

alstria
First German REIT

HALBJAHRESFINANZBERICHT

zum 30. Juni 2015

INHALT

1

4 **Konzern-
zwischenlagebericht**

Überblick über das Portfolio
Ertragslage
Finanz- und Vermögenslage
Risiko- und Chancenbericht
Jüngste Entwicklungen und finanzielle Ziele

2

18 **Konzern-
zwischenabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzerngesamtergebnisrechnung
Konzernzwischenbilanz
Konzernkapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
Anhang
zum verkürzten Konzernzwischenabschluss
zum 30. Juni 2015

3

34 **Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

4

34 **Bescheinigung nach
prüferischer Durchsicht**

36 **alstrias Aktie**

5

6

37 **Finanzkalender
2015**

KONZERNKENNZAHLEN

nach IFRS

in TEUR	1. Januar– 30. Juni 2015	1. Januar– 30. Juni 2014	Veränderung (in %)
Umsatzerlöse und Erträge			
Umsatzerlöse	48.324	51.472	– 6,1
Nettomieteinnahmen	43.319	45.548	– 4,9
Konzernergebnis	15.060	6.560	129,6
FFO	23.174	24.455	– 5,2
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,18	0,08	125,0
FFO je Aktie (in EUR)	0,27	0,31	– 12,9
	30. Juni 2015	31. Dezember 2014	Veränderung (in %)
in TEUR			
Bilanzkennzahlen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.614.851	1.645.840	– 1,9
Bilanzsumme	1.847.226	1.769.304	4,4
Eigenkapital	922.238	846.593	8,9
Verbindlichkeiten	924.988	922.711	0,2
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	10,59	10,71	– 1,1
Verwässerter NAV je Aktie (in EUR) ¹⁾	10,65	10,67	– 0,2
Nettoverschuldungsgrad (in %)	46,1	50,4	– 4,3 pp
REIT-Kennzahlen			
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	54,3	50,2	4,1 pp
Erlöse inkl. anderer Erträge aus als Finanz- investition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp
	1. Januar– 30. Juni 2015	1. Januar– 30. Juni 2014	Veränderung
EPRA²⁾-Kennzahlen			
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR) ³⁾	0,19	0,31	– 38,71
EPRA-Kostenquote A (in %) ⁴⁾	27,1	22,1	5,0 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) ⁵⁾	22,4	18,9	3,5 pp
	30. Juni 2015	31. Dezember 2014	Veränderung (in %)
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	11,05	11,22	– 1,5
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	10,60	10,58	0,2
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	4,9	4,8	0,1 pp
EPRA- „topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	5,1	5,0	0,1 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	10,5	11,0	– 0,5 pp

¹⁾ Verwässerung berücksichtigt potenzielle Wandlung des Convertible Bonds.

²⁾ Weitere Informationen, siehe EPRA Best Practices Recommendations, www.epra.com.

³⁾ Der Rückgang des EPRA-Ergebnisses beruht im Wesentlichen auf außerordentlichen Effekten im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Durchführung einer Transaktion (vgl. hierzu auch Abschnitt „Sonstiges betriebliches Ergebnis“ auf Seite 7.).

⁴⁾ Inklusive Leerstandskosten.

⁵⁾ Exklusive Leerstandskosten.

1 Konzernzwischenlagebericht

ÜBERBLICK ÜBER DAS PORTFOLIO

Kennzahlen	30. Juni 2015	31. Dez. 2014	Wesentliche Portfoliokenn- zahlen
Anzahl der Objekte	74	74	
Anzahl der Objekte in Joint Ventures	1	1	
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	1,7	1,7	
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	100,1	99,7	
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/beizulegender Zeitwert)	6,0	6,0	
Vermietbare Fläche (in m ²)	873.000	875.100	
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche) ²⁾	12,4	12,6	
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	6,6	6,8	
Durchschnittliche Miete/m ² (in EUR pro Monat)	10,9	10,9	

¹⁾ Inkl. beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

²⁾ Die Leerstandsrate beinhaltet auch Leerstand von Entwicklungsprojekten.

Für eine detaillierte Beschreibung des alstria-Portfolios verweisen wir auf unseren Unternehmensbericht 2014.

Vermietungskennzahlen	1. Jan. – 30. Juni 2015	1. Jan. – 30. Juni 2014	Veränderung (in m ²)	Real Estate Operations
Neuvermietungen (in m ²) ¹⁾	22.200	21.700	500	
Verlängerungen von Mietverträgen (in m ²)	12.100	25.400	-13.300	
Gesamt	34.300	47.100	-12.800	

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

Leerstandskennzahlen	30. Juni 2015	31. Dez. 2014	Veränderung
Leerstandsquote (in %)	12,4	12,6	-0,2 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	10,5	11,0	-0,5 pp
Leerstand (in m ²) ¹⁾	108.400	110.400	-2.000
<i>davon Leerstand in Entwick- lungsprojekten (in m²)</i>	<i>24.200</i>	<i>19.600</i>	<i>4.600</i>

Im ersten Halbjahr 2015 betrug das Vermietungsergebnis (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen) rund 34.000 m².

Einen wesentlichen Beitrag stellte der Abschluss eines Mietvertrags mit einem neuen Mieter in der Darwinstraße in Berlin dar. Der Mieter

unterzeichnete einen 11-jährigen Mietvertrag über rund 4.800 m² Büro- und Nebenflächen. Die Mietlaufzeit beginnt am 1. Dezember 2015.

Darüber hinaus konnte alstria einen Mietvertrag mit einem neuen Mieter in der Hofmannstraße in München über rund 1.700 m² Büro- und Nebenflächen vereinbaren. Mietvertragsbeginn war der 1. Juni 2015.

Weitere Mietverträge über rund 2.500 m² konnten mit zwei Mietern im Bamler Servicepark in Essen unterzeichnet werden. Beide Mietverträge haben eine Laufzeit bis Ende 2020 und begannen bereits zum 1. Juni 2015.

Regionen und Mieter

Ausgesuchte Kernregionen bilden die Investitionsschwerpunkte des alstria Portfolios.

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

GESAMTPORTFOLIO NACH REGIONEN

in % des beizulegenden Zeitwerts	30. Juni 2015	31. Dez. 2014	Veränderung (in pp)
Hamburg	42	42	0
Rhein-Ruhr	17	18	-1
Stuttgart	17	17	0
Rhein-Main	7	7	0
München	4	4	0
Hannover	3	3	0
Berlin	2	2	0
Sachsen	2	2	0
Sonstige	5	5	0

ALSTRIAS HAUPTMIETER

in % der Jahresmiete	30. Juni 2015	31. Dez. 2014	Veränderung (in pp)
Stadt Hamburg	29	29	0
Daimler AG	16	16	0
Bilfinger SE	6	6	0
Barmer GEK	3	3	0
Württembergische Lebensversicherungs AG	3	3	0
Land Baden-Württemberg	2	2	0
L'Oréal Deutschland GmbH	2	2	0
Siemens AG	2	2	0
HUK Coburg	1	1	0
ATOS Origin	1	0	1
Rheinmetall	0	2	-2
Sonstige	35	34	1

Ferner liegt der Investitionsfokus auf einer Immobilienklasse: Von der gesamtvermietbaren Fläche entfallen rund 95 %* auf Büroimmobilien.

