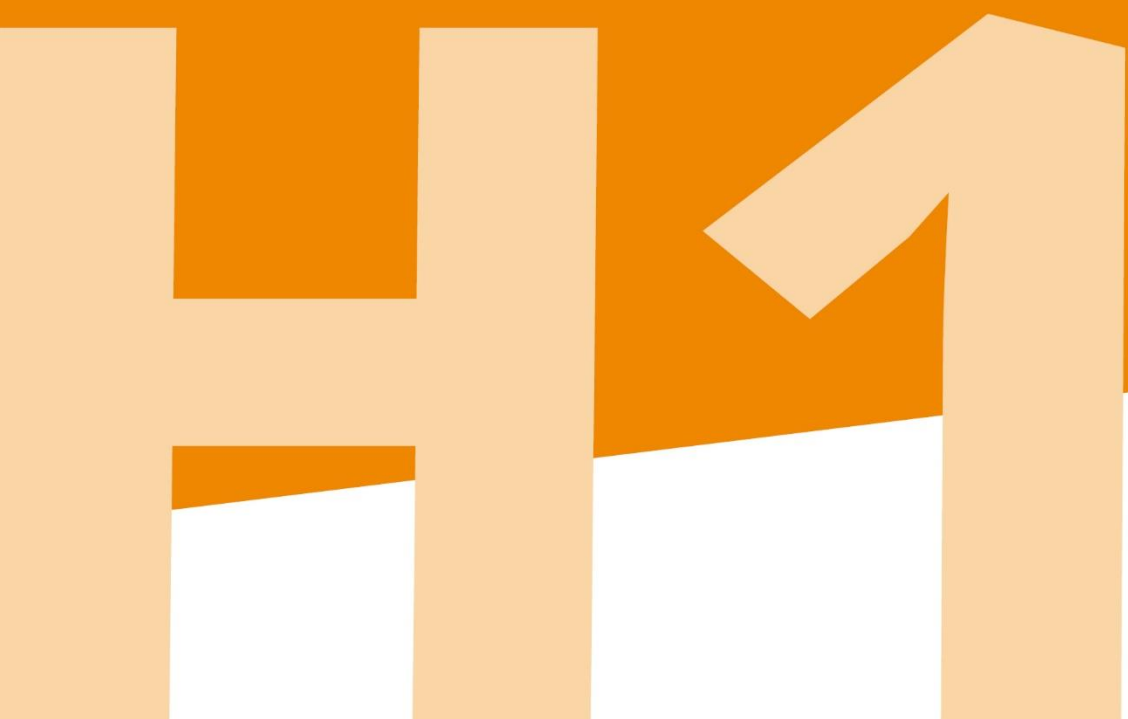


2023

HALBJAHRESFINANZBERICHT

zum 30. Juni 2023



ALSTRIA OFFICE REIT-AG, HAMBURG

FINANZKENNZAHLEN VOM 1. JANUAR 2023 BIS 30. JUNI 2023

Umsatzerlöse und Erträge	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022 ¹⁾	Veränderung
Umsatzerlöse (in TEUR)	92.793	91.552	1,4%
Nettomieteinnahmen (in TEUR)	78.102	78.185	-0,1%
Konzernergebnis (in TEUR)	9.206	47.334	-80,6%
FFO (in TEUR) ¹⁾	47.908	59.483	-19,5%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,05	0,27	-81,5%
FFO je Aktie (in EUR) ²⁾	0,27	0,33	-18,2%

¹⁾ Aufgrund einer Anpassung der Rechnungslegungsmethoden an Brookfield-Konzernvorgaben weichen die Werte der Gewinn- und Verlustrechnung teilweise von den im Halbjahresfinanzbericht 2022 veröffentlichten Daten ab. Eine detaillierte Darstellung der hierzu findet sich im Anhang „Abschnitt 4 - Änderungen von Rechnungslegungsmethoden“.

