

# 2022

## HALBJAHRESFINANZBERICHT

zum 30. Juni 2022

## FINANZKENNZAHLEN

	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021	Veränderung
<b>Umsatzerlöse und Erträge</b>			
Umsatzerlöse (in TEUR)	91.552	90.003	1,7%
Nettomieteinnahmen (in TEUR)	80.841	80.017	1,0%
Konzernergebnis (in TEUR)	47.334	53.636	-11,7%
FFO (in TEUR) <sup>1)</sup>	59.483	58.453	1,8%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,27	0,30	-10,0%
FFO je Aktie (in EUR) <sup>1)</sup>	0,33	0,33	0,0%

<sup>1)</sup> Ohne Minderheiten.

<b>Bilanzkennzahlen</b>	30.06.2022	31.12.2021	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	4.789.192	4.775.801	0,3%
Bilanzsumme (in TEUR)	5.262.279	5.234.372	0,5%
Eigenkapital (in TEUR)	3.408.630	3.367.083	1,2%
Verbindlichkeiten (in TEUR)	1.853.649	1.867.290	-0,7%
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	19,15	18,91	1,3%
Nettoverschuldungsgrad (Net LTV, in %)	27,6	28,8	-1,2 pp

<b>REIT-Kennzahlen</b>	30.06.2022	31.12.2021	Veränderung
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	70,9	69,1	1,8 pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

<b>EPRA-Kennzahlen<sup>1)</sup></b>	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021	Veränderung
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,27	0,32	-15,6%
EPRA-Kostenquote A (in %) <sup>2)</sup>	31,1	25,5	5,6 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) <sup>3)</sup>	26,0	21,3	4,7 pp

	30.06.2022	31.12.2021	Veränderung
EPRA-NRV je Aktie (in EUR)	21,09	20,86	1,1%
EPRA-NTA je Aktie (in EUR)	19,20	18,97	1,2%
EPRA-NDV je Aktie (in EUR)	24,54	18,82	30,4%
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	3,1	2,9	0,2 pp
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	3,4	3,4	0,0 pp
EPRA-Leerstandquote (in %)	7,9	6,9	1,0 pp

<sup>1)</sup> Für weitere Informationen siehe EPRA Best Practices Recommendations, [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>2)</sup> Inklusive Leerstandskosten.

<sup>3)</sup> Exklusive Leerstandskosten.

# 1 PORTFOLIOKENNZAHLEN

Kennzahlen	30.06.2022	31.12.2021
Anzahl der Objekte	109	112
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) <sup>1)</sup>	4,8	4,9
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	199,0	204,6
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	4,2	4,2
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.401.900	1.434.000
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,9	6,9
WAULT (Durchschnittliche Restmietdauer in Jahren)	5,9	5,7
Durchschnittlicher Wert je m <sup>2</sup> (in EUR)	3.410	3.398
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> (in EUR / Monat) <sup>2)</sup>	13,90	13,33

<sup>1)</sup> Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

<sup>2)</sup> Durchschnittsmiete der Bürofläche.

## Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen (in m <sup>2</sup> )	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021	Veränderung
Neuvermietungen	25.000	13.300	11.700
Verlängerungen von Mietverträgen <sup>1)</sup>	30.400	24.100	6.300
<b>Gesamt</b>	<b>55.400</b>	<b>37.400</b>	<b>18.000</b>

<sup>1)</sup> Inklusive Optionsziehungen von Bestandsmietern.

## Transaktionen

Verkäufe	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Buchgewinn/- verlust (in TEUR) <sup>1), 2)</sup>	Unter- zeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Heidenkampsweg 44–46	Hamburg	9.100	1.070	09.12.2021	31.03.2022
Vaihinger Str.131	Stuttgart	63.000	15.730	23.12.2021	31.03.2022
Kanzlerstr. 8	Düsseldorf	24.970	-15	16.02.2022	30.04.2022
<b>Gesamte Verkäufe</b>		<b>97.070</b>	<b>16.785</b>		

<sup>1)</sup> Abweichung zu der Position „Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ in der Gewinn- und Verlustrechnung. Diese Position enthält nur Verträge, welche einen Einfluss auf das Geschäftsjahr 2022 haben, sowie deren Verkaufsnebenkosten.

<sup>2)</sup> Gerundet auf volle fünftausend Euro.

## 2 ERTRAGSLAGE

Die Umsatz- und Ertragslage der alstria entwickelte sich im bisherigen Jahresverlauf plangemäß. Die Mieteinnahmen stiegen im Berichtszeitraum um 1,7% auf TEUR 91.552 (Vorjahr: TEUR 90.003), was insbesondere auf Umsätze aus neuen Mietverträgen, Indexierungen sowie Umsätze aus Mietverträgen der im Geschäftsjahr 2021 angekauften Objekte zurückzuführen ist. Leicht kompensiert wurde der Anstieg durch den planmäßigen Auslauf von Mietverträgen und transaktionsbedingte Umsatzveränderungen.

Das Konzernperiodenergebnis belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 47.334 (H1 2021: TEUR 53.636). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf höhere Personalaufwendungen zurückzuführen. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen ein Anstieg der Vergütung für virtuelle Aktien und Stock Options um TEUR 1.644 infolge einer Umstellung des Vergütungssystems im Zuge der Übernahme durch Brookfield sowie ein Anstieg der Gehälter um TEUR 1.830 infolge eines weiteren Personalaufbaus. Zudem stiegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 3.453 im Vergleich zur Vorjahresperiode, im Wesentlichen verursacht durch einen erhöhten Aufwand infolge der Bewertung von Minderheitenanteilen. In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist eine Kompensationszahlung infolge des verspäteten Einzugs eines Mieters von TEUR 5.068 enthalten. Darüber hinaus sank das Nettofinanzergebnis im Wesentlichen aufgrund der Bereitstellungszinsen für die Überbrückungslinien gegenüber der Vorjahresperiode um TEUR 2.331 auf TEUR -15.154.