Transaktionen

alstrias Investitionsentscheidungen basieren auf Analysen der lokalen Märkte sowie der individuellen Betrachtung des jeweiligen Gebäudes in Bezug auf Lage, Größe und Qualität im Vergleich zu den direkten

* Büro- und Lagerflächen.

Wettbewerbsimmobilien sowie dem langfristigen Wertsteigerungspotenzial. alstrias Strategie ist darauf ausgerichtet, eine kritische Portfoliogröße an den jeweiligen Standorten aufzubauen und sich gegebenenfalls aus Märkten zurückzuziehen, die nicht im Kerninvestitionsfokus von alstria stehen. Im Zuge dieses Ansatzes hat alstria im ersten Halbjahr 2015 Kaufverträge über die Veräußerung von zwei Immobilien in München mit einer Gesamtgröße von rund 13.000 m² unterzeichnet. Darüber hinaus wurde nach dem Bilanzstichtag ein Kaufvertrag über die Veräußerung einer Immobilie in Frankfurt/Main und über den Erwerb einer Immobilie in Düsseldorf unterzeichnet.

alstria tätigte im laufenden Geschäftsjahr 2015 folgende Immobilien-transaktionen:

Objekt	Stadt	Kaufpreis (TEUR) ¹⁾	Jahres- miet- laufe- zeit (Jahre) ²⁾	Ø Rest- mietlauf- zeit (Jahre) ²⁾	Unter- zeichnung Kaufvertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Verkäufe						
Siemensstr. 31-33 (Veräußerung Grundstücksteil)	Ditzingen	1.044	–	–	03.03.15	11.05.15
Arnulfstr. 150 ³⁾	München	16.500	–	–	18.06.15	31.12.15 ⁴⁾
Landshuter Allee 174 ³⁾	München	14.000	72	2,5	11.06.15	31.05.16 ⁴⁾
Emil-von-Behring-Str. 2 ³⁾	Frankfurt am Main	12.800	998	5,1	09.07.15	31.12.15 ⁴⁾
Verkäufe gesamt		44.344	1.070			
Ankäufe						
Karlstr. 123-127	Düsseldorf	11.576	743	8,3	01.07.15	Q3 2015
Ankäufe gesamt		11.576	743			

¹⁾ Exklusive Erwerbsnebenkosten.

²⁾ Erwartet zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten.

³⁾ Bilanzuell ausgewiesen unter als zur Veräußerung gehaltener Vermögenswert.

⁴⁾ Erwartet.

ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse im ersten Halbjahr 2015 beliefen sich auf TEUR 48.324 und waren wie erwartet im Vergleich zum Vorjahreszeitraum rückläufig (H1 2014: TEUR 51.472). Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf das Auslaufen von Mietverträgen in der Darwinstraße, Berlin, und der Hofmannstraße, München, zurückzuführen. Die Netto-Mieteinnahmen gingen in Folge um TEUR 2.229 auf TEUR 43.319 zurück.

Umsatzerlöse

Die Grundstücksbetriebskosten beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 4.987 (H1 2014: TEUR 5.874). Die Kostenquote ging von 11,4 % in H1 2014 auf 10,3 % in H1 2015 zurück. Grund hierfür ist insbesondere eine im Jahr 2014 durchgeführte Brandschutzmaßnahme in einer Hamburger Immobilie.

Grundstücks- betriebsaufwand

Verwaltungs- und Personalaufwand

Der Verwaltungsaufwand hat sich im Vorjahresvergleich mit TEUR 2.968 um TEUR 402 insbesondere wegen eines in 2015 durchgeführten Beratungsprojekts erhöht (H1 2014: TEUR 2.566).

Der Personalaufwand erhöhte sich im Vergleich zu H1 2014 um TEUR 2.177 auf TEUR 5.925 aufgrund der Vergütung für virtuelle Aktien, die sich im Vergleich zum Vorjahresquartal von TEUR 264 um TEUR 2.100 auf TEUR 2.364 erhöht hat. Ursache für diesen Anstieg ist die deutlich positive Entwicklung des Aktienkurses der alstria office REIT-AG im ersten Halbjahr 2015.

Sonstiges betriebliches Ergebnis

In den ersten sechs Monaten 2015 lag das sonstige betriebliche Ergebnis bei TEUR –2.190 (H1 2014: TEUR 2.007). Das Ergebnis wurde im Vorjahreshalbjahr im Wesentlichen durch eine Kompensationszahlung im Zusammenhang mit dem Auslaufen eines Mietvertrags positiv beeinflusst. Im aktuellen Berichtszeitraum hat alstria Abstandszahlungen in geringerem Umfang erhalten. Weiterhin hat der Vorstand am 16. Juni 2015 die Absicht bekanntgegeben, ein Übernahmeangebot für eine andere börsennotierte Gesellschaft abzugeben. Zur Vorbereitung der Durchführung der geplanten Übernahme ergaben sich im Berichtszeitraum erhöhte Rechts- und Beratungsaufwendungen von TEUR 3.203.

Finanzergebnis

Das Nettofinanzergebnis verbesserte sich aufgrund einer geringeren durchschnittlichen Darlehensinanspruchnahme und des weiter rückläufigen Zinsniveaus gegenüber dem ersten Halbjahr 2014 von TEUR –17.763 um TEUR 1.665 auf TEUR –16.098.

in TEUR	1. Januar – 30. Juni 2015	1. Januar – 30. Juni 2014	Veränderung (in %)
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	–4.183	–5.294	–21,0
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	–4.178	–4.717	–11,4
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	–5.632	–5.299	6,3
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	–2.127	–2.424	–12,3
Finanzaufwand	–16.120	–17.734	–9,1
Zinserträge	43	73	–41,1
Sonstiges Finanzergebnis	–21	–102	–79,4
Nettofinanzergebnis	–16.098	–17.763	–9,4

Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente

Das Bewertungsergebnis der derivativen Finanzinstrumente belief sich im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2015 auf TEUR –2.819 (vgl. Kapitel 3.3 für weitere Einzelheiten). Ein Bewertungsverlust entfällt mit TEUR 9.349 auf das in der begebenen Wandelanleihe eingebettete Derivat. Ursächlich hierfür ist die deutlich positive Entwicklung des Aktienkurses der alstria, die den Marktwert

der potentiellen Rückzahlungsverpflichtung im Falle der Wandlung der Wandelanleihe erhöht. Dies kommt in dem negativen Marktwert des eingebetteten Derivats zum Ausdruck.

Neben der Verringerung des negativen Zeitwertes aufgrund der baldigen Beendigung eines Zinsswaps über nominal TEUR 380.870, führte die im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2014 leicht erhöhte Zinsstrukturkurve zu Bewertungsgewinnen aus den Zinssicherungsinstrumenten. Per Saldo ergibt sich ein Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR –2.819.

in TEUR	1. Januar – 30. Juni 2015	1. Januar – 30. Juni 2014
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	15.068	6.852¹⁾
Nettoergebnis aus der Bewertung der gehaltenen Immobilien	–120	–
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	2.819	17.572
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–1.674	–179
Sonstige Bereinigungen ²⁾	6.481	95
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint Venture Gesellschaften	600	115
Operatives Ergebnis (FFO)³⁾	23.174	24.455
Instandhaltung und Vermietung	–7.716	–5.112
Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)⁴⁾	15.458	19.343
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag (in Tausend)	87.097	79.018
FFO je Aktie (in EUR)	0,27	0,31

Operatives Ergebnis (FFO)

¹⁾ Unter Berücksichtigung der retrospektiven Anwendung des im Berichtszeitraum erstmals anzuwendenden IFRIC 21 ergibt sich für den Zeitraum 01.01. bis 30.6.2014 ein Ergebnis vor Ertragssteuern in Höhe von TEUR 6.567. Für die Ermittlung des FFO wurde von der retrospektiven Anwendung aus Gründen der Stetigkeit sowie der Wesentlichkeit abgesehen.