²⁾ Ohne Minderheiten.

Bilanzkennzahlen	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	4.645.352	4.606.848	0,8%
Bilanzsumme (in TEUR)	5.129.587	5.163.774	-0,7%
Eigenkapital (in TEUR)	2.568.886	2.571.400	-0,1%
Verbindlichkeiten (in TEUR)	2.560.701	2.592.374	-1,2%
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	14,39	14,42	-0,2%
Nettoverschuldungsgrad (Net LTV, in %)	44,2	43,7	0,5 pp

REIT-Kennzahlen	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	55,1	55,3	-0,2 pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

EPRA-Kennzahlen ¹⁾	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
EPRA-NTA je Aktie (in EUR)	14,65	14,47	1,2%
EPRA-Leerstandquote (in %)	7,1	7,2	-0,1 pp

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

1 PORTFOLIOKENNZAHLEN

Kennzahlen	30.06.2023	31.12.2022
Anzahl der Objekte	106	108
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	4,7	4,7
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	198,3	199,7
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	4,2	4,3
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.387.000	1.398.000
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,1	7,2
WAULT (Durchschnittliche Restmietdauer in Jahren)	5,4	5,5
Durchschnittlicher Wert je m ² (in EUR)	3.330	3.329
Durchschnittliche Büromiete je m ² (in EUR / Monat)	14,40	14,06
Durchschnittliche Gesamtmiete je qm Bürofläche (in EUR / Monat)	14,56	n/a

¹⁾ Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen (in m ²)	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022	Veränderung
Neuvermietungen	10.100	25.000	-14.900
Verlängerungen von Mietverträgen ¹⁾	53.300	30.400	22.900
Gesamt	63.400	55.400	8.000

¹⁾ Inklusive Optionsziehungen von Bestandsmietern.

Transaktionen

Verkäufe	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Buchgewinn/- verlust (in TEUR) ^{1), 2)}	Unter- zeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Amsinckstr. 34	Hamburg	26.550	575	12.12.2022	31.03.2023
Mergenthalerallee 45-47	Eschborn	3.200	310	28.03.2023	30.04.2023
Gesamte Verkäufe		29.750	885		

¹⁾ 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 2023 haben, sowie deren Verkaufsnebenkosten.

²⁾ 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 1,4% auf TEUR 92.793 (Vorjahr: TEUR 91.552), was insbesondere auf Umsätze aus neuen und Indexierungen bestehender Mietverträge zurückzuführen ist. Leicht kompensiert wurde der Anstieg durch den planmäßigen Auslauf von Mietverträgen und transaktionsbedingte Umsatzveränderungen.

Das Konzernperiodenergebnis belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 9.206 (H1 2022: TEUR 47.334). Der Rückgang ist in erster Linie auf ein negatives Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen, das mit TEUR -35.522 deutlich über dem entsprechenden Vorjahreswert von TEUR -1.216 lag. Die Abwertung war überwiegend eine Folge der Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Hamburg und wurde zusätzlich von der an Brookfield-Konzernvorgaben angepassten Bilanzierungspolitik beeinflusst (s. hierzu Anhang „Abschnitt 4 Änderungen von Rechnungslegungsmethoden“). Darüber hinaus belastete ein auf TEUR -20.627 (H1 2022: TEUR -15.154) gestiegenes Nettofinanzergebnis, welches in erster Linie aus der höheren Verschuldung des Konzerns und höheren Refinanzierungskosten resultierte. Der teilweise veränderte Ausweis, insbesondere des Personal- und Verwaltungsaufwands sowie der Grundstücksbetriebskosten, der im Rahmen der Anpassung an die Brookfield-Konzernvorgaben vorgenommen wurde, ist in den Anhangangaben unter „Abschnitt 4 Änderungen von Rechnungslegungsmethoden“ ausführlich beschrieben. In der Summe hatte der veränderte Ausweis der genannten Kostenpositionen keinen Ergebniseffekt.