Um ein klares Bild der operativen Leistungsfähigkeit des Konzerns zu vermitteln, veröffentlicht alstria auch das operative Ergebnis (FFO nach Minderheiten). Dieses betrug im Berichtszeitraum TEUR 59.483 (H1 2021: TEUR 58.453). Der Anstieg der Nettomieteinnahmen von TEUR 1.025 und der sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 5.690) wurde dabei teilweise durch einen höheren Personalaufwand (TEUR 1.709) sowie ein geringeres Nettofinanzergebnis (TEUR 1.412) kompensiert.

Die Überleitung vom Konzernperiodenergebnis zum FFO basiert auf der Eliminierung nicht-zahlungswirksamer, voraussichtlich nicht jährlich wiederkehrender, periodenfremder und nicht dem operativen Geschäft dienender Ertrags-/Kostengrößen. Die Adjustierungen zwischen den Ertrags-/Kostengrößen der Gewinn- und Verlustrechnung und dem FFO sind aus der Tabelle auf der nächsten Seite ersichtlich. Die bedeutendsten Anpassungen (> TEUR 1.000) in der laufenden Berichtsperiode betrafen nicht zahlungswirksamen Personalaufwand (TEUR 3.910), nicht zahlungswirksame sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 4.604) und nicht dem operativen Geschäft zuzuordnende Aufwendungen im Nettofinanzergebnis (TEUR 3.272). Hier wurden im Wesentlichen die Kosten in Verbindung mit der Überbrückungslinie bereinigt. Die Anpassungen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen die Bewertung der Minderheitenanteile an der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG.

in TEUR <sup>1)</sup>	IFRS G&V	Anpassung	FFO 01.01. – 30.06.2022	FFO 01.01. – 30.06.2021
Umsatzerlöse	91.552	0	91.552	90.003
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	23.527	0	23.527	20.476
Grundstücksbetriebsaufwand	-34.238	811	-33.427	-29.852
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>80.841</b>	<b>811</b>	<b>81.652</b>	<b>80.627</b>
Verwaltungsaufwand	-4.070	479	-3.591	-3.050
Personalaufwand	-14.603	3.910	-10.693	-8.984
Sonstige betriebliche Erträge	7.752	-312	7.440	1.750
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.994	4.604	-390	-260
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-1.216	1.216	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-300	300	0	0
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>63.410</b>	<b>11.008</b>	<b>74.418</b>	<b>70.083</b>
Nettofinanzergebnis <sup>2)</sup>	-15.154	3.272	-11.882	-10.470
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen und Beteiligungen	-797	0	-797	-89
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern/ FFO vor Ertragsteuern<sup>3)</sup></b>	<b>47.459</b>	<b>14.280</b>	<b>61.739</b>	<b>59.524</b>
Ertragsteuern	-125	125	0	0
<b>Konzernperiodenergebnis/ FFO (vor Minderheiten)</b>	<b>47.334</b>	<b>14.405</b>	<b>61.739</b>	<b>59.524</b>
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	-2.256	-2.256	-1.071
<b>Konzernperiodenergebnis/ FFO (nach Minderheiten)</b>	<b>47.334</b>	<b>12.149</b>	<b>59.483</b>	<b>58.453</b>
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			178.033	178.033
<b>FFO je Aktie (in EUR)</b>			<b>0,33</b>	<b>0,33</b>

<sup>1)</sup> In den Spalten können sich teilweise Rundungsdifferenzen ergeben.

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

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

### 3 FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lag zum 30. Juni 2022 mit TEUR 4.789.192 leicht über dem Niveau zum 31. Dezember 2021 (TEUR 4.775.801). Der Anstieg resultierte aus den im ersten Halbjahr 2022 vorgenommenen Investitionen in das Bestandsportfolio (TEUR 39.607). Teilweise kompensiert wurde der Anstieg durch den Verkauf einer Immobilie in Düsseldorf (TEUR 25.000).

in TEUR

<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2021</b>	<b>4.775.801</b>
Investitionen	39.607
Zugänge	0
Erwerbsnebenkosten	0
Abgänge	-25.000
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	0
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-1.216
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.06.2022</b>	<b>4.789.192</b>
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	18.659
Buchwert des Forstes	2.683
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	103
<b>Buchwert des unbeweglichen Vermögens</b>	<b>4.810.637</b>

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2021.

#### Weitere Vermögenskennzahlen

Zum 30. Juni 2022 verfügte alstria über liquide Mittel in Höhe von TEUR 331.329 (31. Dezember 2021: TEUR 313.684).

Das Konzern-Eigenkapital erhöhte sich zum 30. Juni 2022 um TEUR 41.547 auf TEUR 3.408.630 (31. Dezember 2021: TEUR 3.367.083). Das Konzernperiodenergebnis trug mit TEUR 47.334 wesentlich zur Erhöhung des Eigenkapitals bei, reduziert wurde das Eigenkapital hingegen durch die Dividendenzahlung in Höhe von TEUR 7.121.