²⁾ Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte. Wesentlicher Effekt im ersten Halbjahr 2015 stellen erhöhte Rechts- und Beratungsaufwendungen für die Vorbereitung der geplanten Übernahme einer anderen börsennotierten Aktiengesellschaft in Höhe von TEUR 3.203 dar sowie nicht zahlungswirksame Personalaufwendungen für aktienbasierte Vergütung in Höhe von TEUR 1.728.

³⁾ 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.

⁴⁾ Der AFFO entspricht dem FFO unter zusätzlicher Berücksichtigung von aktivierten Instandhaltungsinvestitionen und Ausgaben in Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen in das bestehende Investmentportfolio.

Konzernperiodenergebnis

Das Konzernperiodenergebnis belief sich in den ersten sechs Monaten 2015 auf TEUR 15.060 (H1 2014: TEUR 6.560). Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf geringeren Abwertungen der Finanzderivate, die in H1 2015 TEUR 2.819 im Vergleich zu H1 2014 TEUR 17.572 betragen (vgl. hierzu Kapitel 2.6 und 3.3 für weitere Einzelheiten). Gegenteilig wirkten sich geringere Umsatzerlöse, höhere Verwaltungs- und Personalaufwendungen sowie ein geringeres sonstiges betriebliches Ergebnis aus. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie betrug EUR 0,18 für die ersten sechs Monate des Jahres 2015 (H1 2014: EUR 0,08 je Aktie).

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

	in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31. Dezember 2014	1.645.840
Investitionen	11.216
Zugänge	0
Abgänge	-1.000
Umklassifizierungen	-41.325
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	120
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30. Juni 2015	1.614.851
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	4.491
Beizulegender Zeitwert von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	43.080
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	34.486
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	1.696.908
Marktwertanpassung der eigengenutzten Immobilien	1.253
Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen	1.698.161

Die alstria office REIT-AG wendet das Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IFRS 13 bei der Folgebewertung an. Für die Wertermittlung zum 30. Juni 2015 wurden externe Gutachten herangezogen, die durch den unabhängigen Gutachter Colliers International Valuation UK LLP erstellt wurden. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergab in Summe eine Aufwertung von TEUR 120. Für eine detaillierte Beschreibung der Wertermittlung von Vermögenswerten verweisen wir auf Abschnitt 7 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014.

Der beizulegende Zeitwert von als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 43.080 bezieht sich auf drei bis Juli 2015 veräußerte Immobilien, deren Übergänge von Nutzen und Lasten Ende 2015 und im Geschäftsjahr 2016 erwartet werden (vgl. hierzu auch den Abschnitt Transaktionen auf Seite 5f).

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2014.

Die zum 30. Juni 2015 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar: **Finanzverbindlichkeiten**

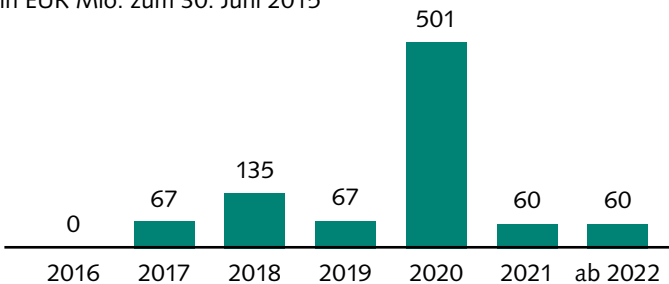
Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 30. Juni 2015 (in TEUR)	LTV zum 30. Juni 2015 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31. Dez. 2014 (in TEUR)
Konsortialdarlehen	30.09.2020	501.070	48,6	70,0	501.070
Darlehen ohne Rückhaftung #1	31.01.2017	66.846	58,6	75,0	68.260
Darlehen #2	30.09.2019	67.000	44,9	65,0	67.000
Darlehen #3	30.04.2021	60.278	52,4	66,0	60.739
Darlehen #4	28.03.2024	60.000	50,7	75,0	60.000
Darlehen #5	17.12.2018	56.000	46,7	60,0	56.000
Darlehen ohne Rückhaftung #6 ¹⁾	31.12.2014	–	–	–	2.617
Gesamte Darlehen		811.194	49,2	–	815.686
Wandelanleihe	14.06.2018	79.200	–	–	79.400
Gesamt		890.394	53,5	–	895.086

¹⁾ Darlehen zum 31. Dezember 2014 gekündigt, Abbuchung erfolgte erst am 2. Januar 2015.

	30. Juni 2015	31. Dez. 2014
Durchschnittliche Laufzeit Darlehen / Wandelanleihe (in Jahren)	4,8	5,3

KREDITVERBINDLICHKEITEN NACH FÄLLIGKEITEN¹⁾

in EUR Mio. zum 30. Juni 2015



¹⁾ Unter Ausschluss von regulärer Amortisierung.

	1. Januar – 30. Juni 2015	1. Januar – 30. Juni 2014
Durchschnittliche Finanzierungskosten (in % p. a.)	3,3	3,5

Zum 30. Juni 2015 wurde keine Kreditvereinbarung verletzt. Weitere Einzelheiten zum Finanzmanagement finden sich im Geschäftsbericht 2014.

Derivate Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestanden zum Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Ausübungspreis pro Jahr (in %)	Ende der Laufzeit	30. Juni 2015		31. Dezember 2014	
			Nennwert (in TEUR)	Beizulegen-der Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegen-der Zeitwert (in TEUR)
Cap	0,2500	31.12.2017	340.000	525	340.000	402
Cap	3,0000	30.09.2019	50.250	81	50.250	49
Cap	4,6000	20.10.2015	47.902	0	47.902	0
Swap	2,9900	20.07.2015	380.870	-652	380.870	-6.198
Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung			819.022	-46	819.022	-5.747
Forward-Cap ¹⁾	0,0000	30.09.2020	380.870	8.417	380.870	5.874
Cap	3,0000	30.04.2021	48.223	202	48.591	147
Cap	3,0000	29.03.2024	10.900	153	10.900	140
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	56	56.000	31
Cap	3,2500	31.12.2015	11.069	0	11.155	0
Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung			126.192²⁾	8.828	126.646²⁾	6.192
Zinssicherungsinstrumente gesamt			945.214	8.782	945.668	445
Eingebettetes Derivat	n/a	14.06.2018	8.241 ³⁾	-22.837	8.092 ³⁾	-13.488
Gesamt				-14.055		-13.043

¹⁾ Nicht effektiv vor dem 20. Juli 2015.

²⁾ Nominal ohne TEUR 380.870, die erst am 20. Juli 2015 effektiv werden.