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 47.908. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert (TEUR 59.483) ist überwiegend auf gestiegene Finanzierungskosten zurückzuführen, die sich aus der Aufnahme zusätzlicher Finanzverbindlichkeiten und den gestiegenen Zinssätzen ergeben.

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 in der Berichtsperiode betrafen das nicht zahlungswirksame Bewertungsergebnis (TEUR 35.522) und sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.796, die sich aus der Bewertung der Minderheitenanteile an der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG ergeben und damit nicht dem operativen Ergebnis zuzurechnen sind.

in TEUR ¹⁾	IFRS G&V	Anpassung	FFO 01.01. – 30.06.2023	FFO 01.01. – 30.06.2022
Umsatzerlöse	92.793	0	92.793	91.552
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	20.235	0	20.235	23.527
Grundstücksbetriebsaufwand	-34.926	871	-34.055	-33.427
Nettomieteinnahmen	78.102	871	78.973	81.652
Verwaltungsaufwand	-4.118	591	-3.527	-3.591
Personalaufwand	-6.186	520	-5.666	-10.693
Sonstige betriebliche Erträge	1.013	121	1.134	7.440
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.845	2.796	-49	-390
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-35.522	35.522	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	83	-83	0	0
Nettobetriebsergebnis	30.527	40.338	70.865	74.418
Nettofinanzergebnis	-20.627	0	-20.627	-11.882
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen und Beteiligungen	-12	0	-12	-797
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-653	653	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern/ FFO vor Ertragsteuern²⁾	9.235	40.991	50.226	61.739
Ertragsteuern	-29	29	0	0
Konzernperiodenergebnis/ FFO (vor Minderheiten)	9.206	41.020	50.225	61.739
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	-2.318	-2.318	-2.256
Konzernperiodenergebnis/ FFO (nach Minderheiten)	9.206	38.702	47.908	59.483
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			178.562	178.033
FFO je Aktie (in EUR)			0,27	0,33

¹⁾ In den Spalten können sich teilweise Rundungsdifferenzen ergeben.

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

3 FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lag zum 30. Juni 2023 mit TEUR 4.645.352 leicht über dem Niveau zum 31. Dezember 2022 (TEUR 4.606.848). Der Anstieg resultierte aus den im ersten Halbjahr 2023 vorgenommenen Investitionen in das Bestandsportfolio (TEUR 76.916). Teilweise kompensierend wirkten der Verkauf einer Immobilie in Eschborn (TEUR 2.890) und die Abwertung des Immobilienportfolios um TEUR 35.522.

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2022	4.606.848
Investitionen	76.916
Zugänge	0
Erwerbsnebenkosten	0
Abgänge	-2.890
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	-35.522
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.06.2023	4.645.352
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	16.140
Buchwert des Forstes	2.834
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	92
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	4.664.418

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2022.

Weitere Vermögenskennzahlen

Zum 30. Juni 2023 verfügte alstria über liquide Mittel in Höhe von TEUR 307.400 (31. Dezember 2022: TEUR 364.973).

Das Konzern-Eigenkapital verminderte sich zum 30. Juni 2023 um TEUR 2.514 auf TEUR 2.568.886 (31. Dezember 2022: TEUR 2.571.400). Wesentliche Einflussfaktoren sind hier das Konzernperiodenergebnis in Höhe von TEUR 9.206, die Auszahlung der regulären Dividende in Höhe von TEUR 10.697 und eine Veränderung der Hedging-Rücklage (TEUR -2.084).

