterte Angabepflichten im Zusammenhang mit Übertragungsvereinbarungen bestimmter finanzieller Vermögenswerte. Da die Veräußerung von finanziellen Vermögenswerten

nicht zu alstrias Geschäftszweck gehört, ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.

Die erstmalige Anwendung der neu anzuwendenden IFRS hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses.

Die folgenden neuen Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die 2012 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, wurden nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet:

- › IFRS 9 „Finanzinstrumente“. Neuer Standard, der am 12. November 2009 verabschiedet wurde. Der Standard befasst sich mit der Einordnung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und wird voraussichtlich einen Einfluss auf die Rechnungslegung der finanziellen Vermögenswerte des Konzerns haben. Der Standard ist ab dem 1. Januar 2015 verpflichtend anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist, vorbehaltlich der Übernahme durch die EU, zulässig. Die genauen Auswirkungen, die sich aus IFRS 9 ergeben werden, werden derzeit noch von dem Konzern geprüft.
- › IFRS 10 „Konzernabschlüsse“. Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Die Zielsetzung von IFRS 10 besteht in der Bereitstellung von Prinzipien zur Darstellung und Aufstellung von Konzernabschlüssen, wenn ein Mutterunternehmen ein oder mehr Unternehmen beherrscht. Der Standard ersetzt die Konsolidierungsleitlinien in dem bisherigen IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse“ und SIC-12 „Konsolidierung – Zweckgesellschaften“. IFRS 10 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Es wird nicht erwartet, dass die Anwendung des neuen Standards zu einer Änderung des Konsolidierungskreises des Konzerns führen wird.
- › IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“. Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Das Kernprinzip von IFRS 11 besteht in der Vorschrift, dass eine an einer gemeinsamen Vereinbarung beteiligte Partei die Art der gemeinsamen Vereinbarung, in die sie eingebunden ist, mittels Beurteilung ihrer Rechte und Verpflichtungen zu bestimmen und diese Rechte und Verpflichtungen entsprechend der Art der gemeinsamen Vereinbarung zu bilanzieren hat. Der Standard ersetzt IAS 31 „Anteile an Joint Ventures“ und SIC-13 „Gemeinschaftlich geführte Einheiten – Nicht-monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen“. IFRS 11 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Es wird nicht erwar-

tet, dass der neue Standard zu einer Änderung bei der Rechnungslegung von Joint Ventures führen wird.

- › IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“. Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Die Zielsetzung von IFRS 12 besteht darin, Angaben über Informationen vorzuschreiben, die Abschlussnutzer in die Lage versetzen, das Wesen der Beteiligung an anderen Einheiten zu beurteilen und die damit verbundenen Risiken sowie die Auswirkungen dieser Beteiligungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage einzuschätzen. IFRS 12 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Die genauen Auswirkungen, die sich aus IFRS 12 ergeben werden, werden derzeit noch von dem Konzern geprüft.
- › IAS 27 „Separate Abschlüsse“. Neuer, überarbeiteter Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. IAS 27 (überarbeitet 2011) hat zum Ziel, Standards zu setzen, die bei der Bilanzierung von Beteiligungen an Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden sind, wenn sich ein Unternehmen dazu entschließt (oder aufgrund lokaler Vorschriften gehalten ist), Einzelabschlüsse (oder nicht konsolidierte Abschlüsse) darzustellen. IAS 27 (2011) ersetzt zusammen mit IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ die Vorgängerversion IAS 27 (2008) „Konzern- und separate Abschlüsse“ einschließlich der Interpretation SIC-12 „Konsolidierung – Zweckgesellschaften“. IAS 27 (2011) ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Da die Gesellschaften des alstria-Konzerns keine Einzelabschlüsse nach IFRS erstellen, werden aus dem überarbeiteten Standard keine Auswirkungen auf die Rechnungslegung erwartet.
- › IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“. Neuer überarbeiteter Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Die Zielsetzung von IAS 28 (überarbeitet 2011) besteht darin, die Bilanzierung von Beteiligungen an assoziierten Unternehmen festzuschreiben und Vorschriften über die Anwendung der Equity-Methode zu erlassen, wenn Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures bilanziert werden sollen. IAS 28 (2011) ersetzt zusammen mit IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“ die Vorgängerversion IAS 28 (2008) „Anteile an assoziierten Unternehmen“. IAS 28 (2011) ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Es wird nicht erwartet, dass der neue Standard zu einer Änderung bei der Rechnungslegung von Joint Ventures führen wird.
- › Ein Unternehmen kann die vorgenannten Standards IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“, IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“, IAS 27 „Separate Abschlüsse (geändert 2011)“ und IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures (geändert 2011)“ in einer früheren Periode nur gemeinsam vorzeitig anwenden.
- › IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwertes“. Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. In IFRS 13 werden der Begriff des beizulegenden Zeitwerts definiert, ein Rahmen zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts in einem einzigen IFRS abgesteckt und Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts vorgeschrieben. IFRS 13 gelangt zur Anwendung, wenn ein anderer IFRS eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorschreibt oder gestattet oder Angaben über die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts verlangt werden (sowie Bewertungen, die – wie der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten – auf dem beizulegenden Zeitwert fußen, oder Angaben über diese Bewertungen), mit Ausnahme von anteilsbasierten Vergütungstransaktionen im Anwendungsbereich von IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen“, Leasingtransaktionen im Anwendungsbereich von IAS 17 „Leasingverhältnisse“ sowie Bewertungen, die einige Ähnlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert aufweisen, jedoch kein beizulegender Zeitwert sind, wie bspw. der Nettoveräußerungswert in IAS 2 „Vorräte“ oder der Nutzungswert in IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“. IFRS 13 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Die genauen Auswirkungen, die sich aus IFRS 13 ergeben werden, werden derzeit noch von dem Konzern geprüft.
- › Änderungen des IFRS 1 „Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten für Erstanwender“, die am 20. Dezember 2010 verabschiedet wurden. Die Änderungen sind grundsätzlich für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 1. Juli 2011 oder später beginnen, bislang erfolgte jedoch noch keine Übernahme durch die EU. Da alstria nicht in Hochinflationländern tätig ist, haben diese Änderungen keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung.
- › Änderungen des IFRS 1 im Hinblick auf Darlehen der öffentlichen Hand mit einem nicht dem Marktniveau entsprechenden Zinssatz. Die Änderung wurde am 13. März 2012 veröffentlicht und gewährt IFRS-Erstanwendern die gleichen Erleichterungen in Bezug auf die Bilanzierung von Darlehen der öffentlichen Hand wie bestehenden Anwendern. Die Regelung ist erstmals für Geschäftsjahre

anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Sie hat keine Auswirkung auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.

- › Der IASB hat die Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten überarbeitet und die Ergebnisse am 16. Dezember 2011 in Form von Änderungen an IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung, sowie zu IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben, veröffentlicht. Die in IAS 32 formulierten Voraussetzungen zur Saldierung wurden im Grundsatz beibehalten und lediglich durch zusätzliche Anwendungsleitlinien (Application Guidance) konkretisiert. Die ergänzten Leitlinien sind retrospektiv für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, anzuwenden. Neu sind dagegen die in IFRS 7 eingefügten Angabepflichten im Zusammenhang mit bestimmten Aufrechnungsvereinbarungen. Die Änderungen des IFRS 7 sind retrospektiv für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. Auswirkungen aus diesen Änderungen ergeben sich im Hinblick auf die Anhangangabepflichten für den Fall, dass eine Aufrechnungsvereinbarung existiert.
- › Änderungen des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“. Der International Accounting Standards Board (IASB) hat am 16. Juni 2011 Änderungen an IAS 1 herausgegeben. Mit den Änderungen werden neue Vorschriften zur Darstellung des sonstigen Gesamtergebnisses eingeführt. Mit den Änderungen wird die Wahlmöglichkeit von einer oder zwei Darstellungen für den einzelnen Anwender freigelassen. Nur die Darstellung des sonstigen Gesamtergebnisses wurde dahingehend geändert, dass Zwischensummen für die Posten gefordert werden, die recycelt werden können, und diejenigen, die nicht recycelt werden. Die Änderungen sind für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Aus diesen Änderungen werden keine Auswirkungen auf die Darstellung des Abschlusses des Konzerns erwartet.
- › Änderung des IAS 12 „Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte“, die am 20. Dezember 2010 verabschiedet wurde. Diese Änderung, die keine Auswirkung auf die Finanzberichterstattung von alstria haben wird, ist grundsätzlich vom 1. Januar 2012 an anzuwenden, bislang erfolgte jedoch noch keine Übernahme durch die EU.
- › IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“. Der IASB hat am 16. Juni 2011 die endgültige Fassung der Änderungen an IAS 19 herausgegeben. Mit den Änderungen werden neue Vorschriften zur Bilanzierung von Leistungen an Arbeitnehmer eingeführt.