## Darlehen

Die zum 30. Juni 2022 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 30.06.2022 (in TEUR)	LTV <sup>1)</sup> zum 30.06.2022 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2021 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	34.000	13,4	65,0	34.000
Darlehen #2 <sup>2)</sup>	28.03.2024	0	-	75,0	45.900
Darlehen #3	30.06.2026	56.000	35,0	65,0	56.000
Darlehen #4	29.09.2028	60.000	30,2	n/a	60.000
Darlehen #5 <sup>3)</sup>	30.03.2024	8.003	n/a	n/a	13.338
Darlehen #6	30.12.2022	3.330	n/a	n/a	5.550
<b>Gesamte besicherte Darlehen</b>		<b>161.333</b>	<b>23,3</b>	-	<b>214.788</b>
Anleihe #2	12.04.2023	325.000	-	-	325.000
Anleihe #3	15.11.2027	350.000	-	-	350.000
Anleihe #4	26.09.2025	400.000	-	-	400.000
Anleihe #5	23.06.2026	350.000	-	-	350.000
Schuldschein 10 J./fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Schuldschein 7 J./fix	06.05.2023	37.000	-	-	37.000
Revolvierende Kreditlinie <sup>4)</sup>	29.04.2025	0	-	-	0
Revolvierende Kreditlinie <sup>5)</sup>	16.02.2022	0	-	-	0
Überbrückungslinie <sup>6)</sup>	29.04.2025	0	-	-	0
<b>Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen</b>		<b>1.502.000</b>	-	-	<b>1.502.000</b>
<b>Gesamt</b>		<b>1.663.333</b>	<b>34,5</b>	-	<b>1.716.788</b>
<b>Net LTV</b>			<b>27,6</b>		

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

<sup>2)</sup> Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte am 14.04.2022.

<sup>3)</sup> Abweichung von der entsprechenden Bilanzposition, da ein Tilgungszuschuss in Höhe von EUR 2,9 Mio. berücksichtigt wurde.

<sup>4)</sup> Abschluss einer revolving Kreditlinie über EUR 200 Mio. am 29.04.2022.

<sup>5)</sup> Kündigung der revolving Kreditlinie über EUR 100 Mio. per 02.02.2022.

<sup>6)</sup> Kündigung der nicht in Anspruch genommenen Brückenfinanzierung über EUR 1.535 Mio. per 25.05.2022.

## 4 COVENANT BERICHT

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

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

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

Im Reportingzeitraum ist alstria keine neuen Finanzverbindlichkeiten eingegangen, hingegen wurden während des Berichtszeitraums besicherte Darlehen im Gesamtumfang von TEUR 53.455 zurückgeführt. Nach dem Berichtsstichtag wurde ein besicherter Kredit in Höhe von TEUR 500.000 mit einer Laufzeit von fünf Jahren und noch ein Kredit in Höhe von TEUR 37.000 mit einer Laufzeit von sechs Jahren aufgenommen. Zu den Auswirkungen der nach dem Bilanzstichtag abgeschlossenen Finanzierungen siehe Covenant Report H1 2022 (ungeprüft).

in TEUR	30.06.2022
Summe Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten	1.332.364
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel)	4.930.950
<b>Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 60 %)</b>	<b>27 %</b>

in TEUR	30.06.2022
Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	130.351
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel zugeordnet zu besicherten Verbindlichkeiten)	5.229.863
<b>Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 45 %)</b>	<b>2 %</b>

in TEUR	30.06.2022
Wert des unbelasteten Immobilienvermögens	4.117.502
Wert aller sonstigen Vermögenswerte	158.739
<b>Unbelastetes Vermögen zum Berichtsstichtag</b>	<b>4.276.242</b>
Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.202.013
<b>Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten (min. 150 %)</b>	<b>356 %</b>

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



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 sollen hiernach an jedem Berichtstichtag nach Begebung der Anleihe bzw. des Schuldscheins erfolgen.

in TEUR	Q3 2021 - Q2 2022 Kumuliert
<b>Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>232.119</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-94.711
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-14.838
Sonstige Bereinigungen <sup>1)</sup>	22.037
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	-
<b>Konsolidiertes bereinigtes EBITDA</b>	<b>144.607</b>
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	-27.139
Einmalige Finanzierungskosten	978
<b>Zahlungswirksames Zinsergebnis</b>	<b>-26.161</b>
<b>Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)</b>	<b>5,5</b>

<sup>1)</sup> Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Am 30. Juni 2022 wurden keine Covenants unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt. Der Bruch einer Covenant würde zu einem Liquiditätsabfluss führen.

## 5 PROGNOSE

Operativ verlief das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 erwartungsgemäß. Vor diesem Hintergrund bestätigt alstria die Prognose für die erwarteten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von rund EUR 183 Mio. Die mit der Übernahme durch Brookfield angekündigte neue Kapitalstruktur und eine damit verbundene Erhöhung des Verschuldungsgrades wird den Finanzierungsaufwand erhöhen und damit den FFO belasten. Kompensiert wird der erhöhte Finanzierungsaufwand im laufenden Jahr allerdings durch geringer als geplante Grundstücksbetriebskosten und höhere sonstige betriebliche Erträge. In der Summe ergibt sich daraus für das Jahr 2022 eine unveränderte FFO-Prognose in Höhe von EUR 106 Mio. Der Abschluss eines neuen Mietvertrags für ein Objekt in Darmstadt hat noch keine Auswirkungen auf die Prognose, da das Mietverhältnis vertragsgemäß erst Mitte 2023 beginnt.

## 6 RISIKEN UND CHANCEN

alstria ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2021. Das wirtschaftliche Umfeld wurde im

ersten Halbjahr durch den Ukraine-Krieg und die sich daraufhin verschärfende Energie- und Lieferkettenproblematik entscheidend beeinträchtigt. Die unmittelbaren Folgen sind hohe Inflationsraten und steigende Zinsen. Daraus wurden Auswirkungen insbesondere auf die Risikoeinschätzung der Finanzierungskosten abgeleitet, die noch intensiver als bisher im Hinblick auf ihr Risikopotenzial beobachtet werden. Darüber hinaus haben sich keine wesentlichen Veränderungen zu der im Konzernabschluss 2021 beschriebenen Risikosituation ergeben.

