

HALBJAHRES- FINANZBERICHT

zum 30. Juni 2017

**PROF
ITABI
LITÄT**

**SOLID
ITÄT**

**TRANS
PARENZ**

DIALOG

**KONTI
NUITÄT**

**NACH
HALTIG
KEIT**

INHALT

4 – 17

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Überblick über das Portfolio

Ertragslage

Finanz- und Vermögenslage

Risiko- und Chancenbericht

Jüngste Entwicklungen und finanzielle Ziele

18 – 33

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Konzernzwischenbilanz

Konzernkapitalflussrechnung

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017

34

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

34

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	H1 2017	H1 2016	Veränderung (in %)
Umsatzerlöse und Erträge			
Umsatzerlöse	93.332	102.114	-8,6
Nettomieteinnahmen	83.101	89.870	-7,5
Konzernergebnis ¹⁾	78.579	52.824	48,8
FFO ¹⁾	56.603	57.361	-1,3
Ergebnis je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,51	0,35	45,7
FFO je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,37	0,37	0,0

¹⁾ Ohne Minderheitenanteile.

in TEUR	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung (in %)
Bilanzkennzahlen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.210.792	2.999.099	7,1
Bilanzsumme	3.382.985	3.382.633	0,0
Eigenkapital ¹⁾	1.728.061	1.728.438	0,0
Verbindlichkeiten	1.654.924	1.654.195	0,0
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR) ¹⁾	11,27	11,28	-0,1
Verwässerter NAV je Aktie (in EUR) ^{1),2)}	11,28	11,28	0,0
Nettoverschuldungsgrad (in %)	45,0	40,9	4,1 pp

¹⁾ Ohne Minderheitenanteile.

²⁾ Verwässerung berücksichtigt potenzielle Wandlung der Wandelanleihe.

REIT-Kennzahlen	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung (in %)
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	52,8	56,7	-3,9 pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

EPRA ¹⁾ -Kennzahlen	H1 2017	H1 2016	Veränderung (in %)
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,37	0,28	32,1
EPRA-Kostenquote A (in %) ²⁾	20,0	22,4	-2,4 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) ³⁾	15,9	18,1	-2,2 pp

	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung (in %)
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	11,30	11,31	-0,1
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	10,83	10,81	0,2
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	5,0	5,0	0,0 pp
EPRA-"topped-up"-Nettoanfangsrendite (in %)	5,4	5,4	0,0 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	9,3	9,2	0,1 pp

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

²⁾ Inklusive Leerstandskosten.

³⁾ Exklusive Leerstandskosten.

KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

1. ÜBERBLICK ÜBER DAS PORTFOLIO

1.1 WESENTLICHE PORTFOLIOKENNZAHLEN

Kennzahlen	30.06.2017 ¹⁾	31.12.2016
Anzahl der Objekte	119	108
Anzahl der Objekte in Joint Ventures	1	1
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ²⁾	3,2	3,0
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	203,5	188,4
Bewertungsrendite (in %, jährliche Vertragsmiete/beizulegender Zeitwert)	6,4	6,2
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.636.000	1.524.300
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche) ³⁾	11,0	11,3
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	4,9	4,9
Durchschnittliche Miete/m ² (in EUR pro Monat)	11,6	11,6

¹⁾ Inklusive des am 1. Juli 2017 übergegangenen Portfolios.

²⁾ Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

³⁾ Die Leerstandsrate beinhaltet auch Leerstand von Entwicklungsprojekten.

1.2 REAL ESTATE OPERATIONS

Vermietungskennzahlen	H1 2017	H1 2016	Veränderung (in m ²)
Neuvermietungen (in m ²) ¹⁾	46.500	38.000	8.500
Verlängerungen von Mietverträgen (in m ²)	108.400	42.800	65.600
Gesamt	154.900	80.800	74.100

¹⁾ Neue Mietverträge entsprechen Mietverträgen auf Leerstandsflächen. Damit werden keine Prolongationen, Erneuerungen oder Ausübungen von Optionen berücksichtigt.

Leerstandskennzahlen	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung (in m ²)
Leerstandsquote (in %) ¹⁾	11,0	11,3	-0,3 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	9,3	9,2	0,1 pp
Leerstand (in m ²)	179.700	171.700	8.000
<i>davon Leerstand in Entwicklungsprojekten (in m²)</i>	<i>31.400</i>	<i>35.200</i>	<i>-3.800</i>

¹⁾ Ohne zur Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien.

Im ersten Halbjahr 2017 konnte alstria ein gutes Vermietungsergebnis (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen) erzielen.

Hierzu haben im Wesentlichen die Abschlüsse folgender Mietverträge beigetragen:

Objekt	Stadt	Fläche ¹⁾ (in m ²)	Jährliche Miet- einnahmen (in TEUR)	Laufzeit (Jahre)	Beginn Mietvertrag
Jagenbergstraße 1	Neuss	8.700 ²⁾	810	10,5	01.05.17
Am Seestern 1	Düsseldorf	7.600	1.310	10,0	01.12.17
Ernst-Merck-Straße 9	Hamburg	5.850	1.285	10,0	01.05.18 ³⁾
Platz der Einheit 1	Frankfurt	2.250	515	5,0	01.07.17
Washingtonstraße 16/16a	Dresden	1.630	155	4,3	01.09.17

¹⁾ Büro- und Nebenflächen.

²⁾ Davon 6.700 m² vorzeitig verlängert und 2.000 m² neue Flächen angemietet.

³⁾ Voraussichtlich.

1.3 REGIONEN UND MIETER

Ausgesuchte Kernregionen bilden die Investitionsschwerpunkte des alstria-Portfolios.