³⁾ Anzahl der von einer Wandlung betroffenen Aktien.

Die Wertänderung der Derivate findet in unterschiedlichen Bilanzpositionen Berücksichtigung. Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der derivativen Finanzinstrumente seit dem 31. Dezember 2014.

in TEUR	Rücklage für Cashflow- Hedging	Finanzielle Vermögens- werte		Finanzielle Verbindlichkeiten	
		langfristig	langfristig	kurzfristig	Gesamt
Derivative Finanzinstrumente zum 1. Januar 2015	-3.095	6.643	-13.488	-6.198	-13.043
Ineffektive Änderung von Fair- Values der Cashflow Hedges	0	2.637	0	5.546	8.183
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow Hedge einbezogenen Finanzderivaten	0	156	-9.411	0	-9.255
Reklassifizierung aus dem Eigen- kapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	1.747	0	0	0	0
Änderung der in den derivativen Finanzinstrumenten enthaltenen Zinsabgrenzung	0	0	-3	0	-3
Beendigungen	0	0	63	0	63
Derivative Finanzinstrumente zum 30. Juni 2015	-1.348	9.436	-22.839	-652	-14.055

Die ineffektiven Wertsteigerungen (TEUR 8.183), die Abwertungen auf nicht designierte Derivate (TEUR -9.255) und der Betrag in Höhe von TEUR 1.747, der aufwandswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert wurde, ergaben für das erste Halbjahr 2015 in Summe einen Verlust von TEUR 2.819 (H1 2014 Verlust von TEUR 17.572), der als „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen ist. Der Betrag in Höhe von TEUR 1.747, der aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert wurde, betrifft kumulierte Abwertungen von Derivaten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund von vorzeitigen Darlehensrückzahlungen nicht mehr länger besteht.

Weitere Einzelheiten zu den derivativen Finanzinstrumenten finden sich im Anhang des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014.

Die liquiden Mittel erhöhten sich in der Berichtsperiode von TEUR 63.145 auf TEUR 123.083. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus der durchgeführten Kapitalerhöhung, die nach Abzug der gezahlten Platzierungskosten von TEUR 1.339 zu Zahlungsmittelzuflüssen von TEUR 101.542 führte. Die Zahlung der Dividende führte zu Zahlungsmittelabflüssen in Höhe von TEUR 43.470. Aus der Investitionstätigkeit ergaben sich Nettozahlungsmittelabflüsse von TEUR 9.367, wohingegen aus der laufenden Geschäftstätigkeit ein positiver Cashflow in Höhe von TEUR 15.926 generiert wurde.

Liquide Mittel

Eigenkapital- kennzahlen

	30. Juni 2015	31. Dez. 2014	Veränderung
Eigenkapital (in TEUR)	922.238	846.593	8,9 %
Anzahl Aktien (in Tausend)	87.097	79.018	8.079
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	10,59	10,71	-1,1 %
EK-Quote (in %)	49,9	47,8	2,1 pp
REIT-EK-Quote (in %)¹)	54,3	50,2	4,1 pp

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

Die Erhöhung des Eigenkapitals zum Bilanzstichtag um TEUR 75.645 auf TEUR 922.238 basiert hauptsächlich auf der Platzierung von 7.901.847 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien im März 2015. Aus der Kapitalerhöhung ergab sich ein Anstieg des Eigenkapitals von TEUR 101.386. Weiterhin erhöhte das positive Konzernperiodenergebnis das Eigenkapital um TEUR 15.060. Die Dividendenzahlung im Mai 2015 führte zu einem Rückgang um TEUR 43.470. (vgl. hierzu auch die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie die entsprechenden Anhangsangaben).

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Eine detaillierte Darstellung der Risiken und Chancen, denen alstria ausgesetzt ist, findet sich im Konzernabschluss 2014.

alstria hat am 16. Juni 2015 die Absicht bekannt gegeben, die Anteile an der DO Deutsche Office AG im Wege des Anteilstausches gegen neue alstria-Aktien zu übernehmen. Der dafür erforderlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen hat die außerordentliche Hauptversammlung am 23. Juli 2015 mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt. Im Rahmen der beabsichtigten Durchführung der Übernahme der DO Deutsche Office AG ergeben sich sowohl Chancen als auch Risiken. Bei den Chancen handelt es sich im Wesentlichen um die nachhaltige Realisierung von zu erwartenden Synergien und Verbundvorteilen, von denen die alstria office REIT-AG derzeit ausgeht. Diese Einschätzung basiert auf Planungen und Schätzungen, welche die alstria office REIT-AG zum derzeitigen Zeitpunkt und auf Grundlage von öffentlich verfügbaren Informationen über die DO Deutsche Office AG getroffen hat. Diese Planungen und Schätzungen können sich naturgemäß als unrichtig erweisen, wenn sich die hierfür zu treffenden Annahmen als falsch oder unvollständig herausstellen. Insbesondere könnte die Integration der DO Deutsche Office AG nicht wie geplant verlaufen oder höhere Kosten als erwartet verursachen.

Daneben könnte der Erwerb der Kontrolle an der DO Deutsche Office AG sogenannte Change-of-Control-Klauseln in Verträgen der DO Deutsche Office AG, insbesondere in ihren Finanzierungs-

verträgen, auslösen. Allerdings hat die alstria office REIT-AG für diesen Fall mit UBS Deutschland AG und UniCredit Bank AG eine Vereinbarung über die Bereitstellung einer Brückenfinanzierung in einem Volumen bis zu ca. EUR 1,1 Mrd. abgeschlossen. Auch in steuerlicher Hinsicht können sich die geplanten Schätzungen und Annahmen namentlich in Bezug auf die Höhe der bei der Übernahme zu berücksichtigenden Grunderwerbsteuer sowie der im Zuge der Einbeziehung des Deutsche Office Konzerns in den REIT-Status zu zahlenden Ertragsteuer als unrichtig erweisen, mit dem Ergebnis, dass die tatsächlich anfallenden Aufwendungen höher ausfallen als prognostiziert. Für den Fall, dass die Übernahme, z. B. aufgrund der Unterschreitung der Mindestannahmeschwelle durch die Aktionäre der zu übernehmenden Gesellschaft wider Erwarten nicht zustande kommt, wären die für die Vorbereitung der Kapitalerhöhung und der Übernahme angefallenen Rechts- und Beratungskosten gleichwohl von der Gesellschaft zu tragen.

Weitere Veränderungen zur Risikosituation im Vergleich zu dem im Konzernabschluss 2014 beschriebenen Stand waren im Berichtszeitraum nicht zu verzeichnen.

JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND FINANZIELLE ZIELE

Im Juli 2015 unterzeichnete alstria einen notariellen Kaufvertrag über die Veräußerung eines Gebäudes in Frankfurt am Main. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird voraussichtlich zu Ende 2015 erfolgen. Somit wird das Objekt zum 30. Juni 2015 als „zur Veräußerung gehaltener Vermögenswert“ klassifiziert.

Jüngste Entwicklungen

Ferner unterzeichnete alstria im Juli 2015 einen notariellen Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie in Düsseldorf. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird voraussichtlich im dritten Quartal 2015 erfolgen. Ein wesentlicher Einfluss auf den prognostizierten FFO wird daher nicht erwartet.