Darlehen

Die zum 30. Juni 2023 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 30.06.2023 (in TEUR)	LTV ¹⁾ zum 30.06.2023 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2022 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	150.000	58,8	70,0	150.000
Darlehen #2	29.03.2030	90.000	51,7	-	47.063
Darlehen #3	29.09.2028	97.000	50,2	65,0	97.000
Darlehen #4	30.09.2027	500.000	61,2	75,0	500.000
Darlehen #5	29.08.2024	107.000	55,3	-	107.000
Darlehen #6	26.04.2030	188.000	55,2	65,0	0
Darlehen #7	30.06.2028	100.000	60,9	70,0	0
Gesamte besicherte Darlehen		1.232.000	57,6	-	901.063
Anleihe #2	12.04.2023	0	-	-	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	0	-	-	37.000
Revolvierende Kreditlinie ²⁾	29.04.2025	0	-	-	0
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen		1.140.000	-	-	1.502.000
Gesamt		2.372.000	50,8	-	2.403.063
Net LTV			44,2		

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

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

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 Berichtszeitraum nahm alstria neue besicherte Finanzverbindlichkeiten im Umfang von TEUR 330.937 auf. Diese dienten der planmäßigen Rückzahlung der am 12. April 2023 fälligen Anleihe im Volumen von TEUR 325.000 und des am 6. Mai 2023 fälligen Schuldscheins im Umfang von TEUR 37.000.

in TEUR	30.06.2023
Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	2.052.656
Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
Summe Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten (I)	2.052.656
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel)	4.822.188
Kaufpreis für erworbenes Immobilienvermögen nach dem Berichtsstichtag oder für dessen Erwerb seit diesem Zeitpunkt eingegangene Verpflichtung	-
Erlös aus Finanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag, der nicht zum Erwerb von Immobilienvermögen oder zur Verringerung von Finanzverbindlichkeiten verwendet wurde	-
Summe (II)	4.822.188
Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 60 %) (I/II)	43 %

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

in TEUR	30.06.2023
Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	1.061.749
Besicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
Summe Besicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten (I)	1.061.749
Summe Aktiva zum Berichtsstichtag (abzgl. Zahlungsmittel zugeordnet zu besicherten Verbindlichkeiten)	4.970.583
Kaufpreis für erworbenes Immobilienvermögen nach dem Berichtsstichtag oder für dessen Erwerb seit diesem Zeitpunkt eingegangene Verpflichtung	-
Erlös aus Finanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag, der nicht zum Erwerb von Immobilienvermögen oder zur Verringerung von Finanzverbindlichkeiten verwendet wurde	-
Summe (II)	4.970.583
Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva (max. 45 %) (I/II)	21 %

in TEUR	30.06.2023
Wert des unbelasteten Immobilienvermögens	2.510.210
Wert aller sonstigen Vermögenswerte	322.885
Unbelastetes Vermögen zum Berichtsstichtag	2.833.095
Unbelastetes Nettovermögen erfasst nach dem Berichtsstichtag	-
Summe Unbelastetes Vermögen	2.833.095
Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag	990.907
Unbesicherte Nettofinanzverbindlichkeiten nach dem Berichtsstichtag	-
Summe Unbesicherte Konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten	990.907
Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten (min. 150 %)	286 %

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 Berichtsstichtag nach Begebung der Anleihe bzw. des Schuldscheins erfolgen.

in TEUR	Q3 2022 - Q2 2023 kumuliert
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	-70.202
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	208.101
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	1.152
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.279
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	2.123
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	-
Konsolidiertes bereinigtes EBITDA	137.894
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	-52.151
Einmalige Finanzierungskosten	17.892
Zahlungswirksames Zinsergebnis	-34.259
Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)	4,0

¹⁾ Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Am 30. Juni 2023 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 2023 erwartungsgemäß. Vor diesem Hintergrund bestätigt alstria die Prognose für die erwarteten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von rund EUR 190 Mio. und eines operativen Ergebnisses (FFO) von EUR 79 Mio.