Die Änderungen sind für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns werden nicht erwartet.

- › IFRIC 20 „Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine“: in IFRIC 20 wird erörtert, wann und wie unterschiedliche Nutzen aus der Abraumaktivität zu bilanzieren sind. Die Interpretation tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Es ergeben sich keinerlei Auswirkungen für den Konzern.
- › Der IASB hat im Rahmen seines Prozesses zur jährlichen Vornahme kleinerer Verbesserungen von Standards und Interpretationen (Annual-Improvements to IFRSs 2009-2011 Cycle) Änderungen veröffentlicht. Im Wesentlichen sind fünf Standards (IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32 und IAS 34) durch die Änderungen betroffen, aus denen sich zahlreiche Folgeänderungen ergeben. Die Änderungen sind zwingend rückwirkend für Berichtsperioden eines Geschäftsjahres, welches am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt, anzuwenden und haben nur geringe oder gar keine Relevanz für den Konzern.

4 Konsolidierungskreis

Zwei Gesellschaften – eine Kommanditgesellschaft, die alstria office Portfolio 2 GmbH & Co. KG, Hamburg, und ihre Komplementärin, die alstria Portfolio 2 GP GmbH, Hamburg, – wurden im ersten Quartal 2012 gegründet. Als hundertprozentige Tochtergesellschaften der alstria office REIT-AG wurden diese Gesellschaften in den Konsolidierungskreis des Konzernabschlusses einbezogen. Im zweiten Quartal wurde ein Verschmelzungsvertrag zwischen der alstria office REIT-AG und der alstria Portfolio 2 GP GmbH abgeschlossen, der die Anwachsung bzw. Verschmelzung der alstria Portfolio 2 GP GmbH auf die alstria office REIT-AG mit Wirkung zum 1. Mai 2012 zur Folge hatte.

Es haben sich keine weiteren Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 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. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

6 Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

6.1 Personalaufwand

Die aufgeführten Aufwendungen für Gehälter in Höhe von TEUR 3.032 (1. Januar bis 30. Juni 2011: TEUR 3.091) enthalten zurückgestellten Bonusaufwand in Höhe von TEUR 580 (1. Januar bis 30. Juni 2011: TEUR 544). Ebenfalls sind in dieser Position Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 113 (1. Januar bis 30. Juni 2011: TEUR 397) aus aktienbasierter Vergütung an den Vorstand (vgl. Abschnitt 11) enthalten. Aus den an die Mitarbeiter ausgegebenen Wandelgenussscheinen entstand ein Aufwand von TEUR 358 (1. Januar bis 30. Juni 2011: TEUR 211). Er ist im Personalaufwand enthalten.

6.2 Finanzergebnis

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Zusammensetzung des Finanzergebnisses.

in TEUR	1. Jan. - 30. Jun. 2012 (ungeprüft)	1. Jan. - 30. Jun. 2011 (ungeprüft)
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	-8.109	-8.332
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-5.038	-4.034
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-5.519	-5.357
Andere Zinsaufwendungen	-31	-6
Finanzaufwand	-18.697	-17.729
Zinserträge	475	560
Sonstiges Finanzergebnis	-32	-11
Nettofinanzergebnis	-18.254	-17.180

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2012 erfolgten keine neuen Darlehensaufnahmen. Das Konsortialdarlehen wurde um TEUR 5.064 zurückgeführt.

Im Einklang mit alstrias Hedging-Strategie wurde zur Absicherung von variablen Zinszahlungen eine neue Forward-Zinscap-Vereinbarung über einen Nominalwert von TEUR 47.902 und einen Capsatz von 4,6000% eingegangen. Die Laufzeit der Sicherungsbeziehung beginnt am 10. Juli 2013 und endet am 20. Oktober 2015. Die Transaktion wurde zum 12. Juni 2012 wirksam.