Außerdem hat der Vorstand am 16. Juni 2015 die Absicht bekanntgegeben, den Aktionären einer anderer börsennotierten Gesellschaft anzubieten, ihre Aktien an der Gesellschaft im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots zu erwerben. Am 23. Juli 2015 fand diesbezüglich eine außerordentliche Hauptversammlung in Hamburg statt. Es wurde u. a. über die für die Durchführung der Transaktion notwendige Erhöhung des Grundkapitals der alstria um bis zu EUR 68.781.791 durch Ausgabe von bis zu 68.781.791 auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 gegen Sacheinlagen unter Ausschluss

von gesetzlichen Bezugsrechten der Aktionäre abgestimmt. Dem Beschlussvorschlag wurde mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt. Nähere Informationen und die entsprechenden Abstimmungsergebnisse finden sich auf ► www.alstria.de.

Finanzielle Ziele

alstria konzentriert sich vornehmlich auf die folgenden 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.

Die im Konzernlagebericht 2014 abgegebenen Prognosen und sonstigen Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2015 haben sich nicht wesentlich verändert. Basierend auf den getätigten Transaktionen sowie den vertraglich vereinbarten Mieten erwartet alstria für das Geschäftsjahr 2015 unverändert Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 98 Mio. und ein operatives Ergebnis von EUR 49 Mio. Der Anstieg im Vergleich zum FFO im Jahr 2014 (rund EUR 48 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus der Finanzierungs- / Hedgingstruktur, die zu niedrigeren Finanzierungskosten führt. Aus der beabsichtigten Übernahme ergibt sich bislang kein Anpassungsbedarf für die Prognose des FFO und der Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2015, da gegenwärtig sowohl die endgültige Durchführung der Übernahme als auch der ggf. zu berücksichtigende genaue Zeitpunkt der Erstkonsolidierung der neuen Gesellschaften nicht hinreichend genau bestimmt werden kann.

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.





2 Konzernzwischenabschluss

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1. JANUAR – 30. JUNI 2015

in TEUR	Anhang	1. April– 30. Juni 2015	1. April– 30. Juni 2014 ¹⁾	1. Januar– 30. Juni 2015	1. Januar– 30. Juni 2014 ¹⁾
Umsatzerlöse		24.252	25.538	48.324	51.472
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand		47	-40	-18	-50
Grundstücksbetriebsaufwand		-2.905	-3.438	-4.987	-5.874
Nettomieteinnahmen		21.394	22.060	43.319	45.548
Verwaltungsaufwand		-1.902	-1.336	-2.968	-2.566
Personalaufwand	6.1	-2.762	-1.689	-5.925	-3.748
Sonstige betriebliche Erträge		696	86	1.665	2.267
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.2	-3.571	-251	-3.855	-260
Nettoergebnis aus der Bewer- tung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		120	0	120	0
Nettoergebnis aus der Veräu- ßerung von als Finanzinvesti- tion gehaltenen Immobilien	7.1	1.674	-4	1.674	179
Nettobetriebsergebnis		15.649	18.866	34.030	41.420
Nettofinanzergebnis	6.3	-7.848	-8.744	-16.098	-17.763
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen		164	29	-45	482
Nettoergebnis aus der Bewer- tung von derivativen Finan- zinstrumenten zum beizule- genden Zeitwert		17.631	-7.614	-2.819	-17.572
Ergebnis vor Ertragsteuern		25.596	2.537	15.068	6.567
Ertragsteuern	6.4	-5	7	-8	-7
Konzernperiodenergebnis		25.591	2.544	15.060	6.560
Zuordnung:					
Aktionäre		25.591	2.544	15.060	6.560
Ergebnis je Aktie in EUR					
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	6.5	0,29	0,03	0,18	0,08
Verwässertes Ergebnis je Aktie	6.5	0,27	0,04	0,18	0,09

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 1. JANUAR – 30. JUNI 2015

in TEUR	Anhang	1. April– 30. Juni 2015	1. April– 30. Juni 2014 ¹⁾	1. Januar– 30. Juni 2015	1. Januar– 30. Juni 2014 ¹⁾
Konzernperiodenergebnis		25.591	2.544	15.060	6.560
Posten, die anschließend möglicherweise in die Gewinn- und Verlustrech- nung umgegliedert werden:					
<i>Marktbewertung Cashflow Hedging</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>99</i>
<i>Umgliederung aus der Rücklage für Cashflow Hedging</i>		<i>878</i>	<i>878</i>	<i>1.747</i>	<i>2.359</i>
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge		878	878	1.747	2.458
Gesamtergebnis der Periode		26.469	3.422	16.807	9.018

¹⁾ Aufgrund der erstmaligen und rückwirkenden Anwendung des IFRIC 21 sind die Vergleichswerte der Vorjahresvergleichsperioden 1. April bis 30. Juni 2014 und 1. Januar bis 30. Juni 2014 angepasst. Vgl. Abschnitt 3 des Anhangs für weitergehende Informationen.

KONZERNZWISCHENBILANZ

ZUM 30. JUNI 2015

Aktiva

in TEUR	Anhang	30. Juni 2015	31. Dezember 2014
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	1.614.851	1.645.840
At equity bilanzierte Beteiligungen		34.486	34.534
Sachanlagen		5.012	5.085
Immaterielle Vermögenswerte		292	344
Derivative Finanzinstrumente	8.3	9.436	6.643
Gesamtes langfristiges Vermögen		1.664.077	1.692.446
Kurzfristiges Vermögen			
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.1	43.080	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6.464	3.498
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen		0	88
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		10.522	10.127
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.2	123.083	63.145
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>		0	0
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		183.149	76.858
Gesamte Aktiva		1.847.226	1.769.304

Passiva

in TEUR	Anhang	30. Juni 2015	31. Dezember 2014
Eigenkapital	8.1		
Gezeichnetes Kapital		87.097	79.018
Kapitalrücklage		742.452	691.693
Rücklage für Cashflow-Hedging		-1.348	-3.095
Gewinnrücklagen		94.037	78.977
Gesamtes Eigenkapital		922.238	846.593
Langfristige Verpflichtungen			
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	8.2	873.889	874.025
Derivative Finanzinstrumente	8.3	22.839	13.488
Sonstige Rückstellungen		3.987	3.628
Sonstige Verbindlichkeiten		1.962	2.036
Gesamte langfristige Verpflichtungen		902.677	893.177
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kurzfristige Darlehen	8.2	3.013	7.702
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.538	4.389
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	12	375	424
Derivative Finanzinstrumente	8.3	652	6.198
Sonstige Rückstellungen		1.632	461
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		12.101	10.360
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		22.311	29.534
Gesamte Verpflichtungen		924.988	922.711
Gesamte Passiva		1.847.226	1.769.304