## **DISCLAIMER**

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

alstria office REIT-AG, Hamburg  
Konzernzwischenbilanz zum 30. Juni 2022

**AKTIVA**

in TEUR	Anhang	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	4.789.192	4.775.801
At equity bilanzierte Beteiligungen		102	923
Sachanlagen		22.652	22.936
Immaterielle Vermögenswerte		328	274
Finanzanlagen	7.3	94.777	39.185
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>		<b>4.907.051</b>	<b>4.839.119</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		14.210	3.922
Forderungen aus Steuern		1.343	1.289
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte		8.346	4.258
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.2	331.329	313.684
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.1	0	72.100
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>		<b>355.228</b>	<b>395.253</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>		<b>5.262.279</b>	<b>5.234.372</b>

**PASSIVA**

in TEUR		30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
<b>Eigenkapital</b>			
	8.1		
Gezeichnetes Kapital		178.033	178.033
Kapitalrücklage		1.255.843	1.261.630
Gewinnrücklagen		1.971.269	1.923.935
Neubewertungsrücklage		3.485	3.485
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>		<b>3.408.630</b>	<b>3.367.083</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter		129.120	69.798
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	8.2	1.287.290	1.697.605
Sonstige Rückstellungen		901	2.585
Sonstige Verbindlichkeiten		12.913	14.369
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>		<b>1.430.224</b>	<b>1.784.357</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter		21	15
Kurzfristige Darlehen und Anleihen	8.2	376.404	19.594
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.125	3.487
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm		538	541
Ertragsteuerverbindlichkeiten		2.198	4.525
Sonstige Rückstellungen		528	2.439
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		40.611	52.331
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>423.425</b>	<b>82.932</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>		<b>1.853.649</b>	<b>1.867.289</b>
<b>Gesamte Passiva</b>		<b>5.262.279</b>	<b>5.234.372</b>

alstria office REIT-AG, Hamburg

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2022

in TEUR	Anhang	H1 2022	H1 2021
Umsatzerlöse		91.552	90.003
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand		23.527	20.476
Grundstücksbetriebsaufwand		-34.238	-30.462
<b>Nettomieteinnahmen</b>		<b>80.841</b>	<b>80.017</b>
Verwaltungsaufwand		-4.070	-3.505
Personalaufwand	6.1	-14.603	-10.257
Sonstige betriebliche Erträge	6.2	7.752	3.320
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.2	-4.994	-1.541
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	7.1	-1.216	-1.100
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.3	-300	-4
<b>Nettobetriebsergebnis</b>		<b>63.410</b>	<b>66.930</b>
Nettofinanzergebnis		-15.154	-12.823
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen		-797	-89
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>47.459</b>	<b>54.018</b>
Ertragsteuern	6.4	-125	-382
<b>Konzernperiodenergebnis</b>		<b>47.334</b>	<b>53.636</b>
Zuordnung:			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		47.334	53.636
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>			
auf Basis des Ergebnisanteils der alstria-Aktionäre			
Unverwässerters Ergebnis je Aktie	6.5	0,27	0,30
Verwässertes Ergebnis je Aktie	6.5	0,27	0,30

alstria office REIT-AG, Hamburg

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2022

in TEUR	H1 2022	H1 2021
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>47.334</b>	<b>53.636</b>
Direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	0	0
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>47.334</b>	<b>53.636</b>
<b>Zuordnung Gesamtergebnis:</b>		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	47.334	53.636

in TEUR	Anhang	H1 2022	H1 2021
<b>1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>			
Konzernperiodenergebnis		47.334	53.636
Zinserträge		-1.483	-548
Zinsaufwendungen		16.638	13.371
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.4	125	382
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		5.858	2.214
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)		3.770	4.014
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	4
Abschreibungen und Wertänderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		479	455
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-10.174	-305
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-23.030	-8.297
<b>Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel</b>		<b>39.517</b>	<b>64.926</b>
Erhaltene Zinsen		-72	548
Gezahlte Zinsen		-18.679	-15.541
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.452	-30
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>18.314</b>	<b>49.903</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	-39.402	-96.005
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.1	97.070	0
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-289	-4
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-248	-191
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen		-50	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>57.081</b>	<b>-96.200</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung		0	240
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen nicht beherrschender Gesellschafter		-1	0
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		0	21.210
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelgenussrechten		0	287
Auszahlungen für den Tilgungsanteil von Leasingverpflichtungen		0	-237
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-251	0
Auszahlung der Dividende	9	-7.121	-94.230
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-50.377	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-57.750</b>	<b>-72.730</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		17.645	-119.027
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		313.684	460.960
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b> (davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 11.300; Vj. TEUR 0 )	7.2	<b>331.329</b>	<b>341.933</b>

alstria office REIT-AG, Hamburg

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2022

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinn- rücklagen	Neubewertungs- rücklage	Summe Eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 2021	178.033	1.261.630	1.923.935	3.485	3.367.083
<i>Veränderungen H1 2022</i>					
Konzernergebnis	0	0	47.334	0	47.334
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47.334</b>	<b>0</b>	<b>47.334</b>
Dividendenausschüttung	0	-7.121	0	0	-7.121
Wandlung von Wandelgenussrechten	0	1.334	0	0	1.334
<b>Stand zum 30. Juni 2022</b>	<b>178.033</b>	<b>1.255.843</b>	<b>1.971.269</b>	<b>3.485</b>	<b>3.408.630</b>

alstria office REIT-AG, Hamburg

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinn- rücklagen	Neubewertungs- rücklage	Summe Eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 2020	177.793	1.356.907	1.714.257	3.485	3.252.442
<i>Veränderungen H1 2021</i>					
Konzernergebnis	0	0	53.636	0	53.636
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53.636</b>	<b>0</b>	<b>53.636</b>
Dividendenausschüttung	0	-94.230	0	0	-94.230
Aktienbasierte Vergütung	0	1.560	0	0	1.560
Wandlung von Wandelgenussrechten	240	240	0	0	480
<b>Stand zum 30. Juni 2021</b>	<b>178.033</b>	<b>1.264.477</b>	<b>1.767.893</b>	<b>3.485</b>	<b>3.213.888</b>