Die neue Cap-Vereinbarung ersetzt teilweise die bisherige Forward-Zinsswap-Vereinbarung über einen Nominalwert von TEUR 95.000, einem Swapsatz von 4,6000% und einer ursprünglichen Laufzeit der Sicherungsbeziehung vom 10. Juli 2013 bis zum 20. Oktober 2015. Die Forward-Zinsswap-Verein-

barung wurde in voller Höhe des Nominalwertes von TEUR 95.000 mit Wirkung zum 14. Juni 2012 beendet.

6.3 Ertragsteuern

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

Steuerzahlungsverpflichtungen in geringerem Umfang können sich in den Tochtergesellschaften ergeben, die Komplementärgesellschaften von Immobilienpersonengesellschaften sind oder als REIT-Dienstleistungsgesellschaft fungieren.

Für die steuerlichen Auswirkungen verweisen wir auf Abschnitt 9.10 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2011.

6.4 Ergebnis je Aktie

Die folgende Übersicht zeigt Ergebnis- und Aktienzahlen, die für die Berechnung des bereinigten und unverwässerten Ergebnisses je Aktie verwendet wurden:

	1. Jan. - 30. Jun. 2012 (ungeprüft)	1. Jan. - 30. Jun. 2011 (ungeprüft)
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	21.712	18.813
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	76.750	66.745
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR je Aktie)	0,28	0,28

7 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die alstria office REIT-AG wendet das Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IAS 40.33 ff. bei der Folgebewertung an. Für die Wertermittlung zum 31. Dezember 2011 wurden externe Gutachten herangezogen. Eine Managementbewertung der Zeitwerte zum Datum des Konzernzwischenabschlusses vom 30. Juni 2012 führte zu einer Aufwertung der zum 31. Dezember 2011 gehaltenen Vermögenswerte um TEUR 6.445. Es handelt sich bei diesem Betrag um die im ersten Halbjahr 2012 getätigten Investitionen für aktivierungsfähige Umbaumaßnahmen und Projektentwicklungen. Für eine detaillierte Beschreibung der Wertermittlung von Vermögenswerten verweisen wir auf Abschnitt 7 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2011.

Im ersten Halbjahr 2012 schloss die alstria office REIT-AG notarielle Kaufverträge über die Veräuße-

zung von zwei Büroimmobilien mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von TEUR 8.440 ab. Eine der beiden Immobilien wurde im zweiten Quartal 2012 auf den Käufer übertragen. Der Übergang von Nutzen und Lasten der anderen Immobilie erfolgte am 1. Juli 2012. Die Immobilie wird infolgedessen zum 30. Juni 2012 unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen.

Im Februar 2012 wurde ein notarieller Kaufvertrag über den Erwerb eines Immobilienportfolios mit sechs Büroimmobilien abgeschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten dieser Immobilien erfolgte im zweiten Quartal 2012. Das Investitionsvolumen für den Erwerb des Portfolios beläuft sich auf TEUR 101.756.

7.2 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Von den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 61.479 unterliegen zum 30. Juni 2012 insgesamt TEUR 274 einer Verfügungsbeschränkung. Es handelt sich um abgegrenzte Zinsverpflichtungen und andere Beträge, die nicht frei für die Gesellschaft verfügbar sind.

8 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

8.1 Eigenkapital

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

Gezeichnetes Kapital

Durch die Ausgabe von 7.170.362 neuen Aktien gegen Bareinlage erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG um EUR 7.170.362. Das gezeichnete Kapital stieg von EUR 71.703.625 auf EUR 78.873.987. Die Kapitalerhöhung wurde am 23. Februar 2012 in das Handelsregister eingetragen.

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen (siehe auch Abschnitt 12) im zweiten Quartal 2012 führte zu der Ausgabe von 59.500 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals (Bedingtes Kapital III).

Zum 30. Juni 2012 belief sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG auf EUR 78.933.487 oder 78.933.487 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz.

Kapitalrücklage

Die neuen durch die Kapitalerhöhung entstandenen Aktien wurden zu einem Preis von EUR 8,50 je Aktie angeboten und verkauft. Die über den Nennwert des gezeichneten Kapitals hinausgehenden Emissionserlöse beliefen sich auf TEUR 53.778 und wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Nach Abzug der Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 1.310 ergab sich durch die Platzierung der Aktien eine Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 52.468.