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 1. JANUAR – 30. JUNI 2015

in TEUR	Anhang	1. Januar– 30. Juni 2015	1. Januar– 30. Juni 2014 ¹⁾
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernperiodenergebnis		15.060	6.559
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		2.698	17.189
Zinserträge	6.3	-43	-73
Zinsaufwendungen	6.3	16.142	17.836
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		8	7
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)		2.676	-464
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-1.674	-179
Abschreibungen des Anlagevermögens		198	208
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-3.786	-1.707
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		1.196	754
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		32.475	40.130
Erhaltene Zinsen		43	73
Gezahlte Zinsen		-16.584	-15.993
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-8	-7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		15.926	24.202
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	-11.341	-16.536
Zuflüsse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		2.044	9.450
Transaktionskosten für die Veräußerung von Immobilien		0	-121
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-73	-219
Kapitalauskehrung von Gemeinschaftsunternehmen		3	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-9.367	-7.425
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	8.1	102.881	0
Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	8.1	-1.339	0
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		0	42.030
Zuflüsse aus der Begebung einer Wandelanleihe		0	79.400
Auszahlung der Dividende		-43.470	-39.467
Auszahlungen für den Erwerb/Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten		0	-2.007
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-4.693	-129.010
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		0	-740
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		53.379	-49.624
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		59.939	-32.846
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		63.145	82.782
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode (davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 0; Vj. TEUR 251)	7.2	123.083	49.936

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 1. JANUAR – 30. JUNI 2015

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2015		79.018	691.693	-3.095	78.977	846.593
Veränderungen im ersten Halbjahr 2015						
Konzernergebnis		0	0	0	15.060	15.060
Sonstiges Ergebnis		0	0	1.747	0	1.747
Gesamtergebnis		0	0	1.747	15.060	16.807
Dividendenausschüttung	9	0	-43.470	0	0	-43.470
Aktienbasierte Vergütung	12	0	347	0	0	347
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien	8.1	7.903	94.822	0	0	102.725
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	8.1	0	-1.339	0	0	-1.339
Wandlung von Wandelgenussscheinen		156	156	0	0	312
Wandlung von Anteilen der Wandelanleihe	8.1	20	243	0	0	263
Stand zum 30. Juni 2015	8.1	87.097	742.452	-1.348	94.037	922.238

VOM 1. JANUAR – 30. JUNI 2014¹⁾

Stand zum 1. Januar 2014		78.933	730.486	-7.329	42.024	844.114
Veränderungen im ersten Halbjahr 2014						
Konzernergebnis		0	0	0	6.560	6.560
Sonstiges Ergebnis		0	0	2.458	0	2.458
Gesamtergebnis		0	0	2.458	6.560	9.018
Dividendenausschüttung	9	0	-39.467	0	0	-39.467
Aktienbasierte Vergütung	12	0	272	0	0	272
Wandlung von Wandelgenussscheinen		85	85	0	0	170
Stand zum 30. Juni 2014	8.1	79.018	691.376	-4.871	48.584	814.107

¹⁾ Aufgrund der erstmaligen und rückwirkenden Anwendung des IFRIC 21 sind die Vergleichswerte der Vorjahresvergleichsperiode 1. Januar bis 30. Juni 2014 angepasst. Vgl. Abschnitt 3 des Anhangs für weitergehende Informationen.

Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

zum 30. Juni 2015

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 2014 beendete Geschäftsjahr beschrieben.

Die Veröffentlichung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 (nachstehend bezeichnet als „der Konzernzwischenabschluss“) wurde per Vorstandsbeschluss am 3. August 2015 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 2014 gelesen werden.

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

3 GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Die angewandten Bilanzierungsgrundsätze entsprechen den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 angewandten Grundsätzen, wie sie im Konzernabschluss beschrieben sind.

Die folgenden neuen Interpretationen und geänderten Standards und Interpretationen sind für Berichtszeiträume, die am 1. Januar 2015 beginnen, erstmals verpflichtend anzuwenden:

EU-Endorsement bis zum 30. Juni 2015	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
13.06.2014	IFRIC 21	Neue Interpretation „Abgaben“	17.06.2014	Zwischenberichterstattung
18.12.2014	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2011–2013 Cycle“	01.01.2015	Keine

Die erstmalige Anwendung des IFRIC 21 „Abgaben“ führte im wesentlichen zu Änderungen in der Bilanzierung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen Verbindlichkeiten. So werden in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen umlagefähige, abgegrenzte Grundsteuern in Höhe von TEUR 1.756 ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind um TEUR 374 verringert. In den sonstigen Verbindlichkeiten werden die auf das Jahr 2015 entfallenden und bisher noch nicht gezahlten Grundsteuern in Höhe von TEUR 2.537 gezeigt. Die Differenz in Höhe von TEUR 407 wird als Kosten des Leerstands unter dem Grundstücksbetriebsaufwand ausgewiesen. Aus der retrospektiven Anwendung des IFRIC 21 ergibt sich rückwirkend eine Erhöhung des Grundstücksbetriebsaufwands um TEUR 285 für das erste Halbjahr 2014.

Die folgenden neuen Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die 2015 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, wurden nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet:

EU-Endorsement	Standards / Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
Noch nicht übernommen	IFRS 9	Neuer Standard „Finanzinstrumente: Einordnung und Bewertung von Finanzinstrumenten“	1. Jan. 2018	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IFRS 14	Neuer Standard „Regulatorische Abgrenzungsposten“	1. Jan. 2016	Keine
Noch nicht übernommen	IFRS 15	Neuer Standard „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“	1. Jan. 2017	Anhangangaben
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	1. Jan. 2016	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	1. Jan. 2016	Wird noch geprüft

EU-Endorsement	Standards / Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	1. Jan. 2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1	Angabeninitiative	1. Jan. 2016	Anhangangaben
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 16 und IAS 38	Leitlinien zu den anzuwendenden Methoden der Abschreibung	1. Jan. 2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen	1. Jan. 2016	Keine
17. Dez. 2014	Änderung an IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge (Änderungen an IAS 19 'Leistungen an Arbeitnehmer')	1. Feb. 2015	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 27	Anwendung der Equity-Methode in separaten Abschlüssen	1. Jan. 2016	Keine
17. Dez. 2014	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2010–2012 Cycle“	1. Feb. 2015	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2012–2014 Cycle“	1. Jan. 2016	Wird noch geprüft

Nach dem 31. Dezember 2014 bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Konzernzwischenabschlusses verabschiedete der IASB keine neuen Standards und Interpretationen bzw. Änderungen an veröffentlichten Standards und Interpretationen.

4 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Es haben sich keine Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 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 Personal- aufwand

in TEUR	1. Januar – 30. Juni 2015	1. Januar – 30. Juni 2014
Löhne und Gehälter	1.985	1.966
Sozialversicherungsbeiträge	355	336
Boni	623	624
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	2.810	651
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien</i>	2.364	264
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	446	387
Beiträge zur Altersvorsorge und Arbeits- unfähigkeit Vorstand	100	105
Sonstige	52	66
Gesamt	5.925	3.748

Der Anstieg des Personalaufwands resultiert aus der Vergütung für virtuelle Aktien, die sich im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr von TEUR 264 um TEUR 2.100 auf TEUR 2.364 erhöht hat. Ursache für diesen Anstieg ist die deutlich positive Entwicklung des Aktienkurses der alstria office REIT-AG im ersten Halbjahr 2015. Die Aufwendungen für aktienbasierte Vergütungen aus virtuellen Aktien werden erst zum Zeitpunkt ihrer Ausübung am jeweiligen Laufzeitende realisiert. Die tatsächlich zahlungswirksame Höhe dieser Vergütung hängt daher von der weiteren Entwicklung des Aktienkurses ab. Bereinigt um die aktienbasierten Vergütungen aus virtuellen Aktien ergibt sich ein Anstieg des Personalaufwands um TEUR 77.