# ANHANG

alstria office REIT-AG, Hamburg

Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

zum 30. Juni 2022

## 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 Alexandrite Lake Lux Holdings S.à r.l., eine Holdinggesellschaft, die von einem der privaten Immobilienfonds von Brookfield Asset Management Inc. („Brookfield“) kontrolliert wird, hatte den Aktionären der Gesellschaft am 13. Dezember 2021 ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zum Erwerb sämtlicher nennwertloser alstria-Aktien gegen Zahlung einer Geldleistung je alstria-Aktie unterbreitet. Die Gesamtzahl, der für die Mindestannahmeschwelle zu berücksichtigenden alstria-Aktien wurde am 11. Januar 2022 erstmals erreicht („Übernahme durch Brookfield“). Dies entsprach einem Anteil von 50,50 % des Grundkapitals. Damit war die Gesellschaft erstmalig am 11. Januar 2022 in den Konzernabschluss der obersten Muttergesellschaft der Alexandrite, der Brookfield einzubeziehen.

Die wesentlichen Tätigkeitsbereiche des Konzerns werden im Einzelnen in Kapitel 1 des Anhangs zum Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2021 beendete Geschäftsjahr beschrieben.

Die Veröffentlichung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 30. Juni 2022 (nachstehend bezeichnet als „der Konzernzwischenabschluss“) wurde per Vorstandsbeschluss am 28. Juli 2022 genehmigt.

## 2 BERICHTSGRUNDLAGE

Dieser Konzernzwischenabschluss wurde gemäß IAS 34 „Interim Financial Reporting“ (Zwischenberichterstattung) erstellt. Er enthält nicht alle für einen Konzernabschluss vorgeschriebenen Angaben und Erklärungen und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 gelesen werden.

## 3 GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Die angewandten Bilanzierungsgrundsätze entsprechen den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 angewandten Grundsätzen, wie sie im Konzernabschluss beschrieben sind.

Die folgenden neuen Standards, Änderungen an Standards und neuen Interpretationen sind für Berichtszeiträume, die am 1. Januar 2022 beginnen, erstmals verpflichtend anzuwenden und werden durch alstria, sofern einschlägig angewendet:

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt
28.06.2021	Änderungen an IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse: Aktualisierung eines veralteten Verweises in IFRS 3, ohne die Vorschriften im Standard bedeutend zu ändern
28.06.2021	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2018-2020 Cycle“
01.04.2021	Änderungen an IFRS 16	„Covid-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021“
01.01.2022	Änderungen an IAS 37	„Onerous Contracts - Costs of Fulfilling a contract“
01.01.2022	Änderungen an IAS 16	PP&E: Proceeds before Intended Use

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

Die folgenden neuen Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die 2022 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, wurden nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet:

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraus- sichtliche Auswirkun- gen
19.11.2021	IFRS 17	Neuer Standard „Versicherungsverträge“	01.01.2023	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 17	Versicherungsverträge, Erstmalige Anwendung vom IFRS 17 und IFRS 9 (Vergleichsinformationen)	01.01.2023	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1	Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2023	Keine
02.03.2022	Änderungen an IAS 1	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (IFRS-Leitliniendokument 2) herausgegeben	01.01.2023	Keine
02.03.2022	Änderungen an IAS 8	Definition von Rechnungslegungsbezogene Schätzungen	01.01.2023	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023	Keine

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



#### 4 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Zu Beginn des Berichtszeitraums wurden drei Konzerngesellschaften durch Anwachsung infolge des Austritts ihres jeweils einzigen Komplementärs beendet. Weitere Änderungen des Konsolidierungskreises haben sich im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 nicht ergeben. Aus der Änderung des Konsolidierungskreises ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

#### 5 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Die Erstellung der Konzernbilanz gemäß IFRS erfordert bei verschiedenen Posten, dass Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf die Höhe und den Ausweis von Vermögenswerten und Schulden sowie auf Aufwendungen und Erträge auswirken. Es ergaben sich keine Änderungen im Vergleich zu den im Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2021 beendete Geschäftsjahr beschriebenen wesentlichen Ermessensentscheidungen und Schätzungen.

#### 6 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

##### 6.1 PERSONALAUFWAND

in TEUR	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Löhne und Gehälter	7.584	5.597
Sozialversicherungsbeiträge	1.052	1.023
Boni	1.229	1.177
Aufwand für langfristige Vergütungen	4.349	2.123
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Stock Options und andere langfristigen Vergütungsbestandteile</i>	2.317	673
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussrechten und andere langfristigen Vergütungsbestandteile</i>	2.032	1.450
Beiträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	85	81
Sonstige	304	256
	<b>14.603</b>	<b>10.257</b>

Der Personalaufwand erhöhte sich um TEUR 4.346 oder 42,4 %. Die Ursache für diesen Anstieg sind im Wesentlichen einmalige Effekte aus der Restrukturierung von Vergütungsbestandteilen infolge der Übernahme durch Brookfield sowie Abfindungszahlungen für ausgeschiedene Mitarbeiter.

Zu dem Aufwand für langfristige Vergütungen siehe auch die Abschnitte 11 und 12.

##### 6.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Kompensationszahlungen für verspäteten Einzug von Mietern (EUR 5,1 Mio.), Entschädigungen für Gewährleistungen (EUR 1,0 Mio.) sowie Zuschüsse der öffentlichen Hand (EUR 0,9 Mio.). Im Vorjahreshalbjahr handelte es sich um Entschädigungen im Zuge von Entmietungen (EUR 1,6 Mio.) sowie die Auflösung von Wertberichtigungen (EUR 0,7 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Berichtszeitraums enthalten im Wesentlichen das Bewertungsergebnis für die als Fremdkapital passivierten Kommanditeinlagen nicht

beherrschender Gesellschafter (EUR 3,8 Mio.) sowie Kosten im Zusammenhang mit der Übernahme durch Brookfield (EUR 1,3 Mio.).