Gesamtportfolio nach Regio- nen in % des beizulegenden Zeitwerts	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung (in pp)
Rhein-Ruhr	29	29	0
Hamburg	27	27	0
Rhein-Main	22	21	1
Stuttgart	13	14	-1
Berlin	4	3	1
Hannover	1	1	0
Sachsen	1	1	0
Sonstige	3	4	-1

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

alstrias Hauptmieter in % der Jahresmiete	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung (in pp)
Stadt Hamburg	12	13	-1
Daimler AG	11	12	-1
GMG Generalmietgesellschaft	9	10	-1
Zürich Versicherung AG	4	5	-1
HOCHTIEF Aktiengesellschaft	4	4	0
Bilfinger SE	2	3	-1
Residenz am Dom gemeinn. Betriebsgesellschaft mbH	2	2	0
Württembergische Lebens- versicherung AG	1	1	0
Stadt Berlin	1	1	0
Sonstige	54	49	5

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

1.4 TRANSAKTIONEN

alstria tätigte im laufenden Geschäftsjahr 2017 folgende Immobilientransaktionen:

Objekt	Stadt	Verkaufs-/ Kaufpreis (TEUR) ¹⁾	Jahres- miete (TEUR) ²⁾	Ø Rest- miet- laufzeit (Jahre) ²⁾	Unter- zeichnung Kaufvertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Verkäufe						
Max-Eyth-Straße 2	Dortmund	4.200	4	2,2	14.10.16	28.02.17
Zellescher Weg 21–25a	Dresden	10.500	695	2,0	15.12.16	01.02.17
Verkäufe gesamt		14.700	699			
Käufe						
Friedrich-List-Straße 20	Essen	18.500	1.478	3,0	02.03.17	22.04.17
Neues Portfolio						
Am Borsigturm 13–19, 27–33	Berlin		1.277	2,9	24.04.17	01.07.17
Am Borsigturm 44–46, 52–54	Berlin		761	3,1	24.04.17	01.07.17
Rankestraße 17/ Schaperstraße 12	Berlin		476	4,3	24.04.17	01.07.17
Willstätterstraße 11–15	Düsseldorf		2.301	3,2	24.04.17	01.07.17
Immermannstraße 59/ Karlstraße 76	Düsseldorf		962	4,3	24.04.17	01.07.17
Kanzlerstraße 8	Düsseldorf		951	2,4	24.04.17	01.07.17
Am Wehrhahn 28–30	Düsseldorf		382	6,8	24.04.17	01.07.17
D2-Park 5	Ratingen		669	1,5	24.04.17	01.07.17
Essener Bogen 6 a–d	Hamburg		705	5,2	24.04.17	01.07.17
Essener Straße 97	Hamburg		148	2,3	24.04.17	01.07.17
Heidenkampsweg 44–46	Hamburg		348	2,8	24.04.17	01.07.17
Heidenkampsweg 99–101	Hamburg		897	3,9	24.04.17	01.07.17
Neues Portfolio gesamt		158.500				
Käufe gesamt		177.000	11.355			

¹⁾ Exklusive Erwerbsnebenkosten.

²⁾ Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrages.

* Büro- und Lagerflächen.

2. ERTRAGSLAGE

2.1 UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse beliefen sich im ersten Halbjahr 2017 auf TEUR 93.332 und lagen damit um TEUR 8.782 niedriger als im Vorjahreszeitraum (H1 2016: TEUR 102.114). Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus den Objektverkäufen im Geschäftsjahr 2016. Im Ergebnis verringerten sich die Netto-Mieteinnahmen des Gesamtkonzerns um TEUR 6.769 auf TEUR 83.101.

2.2 GRUNDSTÜCKSBETRIEBSAUFWAND

Der Grundstücksbetriebsaufwand belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 9.960 (H1 2016: TEUR 11.898). Die Kostenquote ging von 11,7% in H1 2016 auf 10,7% in H1 2017 zurück. Dies ist insbesondere auf im ersten Halbjahr 2016 durchgeführte Brandschutzmaßnahmen in zwei Immobilien aus dem Deutsche Office Portfolio zurückzuführen.

2.3 VERWALTUNGS- UND PERSONALAUFWAND

Der Verwaltungsaufwand belief sich auf TEUR 4.232 (H1 2016: TEUR 5.571). Ein wesentlicher Grund für den Rückgang sind Synergieeffekte aus der Konsolidierung der Deutsche Office sowie erhöhte Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit der höheren Anzahl an Immobilienverkäufen in 2016.

Der Personalaufwand verringerte sich leicht im Vergleich zu H1 2016 um TEUR 380 auf TEUR 6.245. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Vergütung für virtuelle Aktien, die sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 661 auf TEUR 285 verringert hat. Dieser Effekt wird leicht nivelliert durch den Anstieg der Gehälter und Bonuszahlungen um TEUR 186 auf TEUR 4.161, welcher auf eine erhöhte Anzahl an Mitarbeitern in H1 2017 im Vergleich zu H1 2016 zurückzuführen ist.

2.4 SONSTIGES BETRIEBLICHES ERGEBNIS

In den ersten sechs Monaten 2017 lag das sonstige betriebliche Ergebnis bei TEUR 1.447 (H1 2016: TEUR –4.808). Ein Anstieg der Erlöse in Höhe von TEUR 4.959 ergibt sich im Wesentlichen aus einer Abstandszahlung eines Mieters in Höhe von TEUR 5.000. Weiterhin wurden die Vorjahresaufwendungen durch Rechts- und Beratungskosten infolge der Übernahme der Deutsche Office belastet.

2.5 GEWINN AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verringerte sich gegenüber der Vergleichsperiode um TEUR 21.796.

2.6 FINANZERGEBNIS

Die deutliche Verbesserung des Nettofinanzergebnisses um TEUR 9.950 ist das Ergebnis der Refinanzierungen in den Geschäftsjahren 2015 und 2016, die sowohl zur Verringerung des durchschnittlichen Zinssatzes als auch zu einem geringeren Verschuldungsgrad führten (für weitere Informationen verweisen wir auf den Abschnitt 3.2 Finanzverbindlichkeiten).

in TEUR	H1 2017	H1 2016
Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen	-11.754	-8.590
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	-2.607	-2.519
Zinsaufwand weitere Darlehen	-1.618	-2.395
Zinsaufwand Schuldscheindarlehen	-1.591	-466
Zinsaufwand Darlehen 'Deutsche Office'-Portfolio	-93	-7.634
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-7	-204
Zinsaufwand Konsortialdarlehen alstria	0	-3.973
Andere Zinsaufwendungen	-194	0
Finanzaufwand	-17.864	-25.781
Zinserträge	458	169
Sonstiges Finanzergebnis	-193	-1.937
Nettofinanzergebnis	-17.599	-27.549

Das sonstige Finanzergebnis des Vorjahreszeitraums betrifft Vorfälligkeitsentschädigungen für die Rückführung von Darlehen der Deutsche Office vor ihrem ursprünglichen Laufzeitende.

2.7 BEWERTUNGSERGEBNIS DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Das Bewertungsergebnis der derivativen Finanzinstrumente belief sich im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2017 auf TEUR -2.884 (vgl. Kapitel 3.3 für weitere Einzelheiten). Der Bewertungsverlust ergibt sich aus dem in der begebenen Wandelanleihe eingebetteten Derivat. Ursächlich hierfür ist die im Verlauf des ersten Halbjahres zu verzeichnende positive Entwicklung des Aktienkurses der alstria, die den Marktwert der potenziellen Rückzahlungsverpflichtung im Falle der Wandlung der Wandelanleihe erhöht. Dies kommt in dem negativen Marktwert des eingebetteten Derivats zum Ausdruck.