6.2 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Am 16. Juni 2015 hat der Vorstand die Absicht bekannt gegeben, ein Übernahmeangebot für eine andere börsennotierte Gesellschaft abzugeben. Zur Vorbereitung der Durchführung der geplanten Übernahme ergaben sich im Berichtszeitraum Rechts- und Beratungsaufwendungen von TEUR 4.212. Diese Aufwendungen werden mit TEUR 3.203 Mio. unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Sie bilden den wesentlichen Anteil des Anstiegs der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 260 im ersten Halbjahr 2014 um TEUR 3.595 auf TEUR 3.855 im ersten Halbjahr 2015.

Die Differenz der TEUR 4.212 Rechts- und Beratungskosten zu den in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfassten TEUR 3.203 in Höhe von TEUR 1.009 entfällt auf die mit der Durchführung der Übernahme einhergehendem Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen. Sie sind bis zur Umsetzung der Kapitalerhöhung aktivisch abzugrenzen und werden unter der Position „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ in der Bilanz ausgewiesen. Sobald die Kapitalerhöhung

erfolgt ist, werden sie erfolgsneutral in der Kapitalrücklage berücksichtigt. Sie mindern den Betrag der durch die Kapitalerhöhung in der Kapitalrücklage zu erfassen ist.

Zu Einzelheiten des Finanzergebnisses und der Darlehensentwicklung verweisen wir auf die Abschnitte „Finanzergebnis“ sowie „Finanz- und Vermögenslage“ im Konzernzwischenlagebericht.

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

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

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	1. Januar – 30. Juni 2015 (ungeprüft)	1. Januar – 30. Juni 2014 (ungeprüft)
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	15.060	6.560
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	83.239	78.940
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,18	0,08

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

Verwässertes Ergebnis je Aktie	1. Januar – 30. Juni 2015 (ungeprüft)	1. Januar – 30. Juni 2014 (ungeprüft)
Aktionären zuzurechnendes verwässertes Ergebnis (in TEUR)	16.140	7.636
Durchschnittliche verwässerte Anzahl von Aktien (in Tausend)	91.480	87.032
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,18	0,09

7 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA

Die alstria office REIT-AG wendet das Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IFRS 13 bei der Folgebewertung an. Für die Wertermittlung zum 30. Juni 2015 wurden externe Gutachten herangezogen. Für eine detaillierte Beschreibung der Wertermittlung von Vermögenswerten verweisen wir auf Abschnitt 7 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014. Eine tabellarische Überleitung

6.3 Finanzergebnis

6.4 Ertragsteuer

6.5 Ergebnis je Aktie

7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

des Bestands der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien seit dem 31. Dezember 2014 findet sich im Konzernzwischenlagebericht zum 30. Juni 2015 auf Seite 9.

Im zweiten Quartal des Jahres unterschrieb die alstria office REIT-AG notarielle Kaufverträge zur Veräußerung von zwei Grundstücken. Beide Grundstücke sind zum 30. Juni 2015 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen. Ein weiteres Grundstück, für das der Veräußerungsvertrag Anfang Juli 2015 zu einem Verkaufspreis von TEUR 12.800 unterzeichnet wurde, ist ebenfalls in den zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen.

Daneben erfolgte der Nutzen- und Lastenübergang von Grundstücksflächenanteilen an einem bestehenden Grundstück, die zu einem Preis von TEUR 1.044 veräußert wurden.

7.2 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente Bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 123.083 handelt es sich um täglich verfügbare Bankguthaben. Zum 30. Juni 2015 unterlagen sie keiner Verfügungsbeschränkung.

8 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA

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

Gezeichnetes Kapital Durch die Ausgabe von 7.901.847 neuen Aktien gegen Bareinlage erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG um EUR 7.901.847. Die Kapitalerhöhung wurde am 26. März 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Im ersten Quartal 2015 erfolgte die Wandlung von zwei Anteilen an der begebenen Wandelanleihe mit einem Nennbetrag von TEUR 200 in Aktien der alstria office REIT-AG. Die Wandlung führte zu der Ausgabe von 20.382 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals (Bedingtes Kapital 2013).

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen (siehe auch Abschnitt 12) im zweiten Quartal 2015 führte zu der Ausgabe von 156.000 neuen Aktien unter Ausnutzung der dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitalia.

Durch die vorgenannten Maßnahmen erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG gegenüber dem 31. Dezember 2014 um EUR 8.078.229,00 und belief sich zum 30. Juni 2015 auf EUR 87.096.716,00 oder 87.096.716 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz. Die neuen durch die Kapitalerhöhung entstandenen Aktien wurden zu einem Preis von EUR 13,00 je Aktie am Kapitalmarkt platziert. Die über den Nennwert des gezeichneten Kapitals hinausgehenden Emissionserlöse beliefen sich auf TEUR 94.822 und wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Nach Abzug der Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 1.339 ergab sich durch die Platzierung der Aktien eine Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 93.483.

Kapitalrücklage

Das sich aus der Wandlung von Anteilen an der Wandelanleihe in Aktien ergebende Aufgeld belief sich auf TEUR 243. Es wurde ebenfalls in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Wandlung von 156.000 Wandelgenussscheinen führte zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 156.

Die Gesellschaft hält zum 30. Juni 2015 keine eigenen Anteile.

Eigene Aktien

Die Rücklage für Cashflow Hedging enthält den kumulierten effektiven Anteil am Gewinn oder Verlust der Sicherungsinstrumente des Cashflow Hedges. Bei der Nettoveränderung in Höhe von TEUR 1.747 handelt es sich um die Umgliederung der kumulierten Abwertungen von derivativen Finanzinstrumenten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund von vorzeitigen Darlehensrückzahlungen nicht mehr länger besteht.

Rücklage für Cashflow Hedging

Mit Stand vom 30. Juni 2015 betrug der Rückzahlungsbetrag der verzinslichen Darlehen und der Wandelanleihe TEUR 890.394 (31. Dezember 2014: TEUR 895.086). Der niedrigere Buchwert von TEUR 876.901 (TEUR 873.889 langfristiger und TEUR 3.013 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der Effektivzinsmethode zu verteilter Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr werden unter der Position „kurzfristige Darlehen“ ausgewiesen.

8.2 Finanzverbindlichkeiten

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 2015 (siehe Seite 11) sowie auf Abschnitt 11.2 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2014.

8.3 Derivative Finanzinstrumente

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen Zinsswaps und -caps, 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 11 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

	2015	2014
Dividende ¹⁾ (in TEUR, zum 30. Juni nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen):	43.470	39.467
Dividende je Aktie (in EUR)	0,50	0,50

¹⁾ Bezogen auf alle Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung.

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 6. Mai 2015, eine Dividende von insgesamt TEUR 43.470 (EUR 0,50 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 7. Mai 2015 ausgezahlt.