### 6.3 NETTOERGEBNIS AUS DER VERÄUßERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

In TEUR	01. 01. - 30.06.2022	01. 01. - 30.06.2021
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, die auf den Käufer übertragen wurden	24.970	0
Buchwert der veräußerten Immobilien	-24.982	0
Kosten der Veräußerung	-288	-4
<b>Nettoergebnis aus der Veräußerung der auf den Käufer übertragenen Immobilien</b>	<b>-300</b>	<b>-4</b>
Vereinbarte Kaufpreise der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	0
Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien zum Zeitpunkt der Umgliederung	0	0
Kosten der Veräußerung für die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	0
<b>Bewertungsergebnis aus den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-300</b>	<b>-4</b>

### 6.4 ERTRAGSTEUERN

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

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

### 6.5 ERGEBNIS JE AKTIE

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

Unverwässertes Ergebnis je Aktie	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	47.334	53.636
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	178.033	177.864
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR) <sup>1</sup>	0,27	0,30

<sup>1</sup> Entspricht dem verwässerten Ergebnis

## 7 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - AKTIVA

### 7.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die alstria office REIT-AG wendet das Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 bei der Folgebewertung an. Zur Wertermittlung zum 31. Dezember 2021 wurde ein externes Gutachten herangezogen. Für eine detaillierte Beschreibung der Wertermittlung von Vermögenswerten verweisen wir auf Abschnitt 2.4 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021. Die Marktpreisentwicklung sowie die Cashflows auf Basis der Mieterlisten wurden zum 30. Juni 2022 analysiert. Auf dieser Basis wurden keine wesentlichen Wertveränderungen identifiziert, sodass auf die Einholung eines externen Gutachtens zum 30. Juni 2022 verzichtet wurde.

Transaktionen in der Berichtsperiode:

Immobilientransaktionen	Erwerbe		Veräußerungen	
	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen in TEUR	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen in TEUR
Vertrag bis zum 31. Dezember 2021/Übertragung H1 2022	0	0	2	72.100
Vertrag und Übertragung in H1 2022	0	0	1	24.970
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>97.070</b>

Transaktionen in der Vergleichsperiode

Immobilientransaktionen	Erwerbe		Veräußerungen	
	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen in TEUR	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen in TEUR
Vertrag bis zum 31. Dezember 2020/Übertragung H1 2021	1	30.300	0	0
Vertrag und Übertragung H1 2021	1	50.250	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>2</b>	<b>80.550</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

in TEUR	01.01.-30.06.2022	01.01.-31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu Beginn der Periode	4.775.801	4.556.181
Investitionen	39.607	121.590
Zugänge	0	80.559
Erwerbsnebenkosten	0	5.296
Abgänge	-25.000	-25.400
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	0	-55.010
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	0	-2.242
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-1.216	94.827
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum Ende der Periode	4.789.192	4.775.801

## 7.2 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente belaufen sich auf TEUR 331.329 (31. Dezember 2021: TEUR 313.684). Zum Bilanzstichtag unterlagen TUEUR 11.300 (31. Dezember 2021: TEUR 0) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente einer Verfügungsbeschränkung. Sie wurden als Sicherheit für zwei Darlehen hinterlegt. Davon wurden TEUR 8.000 bis zum 19. Juli 2022 freigegeben und TEUR 3.300 sind voraussichtlich bis zum Ende der Berichtsperiode verfügungsbeschränkt.

## 7.3 FINANZANLAGEN

Die langfristigen Finanzanlagen in Höhe von TEUR 94.777 (Vorjahr TEUR 39.185) betreffen mit einem Betrag in Höhe von TEUR 94.432 (31. Dezember 2021: TEUR 38.864) langfristige Ausleihungen mit einer Laufzeit bis zum Ende des Geschäftsjahres 2032. Weitere TEUR 345 entfallen auf Anteile an zwei Gesellschaften, an denen alstria weniger als drei Prozent der Anteile hält und auf die alstria keinen maßgeblichen Einfluss ausüben kann.

Der Anstieg der Finanzanlagen basiert mit TEUR 55.568 auf einer Erhöhung von Ausleihungen. Daneben ergaben sich Wertaufholungen in Höhe von TEUR 24.

## 8 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - PASSIVA

### 8.1 EIGENKAPITAL

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

#### Eigene Aktien

Die Gesellschaft hält zum 30. Juni 2022 keine eigenen Anteile.

### 8.2 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Mit Stand vom 30. Juni 2022 betrug die Summe der Unternehmensanleihen und der verzinslichen Darlehen TEUR 1.663.333 (31. Dezember 2021: TEUR 1.716.788). Der abweichende Buchwert von

TEUR 1.663.694 (TEUR 1.287.290 langfristiger und TEUR 376.404 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der Effektivzinsmethode zu verteiler Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten sowie der Verteilung von Tilgungszuschüssen der öffentlichen Hand. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr werden unter dem Posten „kurzfristige Darlehen“ ausgewiesen. Der Marktwert der langfristigen und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten belief sich zum Stichtag auf TEUR 1.630.035.

In der Berichtsperiode hat die Gesellschaft ein Darlehen mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 45.900 zurückgeführt.