2.8 OPERATIVES ERGEBNIS (FFO)

in TEUR	H1 2017	H1 2016
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	78.876	56.475
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	2.884	12.793
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.177	-22.973
Fair Value und andere Änderungen in Joint Venture	-23.296	0
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	1.481	13.869
Operatives Ergebnis (FFO)²⁾	58.768	60.164
davon Minderheitsanteilsgeignern zuzurechnen	2.165	2.803
davon den Aktionären der alstria office REIT-AG zuzurechnen	56.603	57.361
Instandhaltung und Vermietung	-18.073	-10.049
Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)³⁾	38.530	47.312
Anzahl in Aktien (in Tausend)	153.342	153.231
FFO je Aktie (in EUR)	0,37	0,37

¹⁾ Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte. Einen wesentlichen Effekt im ersten Halbjahr 2016 stellen Kosten im Zusammenhang mit der Übernahme der alstria office Prime in Höhe von TEUR 4.416 dar. Wesentliche Effekte im ersten Halbjahr 2017 stellen ein sonstiger betrieblicher Ertrag aus der Abstandszahlung eines Mieters in Höhe von TEUR 5.000, der Aufwand aus der Bewertung der Kommanditanteile in Höhe von TEUR 3.946 sowie Kosten im Zusammenhang mit der Übernahme der alstria office Prime in Höhe von TEUR 930 dar.

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

³⁾ Der AFFO entspricht dem FFO unter zusätzlicher Berücksichtigung von aktivierten Instandhaltungsinvestitionen und Ausgaben in Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen in das bestehende Investmentportfolio.

2.9 KONZERNPERIODENERGEBNIS

Das Konzernperiodenergebnis belief sich in den ersten sechs Monaten 2017 auf TEUR 78.579 im Vergleich zu TEUR 56.454 im ersten Halbjahr 2016. Der Anstieg des Periodenergebnisses ist maßgeblich auf geringere Finanzaufwendungen sowie das verbesserte Nettoergebnis aus der Bewertung von Finanzderivaten und das verbesserte Beteiligungsergebnis zurückzuführen (für weitere Informationen verweisen wir auf die Ausführungen in der Passage 5.1 Jüngste Entwicklungen). Das unverwässerte Ergebnis je Aktie betrug in den ersten sechs Monaten 2017 EUR 0,51 (H1 2016: EUR 0,35 je Aktie).

3. FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

3.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2016	2.999.099
Investitionen	25.224
Zugänge	19.783
Abgänge	0
Umklassifizierungen	-1.153
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	0
Immobilienportfolio zum 30.06.2017	3.042.953
Geleistete Vorauszahlungen	167.839
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.06.2017	3.210.792
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	7.065
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	0
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	54.502
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	3.272.359
Marktwertanpassung der eigengenutzten Immobilien	1.469
Beizulegender Zeitwert des unbeweglichen Vermögens	3.273.828

Die geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von TEUR 167.839 beziehen sich auf das im April 2017 erworbene, aus zwölf Immobilien bestehende Portfolio, dessen Übergang von Nutzen und Lasten erst am 1. Juli 2017 und somit nach der Berichtsperiode erfolgte (vgl. hierzu auch den Abschnitt 1.4 Transaktionen).

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2016.

3.2 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Am 15. Juni 2017 wurde ein Kreditvertrag über eine unbesicherte revolvingende Kreditlinie in Höhe eines Nominalbetrages von EUR 100 Mio. und einer Laufzeit von drei Jahren abgeschlossen. Zum 29. Juni 2017 wurden hiervon EUR 30 Mio. zur teilweisen Finanzierung des neuen Portfolios in Anspruch genommen.

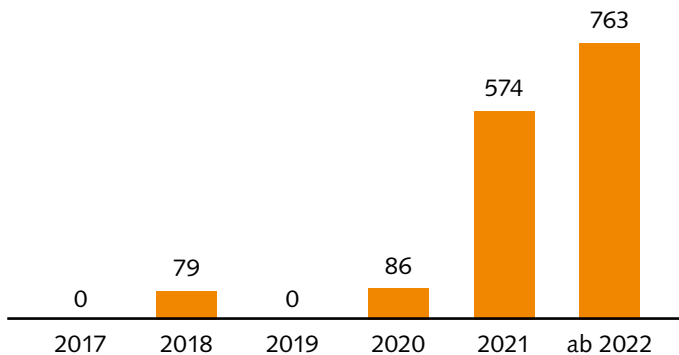
Die zum 30. Juni 2017 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 30.06.2017 (in TEUR)	LTV zum 30.06.2017 (in %)	LTV-Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2016 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	67.000	39,1	65,0	67.000
Darlehen #2	30.04.2021	58.435	48,6	64,0	58.896
Darlehen #3	28.03.2024	45.900	47,0	75,0	56.500
Darlehen #4	30.06.2026	56.000	44,0	65,0	56.000
Darlehen #5	31.07.2021	15.190	50,3	60,0	15.268
Gesamte gesicherte Darlehen		242.525	44,4	–	253.664
Anleihe #1	24.03.2021	500.000	–	–	500.000
Anleihe #2	12.04.2023	500.000	–	–	500.000
Wandelanleihe	14.06.2018	79.200	–	–	79.200
Schuldschein 10 J./fix	06.05.2026	40.000	–	–	40.000
Schuldschein 7 J./fix	08.05.2023	37.000	–	–	37.000
Schuldschein 4 J./fix	06.05.2020	38.000	–	–	38.000
Schuldschein 7 J./variabel	08.05.2023	17.500	–	–	17.500
Schuldschein 4 J./variabel	06.05.2020	17.500	–	–	17.500
Revolvingende Kreditlinie	15.06.2020	30.000	–	–	–
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen		1.259.200	–	–	1.229.200
Gesamt		1.501.725	49,9	–	1.482.864
Net LTV			45,0		

	30.06.2017	31.12.2016
Durchschnittliche Laufzeit Darlehen/ Wandelanleihe (in Jahren)	4,9	5,4

Kreditverbindlichkeiten nach Fälligkeiten¹⁾

in EUR Mio. zum 30. Juni 2017

¹⁾ Unter Ausschluss von regulärer Amortisierung.

	H1 2017	H1 2016
Durchschnittliche Finanzierungskosten (in % p.a.)	2,0	2,3

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%

Am 15. Juni 2017 wurde ein Vertrag über eine unbesicherte revolvingende Kreditlinie in Höhe von EUR 100 Mio. und einer Laufzeit von drei Jahren abgeschlossen. Zum 29. Juni 2017 wurden hiervon EUR 30 Mio. in Anspruch genommen.