Eigene Aktien

Die Gesellschaft hält zum 30. Juni 2012 keine eigenen Anteile.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2011 wurde die Berechtigung zum Rückkauf eigener Aktien erneuert. Gemäß Beschluss ist die alstria office REIT-AG berechtigt, bis zu 10% der Aktien bis zum 8. Juni 2016 zurückzuerwerben. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht beabsichtigt, von dieser Berechtigung Gebrauch zu machen.

Rücklage für Cashflow Hedging

	30. Jun. 2012 (ungeprüft)	31. Dez. 2011 (geprüft)
in TEUR		
Stand 1. Januar	-17.760	-4.922
Nettoveränderung des Cashflow Hedges	-4.673	-12.838
Stand zum 30. Juni/ 31. Dezember	-22.433	-17.760

Diese Rücklage enthält den effektiven Anteil am Gewinn oder Verlust der Sicherungsinstrumente des Cashflow Hedges. Die Nettoveränderung bezieht sich in Höhe von -TEUR 5.169 auf Abwertungen derivativer Finanzinstrumente. In Höhe von +TEUR 496 handelt es sich um die Umklassifizierung der kumulierten Abwertungen von derivativen Finanzinstrumenten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund von vorzeitigen Darlehensrückzahlungen nicht mehr länger besteht.

8.2 Finanzverbindlichkeiten

Mit Stand vom 30. Juni 2012 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen TEUR 858.569 (31. Dezember 2011: TEUR 864.801). Der niedrigere Buchwert von TEUR 854.776 (TEUR 848.583 langfristiger und TEUR 6.193 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der Effektivzinsmethode

zu verteilender Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr werden unter der Position „kurzfristige Darlehen“ ausgewiesen.

Für eine detaillierte Beschreibung der Darlehen, der Darlehensbedingungen und der Darlehensbesicherung verweisen wir auf Abschnitt 11.2 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2011.

Im Zuge der Veräußerung zweier Bürogebäude hat alstria in der Berichtsperiode 2012 Darlehenstilgungen in Höhe von TEUR 5.064 auf das Konsortialdarlehen vorgenommen.

9 Dividendenzahlung

	2012 (ungeprüft)	2011 (geprüft)
Dividende ¹ in TEUR (zum 30. Juni nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen):	34.705	31.503
Dividende je Aktie in EUR	0,44	0,44

¹ Bezogen auf alle Aktien ohne eigene Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung.

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 24. April 2012, eine Dividende von insgesamt TEUR 34.705 (EUR 0,44 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 25. April 2012 ausgezahlt.

10 Mitarbeiter

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2012 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 53 Mitarbeiter (1. Januar bis 30. Juni 2011: im Durchschnitt 45 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl angestellter Mitarbeiter zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 30. Juni 2012 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 56 Mitarbeiter (31. Dezember 2011: 50 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 Plan (LTIP), sowie eine kurzfristige Komponente, der Short Term Incentive oder STI. Die Vergütung erfolgt jeweils als anteilsbasierte Vergütung mit Bauspargleich.

Die Entwicklung der virtuellen Aktien bis zum 30. Juni 2012 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Anzahl virtuelle Aktien	30. Jun. 2012 (ungeprüft)		31. Dez. 2011 (geprüft)	
	LTIP	STI	LTIP	STI
Stand 1. Januar	175.711	11.718	99.009	0
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	91.954	12.911	76.702	11.718
Stand zum 30. Juni/ 31. Dezember	267.665	24.629	175.711	11.718

Im ersten Halbjahr 2012 ergaben sich aus dem LTIP und dem STI Vergütungsaufwendungen in Höhe von TEUR 113 (H1 2011: Aufwand von TEUR 397) sowie Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.022 (31. Dezember 2011: TEUR 909). Der Konzern bilanziert die Verpflichtung aus den gewährten virtuellen Aktien in den sonstigen Rückstellungen. Für eine detaillierte Beschreibung des aktienbasierten Vergütungssystems verweisen wir auf Abschnitt 18 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2011.

12 Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Im Rahmen des am 5. September 2007 durch den Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG beschlossenen Mitarbeiterbeteiligungsprogramms bestanden zum 30. Juni 2012 201.200 Wandelgenussscheine. Am 18. Juni 2012 wurden den Mitarbeitern der alstria office REIT-AG 86.000 Wandelgenussscheine gewährt.