6 RISIKEN UND CHANCEN

alstria ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2022. Das wirtschaftliche Umfeld wurde im ersten Halbjahr durch den andauernden Krieg in der Ukraine, die anhaltend hohe Inflation und die stark gestiegenen Zinsen beeinträchtigt. 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 2022 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
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2023

in TEUR	Anhang	H1 2023	H1 2022* angepasst
Umsatzerlöse		92.793	91.552
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand		20.235	23.527
Grundstücksbetriebsaufwand		-34.926	-36.894
Nettomieteinnahmen		78.102	78.185
Verwaltungsaufwand		-4.118	-3.755
Personalaufwand	7.1	-6.186	-9.485
Sonstige betriebliche Erträge	7.2	1.013	7.752
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.2	-2.845	-4.994
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	8.1	-35.522	-5.049
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.3	83	-300
Nettobetriebsergebnis		30.527	62.354
Nettofinanzergebnis		-20.627	-14.098
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen		-12	-797
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	8.4	-653	0
Ergebnis vor Ertragsteuern		9.235	47.459
Ertragsteuern	7.4	-29	-125
Konzernperiodenergebnis		9.206	47.334
Zuordnung:			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		9.206	47.334
Ergebnis je Aktie in EUR			
auf Basis des Ergebnisanteils der alstria-Aktionäre			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	7.5	0,05	0,27
Verwässertes Ergebnis je Aktie	7.5	0,05	0,27

alstria office REIT-AG, Hamburg
Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023

in TEUR		H1 2023	H1 2022
Konzernperiodenergebnis		9.206	47.334
Posten, die anschließend in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden könnten:			
Bewertung Marktwert der Cashflow-Hedges	8.4	-2.084	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		-2.084	0
Gesamtergebnis der Periode		7.122	47.334

* angepasst, siehe „Abschnitt 4 - Offenlegung von Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze“ im Anhang

alstria office REIT-AG, Hamburg
Konzernzwischenbilanz zum 30. Juni 2023

AKTIVA

in TEUR	Anhang	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.1	4.645.352	4.606.848
At equity bilanzierte Beteiligungen		92	101
Sachanlagen		20.410	20.247
Immaterielle Vermögenswerte		623	504
Finanzanlagen	8.3	94.887	94.891
Derivative Finanzinstrumente	8.4	26.147	34.767
Gesamtes langfristiges Vermögen		4.787.511	4.757.358
Kurzfristiges Vermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		10.589	8.166
Forderungen aus Steuern	7.3	221	1.343
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte		10.732	5.384
Derivative Finanzinstrumente	8.4	13.134	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8.2	307.400	364.973
<i>davon verfügbarsbeschränkt</i>		307.400	8.761
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	8.1	0	26.550
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		342.076	406.416
Gesamte Aktiva		5.129.587	5.163.774

PASSIVA

in TEUR		30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	9.1	178.562	178.291
Kapitalrücklage		497.733	507.640
Rücklage für Cashflow-Hedging		30.579	32.663
Gewinnrücklagen		1.858.527	1.849.321
Neubewertungsrücklage		3.485	3.485
Gesamtes Eigenkapital		2.568.886	2.571.400
Langfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter		123.755	120.959
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	8.2	2.205.628	2.026.290
Sonstige Rückstellungen		3.114	1.802
Sonstige Verbindlichkeiten		14.107	13.363
Derivative Finanzinstrumente	8.4	1.119	0
Gesamte langfristige Verpflichtungen		2.347.723	2.162.414
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter		21	21
Kurzfristige Darlehen und Anleihen	8.2	154.427	372.142
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.293	3.581
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm		0	279
Ertragsteuerverbindlichkeiten		2.200	2.188
Sonstige Rückstellungen		477	525
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		50.560	51.224
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		212.978	429.960
Gesamte Verpflichtungen		2.560.701	2.592.374
Gesamte Passiva		5.129.587	5.163.774