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

in TEUR	30.06.2017
Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.442.767
Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	–
Summe Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten	1.442.767
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel)	3.331.187
Kaufpreis für erworbenes Immobilienvermögen nach dem Berichtsstichtag oder für dessen Erwerb seit diesem Zeitpunkt eingegangene Verpflichtung	–
Erlös aus Finanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag, der nicht zum Erwerb von Immobilienvermögen oder zur Verringerung von Finanzverbindlichkeiten verwendet wurde	–
Summe Aktiva	3.331.187
Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 60%)	43%
in TEUR	30.06.2017
Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	233.260
Besicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	–
Summe Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten	233.260
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel zugeordnet zu besicherten Verbindlichkeiten)	3.374.611
Kaufpreis für erworbenes Immobilienvermögen nach dem Berichtsstichtag oder für dessen Erwerb seit diesem Zeitpunkt eingegangene Verpflichtung	–
Erlös aus Finanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag, der nicht zum Erwerb von Immobilienvermögen oder zur Verringerung von Finanzverbindlichkeiten verwendet wurde	–
Summe Aktiva	3.374.611
Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 45%)	7%
in TEUR	30.06.2017
Wert des unbelasteten Immobilienvermögens	2.657.799
Wert aller sonstigen Vermögenswerte	76.041
Unbelastetes Vermögen zum Berichtsstichtag	2.733.840
Unbelastetes Nettovermögen erfasst nach dem Berichtsstichtag	–
Summe Unbelastetes Vermögen	2.733.840
Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.135.956
Unbesicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	–
Summe Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten	1.135.956
Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten (min. 150%)	241%

Weiterhin ist alstria unter den Anleihe- und Schuldscheinbedingungen verpflichtet, das Verhältnis des Konsolidierten Bereinigten EBITDA zum Zahlungswirksamen Zinsergebnis von mindestens 1,80 zu 1,00 einzuhalten. Die Berechnung und Publikation dieser Covenant soll hiernach an jedem, beginnend mit dem fünften Berichtsstichtag und jedem folgenden Berichtsstichtag nach Begebung der Anleihe bzw. des Schuldscheins erfolgen. Die Publikation erfolgte erstmals im Geschäftsbericht 2016.

in TEUR	Q3 2016–Q2 2017 kumuliert
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	256.939
Nettoergebnis aus der Bewertung der gehaltenen Immobilien	–72.806
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	–1.809
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–3.669
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	4.511
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	–27.154
Konsolidiertes bereinigtes EBITDA	156.012
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	–27.135
Einmalige Finanzierungskosten	–
Zahlungswirksames Zinsergebnis	–27.135
Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)	5,75

¹⁾ Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Zum 30. Juni 2017 wurde keine Covenant unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt.

3.3 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente bestanden zum Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Ausübungspreis p.a. (in %)	Laufzeitende	30.06.2017		31.12.2016	
			Nennwert (in TEUR)	Beizulegen-der Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegen-der Zeitwert (in TEUR)
Cap	0,2500	31.12.2017	340.000	0	340.000	5
Cap	3,0000	30.09.2019	50.250	4	50.250	10
Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung			390.250	4	390.250	15
Cap	3,0000	29.03.2024	0	0	10.900	50
Cap	3,0000	30.04.2021	46.748	34	47.116	46
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	1	56.000	3
Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung			102.748	35	114.016	99
Zinssicherungs-instrumente gesamt			492.998	39	504.266	114
Eingebettetes Derivat	n/a	14.06.2018	8.607 ¹⁾	–22.967	8.408 ¹⁾	–20.099
Gesamt				–22.928		–19.985

¹⁾ Anzahl der von einer Wandlung betroffenen Aktien in Tausend.

Die Wertänderung der Derivate findet in unterschiedlichen Bilanzpositionen Berücksichtigung. Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der derivativen Finanzinstrumente seit dem 31. Dezember 2016:

in TEUR	Finanzielle Vermögenswerte		Finanzielle Verbindlichkeiten		Gesamt
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig	
Derivative Finanzinstrumente zum 1. Januar 2017	109	5	-20.099	0	-19.985
Ineffektive Änderung von Fair-Values der Cashflow Hedges	-4	0	0	0	-4
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow Hedge einbezogenen Finanzderivaten	-7	-5	-2.868	0	-2.880
Beendigungen	-59	0	0	0	-59
Umgliederung aufgrund der Fristigkeit von lang- zu kurzfristig	0	0	22.967	-22.967	0
Derivative Finanzinstrumente zum 30. Juni 2017	39	0	0	-22.967	-22.928

Die ineffektiven Abwertungen (TEUR -4) und die Abwertungen auf nicht designierte Derivate (TEUR -2.880) ergaben für das erste Halbjahr 2017 in Summe einen Verlust von TEUR 2.884 (H1 2016 Verlust von TEUR 12.793), der als „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen ist. Weitere Einzelheiten zu den derivativen Finanzinstrumenten finden sich im Anhang des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2016.

3.4 LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel verringerten sich in der Berichtsperiode von TEUR 247.489 auf TEUR 51.798 um TEUR 195.691. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus der Investitionstätigkeit für den Erwerb und die Veräußerung von als zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien, die zu einem Nettozahlungsmittelabfluss in Höhe von TEUR 168.160 führten. Der Zahlungsmittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich in erster Linie aus der Dividendenzahlung in Höhe von TEUR 79.680, während sich die Rückzahlungen und die Aufnahme von Darlehen nahezu ausglich. Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein positiver Cashflow in Höhe von TEUR 50.184 generiert.

3.5 EIGENKAPITALKENNZAHLEN

Eigenkapitalkennzahlen	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung
Eigenkapital (in TEUR)	1.728.061	1.728.438	0,0%
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	11,27	11,28	-0,1%
EK-Quote (in %)	51,1	51,1	0,0 pp
REIT-EK-Quote (in %) ¹⁾	52,8	56,7	-3,9 pp

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

Im Vergleich zum 31. Dezember 2016 verringerte sich das Eigenkapital zum 30. Juni 2017 leicht auf TEUR 1.728.061. Die Dividendenzahlung im Mai 2017 führte zu einem Rückgang um TEUR 79.680. Der Rückgang wurde größtenteils durch das Konzernperiodenergebnis von TEUR 78.579 kompensiert (für weitere Informationen verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung und den entsprechenden Anhang).

4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Eine detaillierte Darstellung der Risiken und Chancen, denen alstria ausgesetzt ist, findet sich im Konzernabschluss 2016.