Damit besteht die Fremdkapitalposition zum 30. Juni 2022 neben den Bankdarlehen in Höhe von nominal TEUR 150.000, den KfW-Darlehen in Höhe von TEUR 13.366 und dem Schuldscheindarlehen mit einem Nominalwert von TEUR 77.000, im Wesentlichen aus den Unternehmensanleihen in Höhe von zusammen nominal TEUR 1.425.000. Daneben besteht eine revolvingende Kreditlinie mit einem Volumen von TEUR 200.000, von der zum Bilanzstichtag keine Darlehensbeträge in Anspruch genommen waren.

Für eine detaillierte Beschreibung der Darlehen, der Darlehensbedingungen und der Darlehensbesicherung verweisen wir auf den Abschnitt 7.3 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2021.

## 9 DIVIDENDENZAHLUNG

	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021
Dividende <sup>1)</sup>	7.121	94.230
Dividende je Aktie (in EUR)	0,04	0,53

<sup>1)</sup> Bezogen auf alle Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung.

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 10. Juni 2022, eine Dividende von insgesamt TEUR 7.121 (EUR 0,04 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 15. Juni 2022 ausgezahlt. Im Geschäftsjahr 2021 wurden TEUR 94.230 (EUR 0,53 je ausstehender Aktie) Dividende gezahlt.

## 10 MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2022 beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 174 Mitarbeiter (1. Januar bis 30. Juni 2021: im Durchschnitt 168 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl angestellter Mitarbeiter zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 30. Juni 2022 beschäftigte alstria, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 181 Mitarbeiter (31. Dezember 2021: 171 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 Kom-

ponente, sog. Long Term Incentive (LTI), sowie eine kurzfristige Komponente, den Short Term Incentive oder STI. Die Vergütung des LTI (sogenannte Stock Award) erfolgte ursprünglich als anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente. Zum Ende des vorhergehenden Geschäftsjahres wurden die Wandlungsbedingungen dahingehend geändert, dass der Ausgleich der ausstehenden Stock Awards durch Barausgleich zu erfolgen hat.

Die Entwicklung der Stock Awards bis zum 30. Juni 2022 zeigt folgende Tabelle:

	01.01.- 30.06.2022	01.01.-31.12.2021
	LTI	LTI
<b>Anzahl Stock Awards</b>		
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>234.620</b>	<b>240.817</b>
In der Berichtsperiode gewährte Stock Awards	0	63.247
In der Berichtsperiode beendete Stock Awards	-234.620	-69.444
<b>Stand zum 30. Juni/ 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>234.620</b>

Im ersten Halbjahr 2022 ergaben sich aus dem LTI Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.095 (H1 2021: Aufwendungen von TEUR 673). Der Anstieg der LTI-Aufwendungen resultiert aus der Beendigung aller ausstehenden Stock-Awards. Hintergrund ist die nach der Übernahme durch Brookfield geringe verbliebene Marktkapitalisierung frei handelbarer alstria-Aktien. Damit ist die Kursentwicklung der alstria-Aktie nicht mehr aussagekräftig, so dass die Berechnung des LTI auf Basis der Aktienkursentwicklung im Rahmen des Vorstandsvergütungssystems 2021 ihre Funktion verloren hat. Vor diesem Hintergrund wurden die Leistungszeiträume aller ausstehenden LTI-Tranchen, die den Vorstandsmitgliedern für die Vorjahre bis einschließlich des Geschäftsjahres 2021 gewährt wurden (d.h. LTI 2019/2023, LTI 2020/2024, LTI 2021/2025), mit Wirkung zum 3. Februar 2022 vorzeitig beendet und anschließend unverzüglich in bar ausgezahlt. Der den Vorstandsmitgliedern nach den Bedingungen des Vorstandsvergütungssystems 2021 gewährte LTI 2022/2026 wurde in das Vorstandsvergütungssystem 2022 überführt. Die Ausübung sämtlicher 234.620 Stock Awards im ersten Halbjahr 2022 führte zu Auszahlungen in Höhe von TEUR 6.591. Für eine detaillierte Beschreibung des aktienbasierten Vergütungssystems verweisen wir auf Abschnitt 13.1 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2021.

Im Rahmen des neuen Vergütungssystems 2022 erhalten die Vorstandsmitglieder Zertifikate mit einer Laufzeit von zwei Jahren, deren Wertentwicklung an bestimmte budgetbasierte Kennzahlen gekoppelt ist. Am Ende der Laufzeit erfolgt eine Auszahlung in bar, wobei die Wertentwicklung und die Höhe der Auszahlung in Abhängigkeit von der Entwicklung der basierten Kennzahlen zwischen 0% und 115% liegen kann. In der Berichtsperiode wurden den Vorstandsmitgliedern 900.000 Zertifikate mit einem Nennwert von je EUR 1,00 rückwirkend zum 1. Januar 2022 gewährt. Zum 30. Juni 2022 wurden unter der Annahme einer Zielerreichung vom 100% TEUR 222 zeitanteilig zurückgestellt.

## 12 MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMM

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

<b>Anzahl Zertifikate</b>			
<b>Ausgabedatum</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>07.05.2021</b>	<b>Gesamt</b>
<b>1. Januar 2022</b>	<b>260.025</b>	<b>281.050</b>	<b>541.075</b>
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	-1.750	1.500	-3.250
Gewandelt	0	0	0
Neu ausgegeben	0	0	0
<b>30. Juni 2022</b>	<b>258.275</b>	<b>279.550</b>	<b>537.825</b>

Für eine detaillierte Beschreibung des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms verweisen wir auf Abschnitt 13.2 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2021. Im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms werden keine neuen Tranchen mehr ausgegeben.