in TEUR	Anhang	H1 2023	H1 2022
1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			
Konzernperiodenergebnis		9.206	47.334
Zinserträge		-6.556	-1.483
Zinsaufwendungen		27.182	16.638
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7.4	29	125
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		38.978	5.858
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)		2.812	3.770
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-83	0
Abschreibungen und Wertänderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		591	479
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.743	-10.174
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.946	-23.030
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		68.471	39.517
Erhaltene Zinsen		4.593	-72
Gezahlte Zinsen		-29.614	-18.679
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-29	-2.452
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		43.421	18.314
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.1	-77.123	-39.402
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.1	29.750	97.070
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-19	-289
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-873	-248
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen		0	-50
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-48.266	57.081
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung		271	0
Auszahlungen für den Erwerb von Kommanditanteilen nicht beherrschender Gesellschafter		0	-1
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		330.937	0
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-4.882	0
Auszahlungen für den Tilgungsanteil von Leasingverpflichtungen		-240	-251
Auszahlung der Dividende	10	-10.697	-7.121
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-362.000	-50.377
Auszahlungen zum Erwerb/zur Ablösung von Zinssicherungsinstrumenten		-6.115	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-52.727	-57.750
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		-57.572	17.645
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		364.973	313.684
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode		307.401	331.329
(davon verfügungsbeschränkt: TEUR 7.504; Vj. TEUR 11.300)	8.2	307.400	331.329

alstria office REIT-AG, Hamburg

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2023

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinn- rücklagen	Neubewertungs- rücklage	Summe Eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 2022		178.291	507.640	32.663	1.849.321	3.485	2.571.400
<i>Veränderungen H1 2023</i>							
Konzernergebnis		0	0	0	9.206	0	9.206
Sonstiges Ergebnis		0	0	-2.084	0	0	-2.084
Gesamtergebnis		0	0	-2.084	9.206	0	7.122
Dividendenausschüttung	10	0	-10.697	0	0	0	-10.697
Aktienbasierte Vergütung	13	0	520	0	0	0	520
Wandlung von Wandelgenussrechten		271	270	0	0	0	541
Stand zum 30. Juni 2023		178.562	497.733	30.579	1.858.527	3.485	2.568.886

alstria office REIT-AG, Hamburg

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

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinn- rücklagen	Neubewertungs- rücklage	Summe Eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 2021		178.033	1.261.630	0	1.923.935	3.485	3.367.083
<i>Veränderungen H1 2022</i>							
Konzernergebnis		0	0	0	47.334	0	47.334
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis		0	0	0	47.334	0	47.334
Dividendenausschüttung	10	0	-7.121	0	0	0	-7.121
Aktienbasierte Vergütung	13	0	1.334	0	0	0	1.334
Stand zum 30. Juni 2022		178.033	1.255.843	0	1.971.269	3.485	3.408.630

ANHANG

alstria office REIT-AG, Hamburg

Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

zum 30. Juni 2023

1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die alstria office REIT-AG (nachstehend bezeichnet als „Gesellschaft“ oder „alstria office REIT-AG“ und - gemeinsam mit den Tochtergesellschaften - „alstria“ oder „Konzern“) ist eine deutsche börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft i.S.d. REIT-Gesetzes mit Sitz in Hamburg. Sie wird seit der Übernahme der Mehrheit ihrer Anteile am 11. Januar 2022 durch Tochtergesellschaften der Brookfield Corporation, Toronto, Kanada, (im Folgenden „Brookfield“) in deren Konzernabschluss einbezogen. Die Brookfield Corporation stellt, als oberste Muttergesellschaft den Konzernabschluss für den größten Kreis der Gesellschaften der Brookfield-Gruppe auf.

Die wesentlichen Tätigkeitsbereiche des Konzerns werden im Einzelnen in Kapitel 1 des Anhangs zum Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2022 beendete Geschäftsjahr beschrieben.

Die Veröffentlichung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 30. Juni 2023 (nachstehend bezeichnet als „der Konzernzwischenabschluss“) wurde per Vorstandsbeschluss am 31. Juli 2023 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 2022 gelesen werden.