10 MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2015 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 63 Mitarbeiter (1. Januar bis 30. Juni 2014: im Durchschnitt 62 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl angestellter Mitarbeiter zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 30. Juni 2015 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 64 Mitarbeiter (31. Dezember 2014: 63 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 2015 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Anzahl virtuelle Aktien	1. Januar – 30. Juni 2015 (ungeprüft)		1. Januar – 31. Dezember 2014 (geprüft)	
	LTI	STI	LTI	STI
Stand 1. Januar	339.516	23.831	353.779	25.989
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	72.926	9.763	84.746	10.753
In der Berichtsperiode endende virtuelle Aktien	-76.702	-13.078	-99.009	-12.911
Stand zum 30. Juni/ 31. Dezember	335.740	20.516	339.516	23.831

Im ersten Halbjahr 2015 ergaben sich aus dem LTI und dem STI Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.364 (H1 2014: Aufwendungen von TEUR 264) sowie, zum Stichtag, Rückstellungen in Höhe von TEUR 3.218 (31. Dezember 2014: TEUR 1.490). Die Ausübung der 76.702 virtuellen Aktien aus dem LTI und der 13.078 virtuellen Aktien aus dem STI im ersten Quartal 2015 führte zu Auszahlungen in Höhe von TEUR 636. Der Konzern bilanziert die Verpflichtung aus den gewährten virtuellen Aktien in den sonstigen Rückstellungen. Für eine detaillierte Beschreibung des aktienbasierten Vergütungssystems verweisen wir auf Abschnitt 18 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2014.

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	9. Juni 2011	7. Juni 2013	22. Mai 2014	7. Mai 2015	Gesamt
1. Januar 2015	59.500	96.800	107.250	0	263.550
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungs- verhältnisses	0	-300	-1.000	0	-1.300
Gewandelt	-59.500	-96.500	0	0	-156.000
Neu ausgegeben	0	0	0	121.000	121.000
30. Juni 2015	0	0	106.250	121.000	227.250

Für eine detaillierte Beschreibung des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms verweisen wir auf Abschnitt 19 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014.

13 BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

In der Berichtsperiode ergaben sich mit Ausnahme der in Abschnitt 11 beschriebenen Gewährung von virtuellen Aktien an die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft keine wesentlichen Rechtsgeschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen.

14 WICHTIGE EREIGNISSE NACH ABSCHLUSS DER BERICHTSPERIODE

Nach dem Ende der Berichtsperiode, dem 30. Juni 2015, wurde ein notarieller Kaufvertrag über die Veräußerung einer Immobilie zu einem Transaktionspreis von TEUR 12.800 abgeschlossen. Weiterhin erfolgte, ebenfalls zu Beginn des dritten Quartals, die Unterzeichnung eines notariellen Kaufvertrags über den Erwerb einer Immobilie zu einem Transaktionspreis von TEUR 11.576.

Auf der am 23. Juli 2015 abgehaltenen außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft beschlossen die Aktionäre mit qualifizierter Mehrheit, eine Kapitalerhöhung um bis zu 68.781.791 nennwertlose Stückaktien im Wege der Sacheinlage vorzunehmen.

15 VORSTAND

Der Vorstand des Unternehmens setzte sich zum 30. Juni 2015 wie folgt zusammen:

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

16 AUFSICHTSRAT

Gemäß § 9 der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Die Amtszeit aller Mitglieder endet mit dem Schluss der Hauptversammlung im Jahr 2016.

Der Aufsichtsrat setzte sich zum 30. Juni 2015 wie folgt zusammen:

Herr Alexander Stuhlmann (Vorsitzender)
Herr Dr. Johannes Conradi (Stellvertretender Vorsitzender)
Herr Benoît Hérault
Herr Roger Lee
Herr Richard Mully
Frau Marianne Voigt

Hamburg, 3. August 2015

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

3 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, 3. August 2015



Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender



Alexander Dexne
Finanzvorstand

4 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss - bestehend aus Gewinn und Verlustrechnung sowie Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben - und den Konzernzwischenlagebericht der alstria office REIT-AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2015, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w Abs. 2 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg, in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Hamburg, den 3. August 2015

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Reiher)
Wirtschaftsprüfer

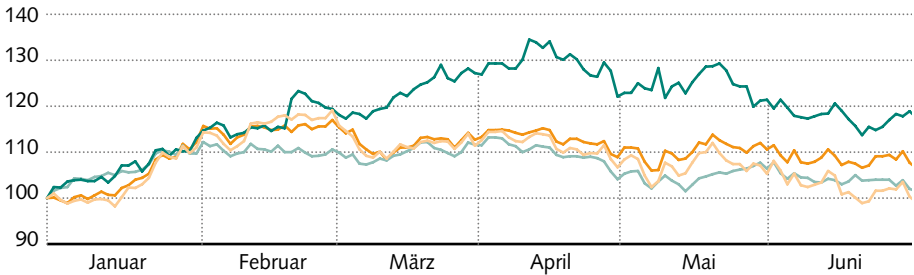
(Blumhagen)
Wirtschaftsprüferin

5 alstrias Aktie

ENTWICKLUNG DES AKTIENKURSES

30. Juni 2015: EUR 12,10

— alstria — EPRA Europe
— EPRA Germany — EPRA Office



AKTIENKENNZAHLEN

ISIN	DE000A0LD2U1
Symbol	AOX
Marktsegment	Finanzdienstleistungen
Branchengruppe	Immobilien
Börsensegment	Prime Standard, Frankfurt
Indizes	FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series FTSE EPRA/NAREIT Europe Real Estate Index Series SDAX Index
Designated sponsors	Oddo Seydler Bank AG

		30. Juni 2015	31. Dezember 2014
Aktienanzahl	in Tsd. Stück	87.097	79.018
<i>davon ausstehend</i>	<i>in Tsd. Stück</i>	87.097	79.018
Stichtagskurs ¹⁾	in EUR	11,56	10,30
Marktkapitalisierung	in TEUR	1.006.841	813.885
Streubesitzquote	in %	96	95
		1. Januar – 30. Juni 2015	1. Januar – 30. Juni 2014
Durchschnittliches tägliches Handelsvolumen (alle Börsen und OTC) ²⁾	in TEUR	4.860	2.388
<i>davon XETRA</i>	<i>in TEUR</i>	3.069	1.215
Höchstkurs ¹⁾	in EUR	13,85	10,01
Tiefstkurs ¹⁾	in EUR	10,55	8,30

¹⁾ Xetra: Schlusskurs.

²⁾ Quelle: Bloomberg.

6 Finanzkalender 2015

3. November **Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss**
Quartalsbericht
Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht

Bleiben Sie auf dem Laufenden über unsere Investor-Relations-Aktivitäten. Besuchen Sie unsere Website

▶ www.alstria.de/investoren

KONTAKT INVESTOR RELATIONS

Ralf Dibbern

Tel. ▶ +49 (0) 40 22 63 41-329

Fax ▶ +49 (0) 40 22 63 41-229

E-Mail ▶ rdibbern@alstria.de



alstria office REIT-AG
www.alstria.de
info@alstria.de

Bäckerbreitergang 75
20355 **Hamburg**
Tel. ▶ +49 (0) 40 22 63 41-300
Fax ▶ +49 (0) 40 22 63 41-310

Friedrichstraße 19
40217 **Düsseldorf**
Tel. ▶ +49 (0) 211 30 12 16-600
Fax ▶ +49 (0) 211 30 12 16-615