Für die Mitarbeiter wurden beginnend mit dem Geschäftsjahr 2022 ebenfalls neue variable Vergütungsbestandteile eingerichtet. Die Mitarbeiter erhalten im Rahmen des „alstria Collective Employee Scheme“ ebenfalls Zertifikate (sogenannte ACES). Die ACES haben eine Laufzeit von zwei Jahren, ihre Wertentwicklung ist an bestimmte budgetbasierte Kennzahlen gekoppelt. Am Ende der Laufzeit erfolgt eine Auszahlung in bar, wobei die Wertentwicklung und die Höhe der Auszahlung in Abhängigkeit von der Entwicklung der basierten Kennzahlen zwischen 0% und 115% liegen kann. In der Berichtsperiode wurden den Mitarbeitern 2.752.583 Zertifikate mit einem Nennwert von je EUR 1,00 rückwirkend zum 1. Januar 2022 gewährt. Zum 30. Juni 2022 wurden unter der Annahme einer Zielerreichung vom 100% TEUR 680 zeitanteilig zurückgestellt.

### 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 nahestehenden Unternehmen und Personen.

### 14 WICHTIGE EREIGNISSE NACH ABSCHLUSS DER BERICHTSPERIODE

Zum 5. Juli 2022 wurden von alstria drei Forward-Hedge-Sicherungsgeschäfte in Form von Zinsswaps abgeschlossen:

<b>Derivative Finanzinstrumente</b>					
<b>Produkt</b>	<b>Nennwert in TEUR</b>	<b>Gegenpartei</b>	<b>Beginn Sicherungsbeziehung</b>	<b>Ausübungspreis in %</b>	<b>Ende der Laufzeit</b>
Forward-Swap	500.000	Societe Generale	30.09.2022	1,750	30.09.2027
Forward-Swap	60.000	UniCredit Bank AG	30.09.2022	1,924	30.09.2028
Forward-Swap	22.450	UniCredit Bank AG	30.09.2022	1,924	30.09.2028
<b>Summe</b>	<b>582.450</b>				

Für sämtlich Swaps gilt der 3-Monats-EURIBOR als Referenzzinssatz.

Am 15. Juli 2022 wurde eine Darlehensverbindlichkeit über TEUR 500.000 und einer Laufzeit bis zum 30. September 2027 eingegangen. Das Darlehen ist variabel auf Basis des 3-Monats-EURIBOR zzgl. eines Spreads von 1,500 % verzinst. Die Auszahlung erfolgt voraussichtlich im August dieses Jahres.

Mit Wirkung zum 19. Juli 2022 wurde ein KfW-Darlehen in Höhe von TEUR 8.003 vor Ende der regulären Laufzeit zurückgeführt.

Die Gesellschaft beabsichtigt, Anfang August ein weiteres Darlehen in Höhe von TEUR 37.000 und mit einer Laufzeit bis zum September 2028 aufzunehmen. Das Darlehen ist variabel verzinslich auf Basis des 3-Monats-EURIBOR zzgl. eines Spreads von 1,450 % verzinst. Die Auszahlung erfolgt voraussichtlich auch im August dieses Jahres.

Der Vorstand hat für den 31. August 2022 eine außerordentliche Hauptversammlung einberufen und in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn der alstria office REIT-AG zusätzlich zu der bereits auf der ordentlichen Hauptversammlung beschlossenen und ausgeschütteten Dividende von EUR 0,04 je Aktie weitere EUR 2,81 je dividendenberechtigter Stückaktie für das Geschäftsjahr 2021 auszuschütten. Die Zahlung dieser Dividende ist abhängig von der Zustimmung der geplanten außerordentlichen Hauptversammlung. Die vorgeschlagene zusätzliche Dividende von EUR 2,81 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2021 entspricht einer Ausschüttung von rund EUR 500,3 Mio., basierend auf der Anzahl der am Bilanzstichtag für das abgelaufene Halbjahr dividendenberechtigten Aktien.

Zum 5. Juli 2022 wurden von alstria drei Forward-Hedge-Sicherungsgeschäfte in Form von Zinsswaps abgeschlossen:

Derivative Finanzinstrumente					
Produkt	Nennwert in TEUR	Gegenpartei	Beginn Sicherungsbeziehung	Ausübungspreis in %	Ende der Laufzeit
Forward-Swap	500.000	Societe Generale	30.09.2022	1,750	30.09.2027
Forward-Swap	60.000	UniCredit Bank AG	30.09.2022	1,924	30.09.2028
Forward-Swap	22.450	UniCredit Bank AG	30.09.2022	1,924	30.09.2028
<b>Summe</b>	<b>582.450</b>				

Für sämtlich Swaps gilt der 3-Monats-EURIBOR als Referenzzinssatz.



## 15 VORSTAND

Der Vorstand des Unternehmens setzte sich zum 30. Juni 2022 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 2022 wie folgt zusammen:

Herr Brad Hyler (Vorsitzender); Mitglied seit 1. März 2022

Herr Jan Sucharda (Stellvertretender Vorsitzender); Mitglied seit 1. März 2022

Herr Dr. Frank Pörschke

Frau Elisabeth Stheeman

Herr Karl Wambach; Mitglied seit 1. März 2022

Frau Rebecca Worthington; Mitglied seit 1. März 2022

Im Verlaufe der Berichtsperiode waren ferner folgende Personen Mitglied im Aufsichtsrat der Gesellschaft

Herr Dr. Johannes Conradi (Vorsitzender); Mitglied bis 28. Februar 2022

Herr Richard Mully (Stellvertretender Vorsitzender); Mitglied bis 28. Februar 2022

Herr Benoît Héroult; Mitglied bis 28. Februar 2022

Frau Marianne Voigt; Mitglied bis 28. Februar 2022

Hamburg, 28. Juli 2022

Olivier Elamine

Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne

Finanzvorstand

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Hamburg, 28. Juli 2022

Olivier Elamine

Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne

Finanzvorstand

# **BUILDING *YOUR* FUTURE**

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

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

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

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

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

alstria office REIT-AG  
[www.alstria.de](http://www.alstria.de)  
[info@alstria.de](mailto:info@alstria.de)