Der Nominalwert jedes Wandelgenussscheins beträgt EUR 1,00 und war bei Ausgabe zu zahlen. Der beizulegende Zeitwert der enthaltenen Wandlungsoption wurde mit Hilfe von zeitanteiligen Barrier-Optionen auf Basis des Black-Scholes-Modells geschätzt. Das Modell berücksichtigt die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der Optionen unterliegt.

Die folgende Tabelle zeigt die Modellvorgaben, die für die Bestimmung des Zeitwerts der am 18. Juni 2012 bewilligten Wandelgenussscheine genutzt wurden:

	18. Jun. 2012 (ungeprüft)
Dividendenrendite (%)	5,76
Risikofreier Zinssatz (%)	0,04
Erwartete Volatilität (%)	38,00
Erwartete Laufzeit der Option (Jahre)	2,00
Ausübungskurs (EUR)	2,00
Fluktuationsrate Mitarbeiter (%)	10,00
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (EUR)	7,64

Der beizulegende Zeitwert eines Wandelgenussscheins betrug am Ausgabetag EUR 5,45.

Für eine detaillierte Beschreibung des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms verweisen wir auf Abschnitt 19 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2011.

Im Laufe des ersten Halbjahres 2012 wurden insgesamt 3.000 Wandelgenussscheine wieder eingezogen. 59.500 Wandelgenussscheine wurden im zweiten Quartal 2012 in alstria-Aktien gewandelt.

13 Beziehungen zu nahe stehenden 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 nahe stehenden Unternehmen und Personen.

14 Wichtige Ereignisse nach Abschluss der Berichtsperiode

Nach Abschluss der Berichtsperiode erfolgte die in Abschnitt 7.1 beschriebene Grundstücksveräußerung der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilie.

15 Vorstand

Der Vorstand des Unternehmens setzte sich zum 30. Juni 2012 wie folgt zusammen:

Herr Olivier Elamine (Vorstandsvorsitzender)

Herr Alexander Dexne (Finanzvorstand)

16 Aufsichtsrat

Gemäß § 9 der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, die von der

Hauptversammlung gewählt werden. Die Amtszeit aller Mitglieder endet mit dem Schluss der Hauptversammlung im Jahr 2016.

Der Aufsichtsrat setzte sich zum 30. Juni 2012 wie folgt zusammen:

Herr Alexander Stuhlmann (Vorsitzender)

Dr. Johannes Conradi (Stellvertretender Vorsitzender)

Herr Benoît Hérault

Herr Roger Lee

Herr Richard Mully

Frau Marianne Voigt

Zum 31. März 2012 ausgeschieden:

Herr Daniel Quai

Herr Daniel Quai hat sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrats zum 31. März 2012 niedergelegt. Frau Marianne Voigt wurde im Oktober 2011 gerichtlich zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft bestellt.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. April 2012 wurden Herr Benoît Hérault und Frau Marianne Voigt zu Mitgliedern des Aufsichtsrats der alstria office REIT-AG gewählt.

Hamburg, 2. August 2012



Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

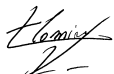


Alexander Dexne
Finanzvorstand

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der verkürzte Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Hamburg, 2. August 2012



Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender



Alexander Dexne
Finanzvorstand

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Gewinn und Verlustrechnung sowie Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der alstria office REIT-AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2012, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w Abs. 2 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands 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 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 den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist. 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 der alstria office REIT-AG, Hamburg, in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Hamburg, den 3. August 2012

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Reiher)
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Deutsch)
Wirtschaftsprüferin

FINANZKALENDER 2012/13

TERMINE, DIE SIE SICH VORMERKEN SOLLTEN ...

6. NOVEMBER 2012

Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss

Quartalsbericht (Hamburg)

Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht 2012

1. MÄRZ 2013

Bilanzpressekonferenz

Finanzergebnis Geschäftsjahr 2012 (Frankfurt)

29. MAI 2013

Hauptversammlung

Hamburg

Bleiben Sie auf dem
Laufenden über unsere
Investor-Relations-Aktivitäten.
Besuchen Sie unsere Website:
www.alstria.de/Investoren