Veränderungen zur Risikosituation im Vergleich zu dem im Konzernabschluss 2016 beschriebenen Stand waren im Berichtszeitraum nicht zu verzeichnen.

5. JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND FINANZIELLE ZIELE

5.1 JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN

Am 24. April 2017 unterzeichnete alstria einen Vertrag über den Erwerb eines aus zwölf Gebäuden bestehenden Büroimmobilienportfolios in Hamburg, Düsseldorf bzw. Ratingen und Berlin für einen Gesamtkaufpreis von EUR 168,5 Mio. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 1. Juli 2017.

Am 17. Juli 2017 gab alstria den Abschluss eines Mietvertrages mit dem Land Baden-Württemberg über 8.400 m² Büro- und Nebenflächen für das Gebäude in der Hauptstätter Straße 65–67 in Stuttgart bekannt. Der neue Mietvertrag wird voraussichtlich am 1. Januar 2018 beginnen und hat eine Laufzeit von zehn Jahren. Mit dem Abschluss des neuen Mietvertrags ist das Gebäude vollständig vermietet.

Am 18. Juli 2017 unterzeichnete die Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, ein 49/51 Prozent Joint-Venture der alstria

office REIT-AG und der Quantum Immobilien AG, einen Kaufvertrag über die Veräußerung des Objekts „Kaisergalerie“ (Große Bleichen 23–27, Hamburg) zum Gesamtkaufpreis von EUR 170 Mio. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird voraussichtlich bis zum Ende des Geschäftsjahres 2017 erfolgen.

Details zu den im laufenden Geschäftsjahr 2017 durchgeführten Transaktionen sind in der Tabelle auf Seite 6 dargestellt.

5.2 FINANZIELLE ZIELE

alstria konzentriert sich vornehmlich auf die finanziellen Leistungsindikatoren Umsatzerlöse und FFO. Umsatzerlöse beinhalten in erster Linie Mieteinnahmen, die im Zusammenhang mit den Vermietungsaktivitäten des Unternehmens entstehen. Der FFO ist das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung ohne die Berücksichtigung von Bewertungseffekten, sonstigen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträgen und einmaligen Effekten.*

Das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2017 verlief erwartungsgemäß. Die ursprünglichen Umsatz- und FFO-Prognosen der alstria für das Geschäftsjahr 2017 erhöhen sich im Wesentlichen durch den Übergang von Nutzen und Lasten des neuen Portfolios zum 1. Juli 2017. Infolgedessen erhöht sich die Umsatzprognose um EUR 8 Mio. von EUR 185 Mio. auf EUR 193 Mio. Das operative Ergebnisziel verbessert sich in der Folge um EUR 5 Mio. von EUR 108 Mio. auf EUR 113 Mio. Alle übrigen im Konzernlagebericht 2016 abgegebenen Prognosen und sonstigen Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2017 haben sich im Wesentlichen nicht verändert.

DISCLAIMER

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

* Siehe auch Abschnitt 2.8.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2017

in TEUR	Anhang	Q2 2017	Q2 2016	H1 2017	H1 2016
Umsatzerlöse		47.922	51.048	93.332	102.114
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand		-363	-5	-271	-346
Grundstücksbetriebsaufwand		-4.644	-6.358	-9.960	-11.898
Nettomieteinnahmen		42.915	44.685	83.101	89.870
Verwaltungsaufwand		-2.295	-3.561	-4.232	-5.571
Personalaufwand	6.1	-3.794	-3.239	-6.245	-6.625
Sonstige betriebliche Erträge	6.2	5.311	551	7.280	2.321
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.2	-2.430	-5.276	-5.833	-7.129
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.1	11	22.984	1.177	22.973
Nettobetriebsergebnis		39.718	56.145	75.248	95.839
Nettofinanzergebnis	6.3	-8.975	-14.911	-17.599	-27.549
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen		23.788	585	24.111	978
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	8.3	-6.562	95	-2.884	-12.793
Ergebnis vor Ertragsteuern		47.969	41.914	78.876	56.475
Ertragsteuern	6.4	-287	-63	-297	-21
Konzernperiodenergebnis		47.682	41.851	78.579	56.454
Zuordnung:					
Aktionäre der alstria office REIT-AG		47.682	39.201	78.579	52.824
Nicht beherrschende Anteilseigner		0	2.650	0	3.630
Ergebnis je Aktie in EUR					
<i>auf Basis des Ergebnisanteils der alstria-Aktionäre</i>					
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	6.5	0,31	0,26	0,51	0,35
Verwässertes Ergebnis je Aktie	6.5	0,30	0,25	0,49	0,34

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2017

in TEUR	Anhang	Q2 2017	Q2 2016	H1 2017	H1 2016
Konzernperiodenergebnis		47.682	41.851	78.579	56.454
Posten, die anschließend möglicherweise in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:					
<i>Umgliederung aus der Rücklage für Cashflow-Hedging</i>		0	249	0	270
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge		0	249	0	270
Gesamtergebnis der Periode		47.682	42.100	78.579	56.724
Zuordnung Gesamtergebnis:					
Aktionäre der alstria office REIT-AG		47.682	39.450	78.579	53.094
Nicht beherrschende Anteilseigner		0	2.650	0	3.630

KONZERNZWISCHENBILANZ

zum 30. Juni 2017

AKTIVA

in TEUR	Anhang	30.06.2017	31.12.2016
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	3.210.792	2.999.099
At equity bilanzierte Beteiligungen		54.502	30.381
Sachanlagen		7.998	6.858
Immaterielle Vermögenswerte		255	329
Finanzanlagen	7.3	34.803	34.803
Derivative Finanzinstrumente	8.3	39	109
Gesamtes langfristiges Vermögen		3.308.389	3.071.579
Kurzfristiges Vermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		9.597	7.257
Derivative Finanzinstrumente	8.3	0	5
Forderungen aus Steuern		25	25
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		13.176	41.578
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.2	51.798	247.489
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>		0	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		0	14.700
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		74.596	311.054
Gesamte Aktiva		3.382.985	3.382.633

PASSIVA

in TEUR	Anhang	30.06.2017	31.12.2016
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		153.342	153.231
Kapitalrücklage		1.355.745	1.434.812
Gewinnrücklagen		218.974	140.395
Gesamtes Eigenkapital		1.728.061	1.728.438
Langfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter		48.817	58.458
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	8.2	1.408.335	1.466.521
Derivative Finanzinstrumente	8.3	0	20.099
Sonstige Rückstellungen		833	1.313
Sonstige Verbindlichkeiten		3.617	2.808
Gesamte langfristige Verpflichtungen		1.461.602	1.549.199
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter		9.500	12.966
Kurzfristige Darlehen	8.2	86.230	19.330
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7.144	4.584
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	12	551	421
Derivative Finanzinstrumente	8.3	22.967	0
Ertragsteuerverbindlichkeiten		20.381	20.104
Sonstige Rückstellungen		2.029	2.257
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		44.520	45.334
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		193.322	104.996
Gesamte Verpflichtungen		1.654.924	1.654.195
Gesamte Passiva		3.382.985	3.382.633

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2017

in TEUR	Anhang	H1 2017	H1 2016
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernperiodenergebnis		78.579	56.454
Zinserträge	6.3	-458	-169
Zinsaufwendungen	6.3	18.057	27.718
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.4	287	21
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		-17.441	11.815
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/ Aufwendungen (+)		686	-3.018
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-1.177	-22.983
Abschreibungen des Anlagevermögens		252	335
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		1.384	-1.074
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-2.086	2.884
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		78.082	71.982
Erhaltene Zinsen		458	45
Gezahlte Zinsen		-28.345	-27.428
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-11	32
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		50.184	44.631
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	-212.849	-15.851
Zuflüsse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.1	44.852	77.398
Transaktionskosten für die Veräußerung von Immobilien		0	-575
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-162	-194
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-168.160	60.778

in TEUR	Anhang	H1 2017	H1 2016
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	8.1	0	34.803
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitenanteilen		-16.957	-113
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	8.2	30.000	150.000
Zuflüsse aus der Begebung einer Unternehmensanleihe	8.2	0	500.000
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		0	-6.817
Auszahlung der Dividende	9	-79.680	-76.564
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-11.137	-961.682
Auszahlungen zur Ablösung von Zinssicherungsinstrumenten		59	-4.668
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-77.715	-365.041
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		-195.691	-252.815
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		247.489	460.253
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode <i>(davon verfügbarsbeschränkt: EUR 0; Vj. EUR 0)</i>	7.2	51.798	165.818
<i>(davon Zahlungsmittel zur Veräußerung gehalten)</i>		0	76
Bilanzausweis Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		51.798	165.742

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. Juni 2017

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cash-flow-Hedging	Gewinnrücklagen	Eigenkapital Aktionäre	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum								
1. Januar 2017		153.231	1.434.812	0	140.395	1.728.438	0	1.728.438
Veränderungen im ersten Halbjahr 2017								
Konzernergebnis		0	0	0	78.579	78.579	0	78.579
Gesamtergebnis		0	0	0	78.579	78.579	0	78.579
Dividendenausschüttung	9	0	-79.680	0	0	-79.680	0	-79.680
Aktienbasierte Vergütung	12	0	502	0	0	502	0	502
Wandlung von Wandelgenussrechten	8.1	111	111	0	0	222	0	222
Stand zum								
30. Juni 2017	8.1	153.342	1.355.745	0	218.974	1.728.061	0	1.728.061

vom 1. Januar bis 30. Juni 2016

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cash-flow-Hedging	Gewinnrücklagen	Eigenkapital Aktionäre	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum								
1. Januar 2016		152.164	1.499.477	-270	-31.994	1.619.377	38.287	1.657.664
Veränderungen im ersten Halbjahr 2016								
Konzernergebnis		0	0	0	52.824	52.824	3.630	56.454
Sonstiges Ergebnis		0	0	270	0	270	0	270
Gesamtergebnis		0	0	270	52.824	53.094	3.630	56.724
Dividendenausschüttung	9	0	-76.564	0	0	-76.564	0	-76.564
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen		964	10.847	0	0	11.811	-11.811	0
Änderung der nicht beherrschenden Anteile aufgrund der Veräußerung von Minderheitenanteilen		0	0	0	0	0	34.803	34.803
Änderung der nicht beherrschenden Anteile aufgrund des Erwerbs von Minderheitenanteilen		0	0	0	0	0	-113	-113
Aktienbasierte Vergütung	12	0	424	0	0	424	0	424
Wandlung von Wandelgenussrechten	8.1	103	103	0	0	206	0	206
Stand zum								
30. Juni 2016		153.231	1.434.287	0	20.830	1.608.348	64.796	1.673.144

ANHANG

1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die alstria office REIT-AG (nachstehend bezeichnet als „Gesellschaft“ oder „alstria office REIT-AG“ und – gemeinsam mit den Tochtergesellschaften – „alstria“ oder „Konzern“) ist eine deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Hamburg. Die wesentlichen Tätigkeitsbereiche des Konzerns werden im Einzelnen in Kapitel 1 des Anhangs zum Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2016 beendete Geschäftsjahr beschrieben.

Die Veröffentlichung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 30. Juni 2017 (nachstehend bezeichnet als „der Konzernzwischenabschluss“) wurde per Vorstandsbeschluss am 7. August 2017 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 Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 gelesen werden.

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

3 GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Die angewandten Bilanzierungsgrundsätze entsprechen den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 angewandten Grundsätzen, wie sie im Konzernabschluss beschrieben sind.

Weitere neue Standards, Interpretationen und geänderte Standards und Interpretationen, die für den am 1. Januar 2017 beginnenden Berichtszeitraum erstmals verpflichtend anzuwenden wären, bestehen nicht.

Die folgenden neuen Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die 2017 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, wurden nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet:

EU Endorsement	Standards / Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
22.11.2016	IFRS 9	Neuer Standard „Finanzinstrumente: Einordnung und Bewertung von Finanzinstrumenten“	01.01.2018	Keine wesentlichen
Standard soll nicht übernommen werden	IFRS 14	Neuer Standard „Regulatorische Abgrenzungsposten“	01.01.2016	n/a
22.09.2016	IFRS 15	Neuer Standard „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“	01.01.2018	Anhangangaben
Noch nicht übernommen	IFRS 16	Neuer Standard „Leasingverhältnisse“	01.01.2019	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IFRS 17	Neuer Standard „Versicherungsverträge“	01.01.2021	Wird noch geprüft
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von anteilsbasierter Vergütung (Änderungen an IFRS 2)	01.01.2018	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 ‚Finanzinstrumente‘ gemeinsam mit IFRS 4 ‚Versicherungsverträge‘	01.01.2018	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	Verschoben	Wird noch geprüft
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 7	Angabeninitiative	01.01.2017	Anhangangaben
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 12	Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste	01.01.2017	Wird noch geprüft
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	01.01.2018	Wird noch geprüft
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2014–2016 Cycle“	01.01.2017/ 01.01.2018	Keine
Noch nicht übernommen	IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	01.01.2018	Keine
Noch nicht übernommen	IFRIC 23	Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019	Wird noch geprüft
Klarstellung	IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen	01.01.2018	Keine

Nach dem 31. Dezember 2016 bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Konzernzwischenabschlusses verabschiedete der IASB den Standard IFRS 17 „Versicherungsverträge“ und die Interpretation IFRIC 23 „Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung“. Weitere neue Standards und Interpretationen bzw. Änderungen an veröffentlichten Standards und Interpretationen wurden in diesem Zeitraum nicht vom IASB verabschiedet.