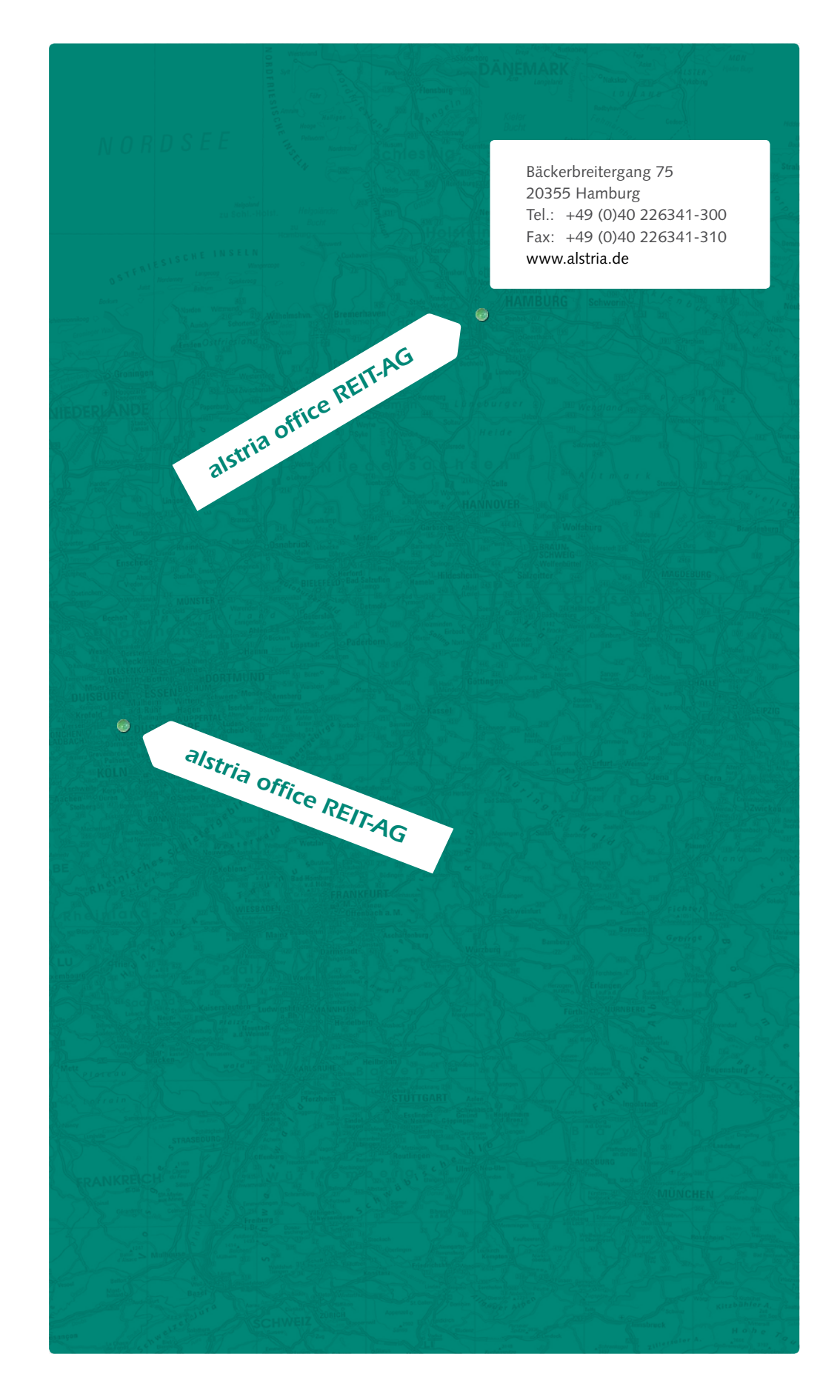
› KONTAKT ‹

alstria office REIT-AG
Bäckerbreitergang 75
20355 Hamburg
Tel. > +49 (0)40 226341-300
www.alstria.de
www.alstria.blogspot.de
www.twitter.com/alstria_REIT

Investor Relations

Ralf Dibbern
Tel. > +49 (0)40 226341-329
Fax > +49 (0)40 226341-310
E-Mail > rdibbern@alstria.de



A detailed map of Germany serves as the background. It shows major cities, rivers, and neighboring countries. Two yellow dots mark the locations of alstria office REIT-AG offices: one in Hamburg (northeast) and one in Cologne (west).

Bäckerbreitergang 75
20355 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 226341-300
Fax: +49 (0)40 226341-310
www.alstria.de

alstria office REIT-AG

alstria office REIT-AG