4 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im Berichtszeitraum wurden fünf Konzerngesellschaften nach Veräußerung ihres Immobilienbestandes auf ihre Muttergesellschaft verschmolzen. Außerdem erfolgte der Formwechsel aller immobilienbestandshaltender Gesellschaften, die zuvor in der Rechtsform einer GmbH firmierten in die Rechtsform einer GmbH & Co. KG. Die Eintragung des jeweiligen Formwechsels in das Handelsregister fand ebenfalls im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017 statt. Weitere Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 haben sich 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. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

6 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

6.1 PERSONALAUFWAND

in TEUR	H1 2017 (ungeprüft)	H1 2016 (ungeprüft)
Löhne und Gehälter	3.451	3.348
Sozialversicherungsbeiträge	643	567
Boni	994	1.019
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	948	1.488
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien</i>	285	946
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussrechten</i>	663	542
Beiträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	122	121
Sonstige	87	82
Gesamt	6.245	6.625

6.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert insbesondere aus höheren Abstandszahlungen von Mietern im Zuge der Mietflächenrückgabe. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergibt sich ein Rückgang, da im Vorjahr noch höhere Beträge infolge der Übernahme der ehemaligen DO Deutsche Office AG zu verzeichnen waren, die nun nicht mehr in dieser Größenordnung anfielen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Berichtszeitraums enthalten im Wesentlichen das Bewertungsergebnis für die Bewertung der als Fremdkapital passivierten Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter.

6.3 FINANZERGEBNIS

Zu Einzelheiten des Finanzergebnisses und der Darlehensentwicklung verweisen wir auf die Abschnitte „2.6 Finanzergebnis“ und „3.2 Finanzverbindlichkeiten“ im Konzernzwischenlagebericht

6.4 ERTRAGSTEUERN

Aufgrund ihres Status als REIT ist die alstria office REIT-AG von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit. Mit dem Rechtsformwechsel der alstria office Prime-Gesellschaften mit steuerlicher Wirkung im Geschäftsjahr 2016, wurde der alstria office Prime-Konzern in die steuerbefreite REIT-Struktur überführt.

Steuerzahlungsverpflichtungen können sich jedoch in den Tochtergesellschaften ergeben, die Komplementärgesellschaften von Immobilienpersonengesellschaften sind oder als REIT-Dienstleistungsgesellschaft fungieren sowie aufgrund von Feststellungen einer steuerlichen Außenprüfung für Veranlagungszeiträume vor Einbeziehung in die REIT-Struktur.

6.5 ERGEBNIS JE AKTIE

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

Unverwässertes Ergebnis je Aktie	H1 2017 (ungeprüft)	H1 2016 (ungeprüft)
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	78.579	52.824
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	153.241	152.387
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,51	0,35

Die mögliche Umwandlung von Aktien im Zusammenhang mit der Wandelanleihe könnte das zukünftige Ergebnis je Aktie verwässern:

Verwässertes Ergebnis je Aktie	H1 2017 (ungeprüft)	H1 2016 (ungeprüft)
Aktionären zuzurechnendes verwässertes Ergebnis (in TEUR)	79.659	53.904
Durchschnittliche Anzahl verwässerter Aktien (in Tausend)	161.848	160.803
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,49	0,34

7 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA

7.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die alstria office REIT-AG wendet das Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IFRS 13 bei der Folgebewertung an. Für die Wertermittlung zum 31. Dezember 2016 wurden externe Gutachten herangezogen. Für eine detaillierte Beschreibung der Wertermittlung von Vermögenswerten verweisen wir auf Abschnitt 2.4 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2016. Eine tabellarische Überleitung des Bestands der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien seit dem 31. Dezember 2016 findet sich im Konzernzwischenlagebericht zum 30. Juni 2017 auf Seite 10.

Im ersten Halbjahr des Jahres wurden die notariellen Kaufverträge zum Erwerb von 13 bebauten Grundstücken unterzeichnet. Eines der Grundstücke wurde noch bis zum Bilanzstichtag wirtschaftlich auf die alstria übertragen. Für die übrigen zwölf Grundstücke erfolgte der Nutzen und Lastenübergang am 1. Juli 2017.

Daneben erfolgte der Nutzen- und Lastenübergang von zwei Grundstücken, die zum Jahresende 2016 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen wurden.

7.2 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 51.798 handelt es sich um täglich verfügbare Bankguthaben. Zum 30. Juni 2017 unterlagen sie keiner Verfügungsbeschränkung.

7.3 FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen in Höhe von TEUR 34.803 betreffen langfristige Bankeinlagen mit einer Fälligkeit bis zum Geschäftsjahr 2021.

8 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA

8.1 EIGENKAPITAL

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

Gezeichnetes Kapital

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen (siehe auch Abschnitt 12) im zweiten Quartal 2017 führte zu der Ausgabe von 111.000 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals. Das gezeichnete Kapital erhöhte sich um EUR 111.000,00 und belief sich zum 30. Juni 2017 auf EUR 153.342.217,00 oder 153.342.217 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz.

Kapitalrücklage

Die Wandlung von 111.000 Wandelgenussscheinen führte zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 111.

Eigene Aktien

Die Gesellschaft hält zum 30. Juni 2017 keine eigenen Anteile.

8.2 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Mit Stand vom 30. Juni 2017 betrug der Rückzahlungsbetrag der Unternehmensanleihen, der verzinslichen Darlehen und der Wandelanleihe TEUR 1.501.725 (31. Dezember 2016: TEUR 1.482.864). Der niedrigere Buchwert von TEUR 1.494.565 (TEUR 1.408.335 langfristiger und TEUR 86.230 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der Effektivzinsmethode zu verteiler Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr werden unter der Position „kurzfristige Darlehen“ ausgewiesen.

In der Berichtsperiode wurde ein Darlehensvertrag über eine revolvingende Kreditlinie in Höhe von TEUR 100.000 zur allgemeinen Unternehmensfinanzierung und der Finanzierung des Erwerbs von Immobilienvermögen abgeschlossen. Zum 30. Juni 2017 valutierte das Darlehen mit TEUR 30.000.

Das Emissionsvolumen einer Wandelanleihe von TEUR 79.400 ist zum Bilanzstichtag infolge der Ausübung des Wandlungsrechtes für nominal TEUR 200 noch mit TEUR 79.200 in den finanziellen Verpflichtungen berücksichtigt.

Für eine detaillierte Beschreibung der Darlehen, der Darlehensbedingungen und der Darlehensbesicherung verweisen wir auf den Abschnitt „Finanzverbindlichkeiten“ des Konzernzwischenlageberichts zum ersten Halbjahr 2017 (siehe Seite 11) sowie auf Abschnitt 7.3 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2016.

8.3 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen Zinscaps, welche die Gesellschaft gegen potenzielle Zinsrisiken hinsichtlich ihrer Geschäftstätigkeit und ihrer Finanzierungsquellen absichern.

Zudem ist ein eingebettetes Derivat aus der Begebung einer Wandelanleihe enthalten.

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente wurde durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt, indem erwartete zukünftige Cashflows zu aktuellen Geldmarktsätzen diskontiert wurden. Für eine ausführlichere Beschreibung der derivativen Finanzinstrumente des Konzerns verweisen wir auf Seite 14 des Konzernzwischenlageberichts.

Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente des Konzerns wurden nach dem Bewertungsvorgehen gemäß Stufe 2 bewertet. Davon betroffen sind lediglich die derivativen Finanzinstrumente, da keine weiteren Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, bestehen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der durch den Konzern gehaltenen derivativen Finanzinstrumente erfolgt auf Basis der zukünftigen Zinssätze, die aus beobachtbaren Zinsstrukturkurven abgeleitet werden.

9 DIVIDENDENZAHLUNG

	H1 2017 (ungeprüft)	H1 2016 (ungeprüft)
Dividende ¹⁾ (in TEUR, zum 30. Juni nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen):	79.680	76.564
Dividende je Aktie (in EUR)	0,52	0,50

¹⁾Bezogen auf alle Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung.

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 16. Mai 2017, eine Dividende von insgesamt TEUR 79.680 (EUR 0,52 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 19. Mai 2017 ausgezahlt.

10 MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2017 beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 118 Mitarbeiter (1. Januar bis 30. Juni 2016: im Durchschnitt 99 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl angestellter Mitarbeiter zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 30. Juni 2017 beschäftigte alstria, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 117 Mitarbeiter (31. Dezember 2016: 114 Mitarbeiter).

11 AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG

Als Bestandteil der erfolgsorientierten Vergütung für die Mitglieder des Vorstands wurde ein aktienbasiertes Vergütungssystem eingerichtet. Die aktienbasierte Vergütung enthält eine langfristige Komponente, sog. Long Term Incentive (LTI), sowie eine kurzfristige Komponente, den Short Term Incentive oder STI. Die Vergütung erfolgt jeweils als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich.

Die Entwicklung der virtuellen Aktien bis zum 30. Juni 2017 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Anzahl virtuelle Aktien	H1 2017 (ungeprüft)		H1 2016 (geprüft)	
	LTI	STI	LTI	STI
Stand 1. Januar	312.104	20.580	335.740	20.516
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	69.444	9.349	68.318	10.817
In der Berichtsperiode endende virtuelle Aktien	-86.114	-9.763	-91.954	-10.753
Stand zum 30. Juni/ 31. Dezember	295.434	20.166	312.104	20.580

Im ersten Halbjahr 2017 ergaben sich aus dem LTI und dem STI Aufwendungen in Höhe von TEUR 285 (H1 2016: Aufwendungen von TEUR 946) sowie, zum Stichtag, Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.680 (31. Dezember 2016: TEUR 2.890). Die Ausübung der 86.114 virtuellen Aktien aus dem LTI und der 9.763 virtuellen Aktien aus dem STI im ersten Quartal 2017 führte zu Auszahlungen in Höhe von TEUR 1.494. 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 13.1 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2016.

12 MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMM

Im Rahmen des durch den Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG beschlossenen Mitarbeiterbeteiligungsprogramms bestanden während der Berichtsperiode die folgenden aktienbasierten Vergütungsvereinbarungen (Zertifikate):

Anzahl Zertifikate

Ausgabedatum	07.05.2015	18.05.2016	19.05.2017	Gesamt
1. Januar 2017	111.000	144.750	0	255.750
Gewandelt	-111.000	0	0	-111.000
Neu ausgegeben	0	0	185.675	185.675
30. Juni 2017	0	144.750	185.675	330.425

Für eine detaillierte Beschreibung des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms verweisen wir auf Abschnitt 13.2 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2016.

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

Am 18. Juli 2017 unterzeichnete die alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, ein Joint-Venture, an dem die alstria office REIT-AG einen Anteil von 49% hält einen Kaufvertrag über die Veräußerung des Objekts „Kaisergalerie“ (Große Bleichen 23–27, Hamburg) zum Gesamtkaufpreis von EUR 170 Mio. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird voraussichtlich bis zum Ende des Geschäftsjahres 2017 erfolgen.

15 VORSTAND

Der Vorstand des Unternehmens setzte sich zum 30. Juni 2017 wie folgt zusammen:

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

16 AUFSICHTSRAT

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

Der Aufsichtsrat setzte sich zum 30. Juni 2017 wie folgt zusammen:

Herr Dr. Johannes Conradi (Vorsitzender)
Herr Richard Mully (Stellvertretender Vorsitzender)
Herr Dr. Bernhard Düttmann (Mitglied seit dem 3. Januar 2017)
Frau Stefanie French
Herr Benoît Hérault
Frau Marianne Voigt

Hamburg, 7. August 2017

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, 7. August 2017

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus verkürzter Gewinn und Verlustrechnung sowie verkürzter Gesamtergebnisrechnung, verkürzter Bilanz, verkürzter Eigenkapitalveränderungsrechnung, verkürzter Kapitalflussrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der alstria office REIT-AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2017, 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 7. August 2017

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Reiher)
Wirtschaftsprüfer

(Deutsch)
Wirtschaftsprüferin

BUILDING YOUR FUTURE



alstria

alstria office REIT-AG

www.alstria.de

info@alstria.de

Bäckerbreitergang 75

20355 **Hamburg**

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

F +49 (0) 40 / 22 63 41-310

Elisabethstrasse 11

40217 **Düsseldorf**

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

F +49 (0) 211 / 30 12 16-615

Platz der Einheit 1

60327 **Frankfurt / Main**

T +49 (0) 69 / 153 256-740

F +49 (0) 69 / 153 256-745

Danneckerstrasse 37

70182 **Stuttgart**

T +49 (0) 711 / 33 5001-50

F +49 (0) 711 / 33 5001-55