3 GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Die angewandten Bilanzierungsgrundsätze entsprechen den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 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 2023 beginnen, erstmals verpflichtend anzuwenden und werden durch alstria, sofern einschlägig angewendet:

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt
19.11.2021	IFRS 17	Neuer Standard „Versicherungsverträge“
08.09.2022	Änderungen an IFRS 17	Versicherungsverträge, Erstmalige Anwendung vom IFRS 17 und IFRS 9 (Vergleichsinformationen)
02.03.2022	Änderungen an IAS 1	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (IFRS-Leitliniendokument 2) herausgegeben
02.03.2022	Änderungen an IAS 8	Definition von Rechnungslegungsbezogene Schätzungen
11.08.2022	Änderungen an IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen

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 2023 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, wurden nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet:

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-lease-back-Transaktion	01.01.2024
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1	Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2024
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen (Änderungen an IAS 7 und IFRS 7). Qualitative und quantitative Informationen über Finanzierungsvereinbarungen mit Lieferanten.	01.01.2024
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 12	Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln: Ausnahme von den Vorschriften in diesem Standard, nach der ein Unternehmen keine aktiven und passiven latenten Steuern im Zusammenhang mit den Ertragsteuern der zweiten Säule der OECD bilanziert und keine Angaben dazu leistet.	Nach dem 01.01.2023, wenn EU-Endorsement erfolgt ist

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

4 ÄNDERUNGEN VON RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

4.1 ANPASSUNG AN DIE KONZERNVORGABEN DER MUTTERGESELLSCHAFT

Wie in Abschnitt 1 erläutert, war die Gesellschaft erstmalig am 11. Januar 2022 in den Konzernabschluss der obersten Muttergesellschaft, Brookfield, einzubeziehen. Brookfield stellt einen IFRS Konzernabschluss zum jeweiligen 31. Dezember als Bilanzstichtag auf.

Zur Umsetzung der Brookfield-Konzernvorgaben waren Überleitungsrechnungen bei bestimmten Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung erforderlich. Mit Wirkung vom 1. Januar 2023 hat alstria ihre

Rechnungslegungsmethoden zur Vereinheitlichung der Darstellung mit dem übergeordneten Konzern angepasst. Im Folgenden werden die Auswirkungen erläutert.

4.2 GRUNDSTÜCKSBETRIEBSAUFWAND

Bestimmte Kosten, die aus der Bewirtschaftung einer zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilie getätigt wurden, wurden bisher als Personalaufwand oder Verwaltungsaufwand behandelt. Sie werden nun unter den Grundstücksbetriebskosten ausgewiesen. Dies erhöht die Transparenz in Bezug auf die zutreffendere Berücksichtigung der Kostenart.

4.3 NETTOERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT

Bestimmte Kosten, die im Rahmen von Entwicklungsprojekten in bestehenden Immobilien entstanden, wurden bislang direkt in der Aufwandsart gezeigt, in der sie anfielen. Mit Wirkung vom 1. Januar 2023 werden sie in Übereinstimmung mit den Brookfield-Konzernrichtlinien als Baumaßnahmen aktiviert. Dies betrifft die Anteile des Grundstücksbetriebsaufwands, des Personalaufwands, des Verwaltungsaufwands und der Finanzierungsaufwendungen, die für Investitionen in Entwicklungsprojekte geleistet wurden. Sie werden zunächst aktiviert. Über die Stichtagsbewertung zum beizulegenden Zeitwert können die aktivierten Kosten das Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert belasten.

Die Auswirkungen dieser Änderungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung sind in den folgenden Tabellen dargestellt.

Auf die Bilanz und damit das Eigenkapital des alstria-Konzerns ergeben sich aus den beschriebenen Änderungen der Rechnungslegungsmethoden keine Auswirkungen aus der rückwirkenden Anwendung, da das Konzernergebnis unverändert bleibt.

Die folgende Übersicht zeigt die Anpassungen, die sich aus der Änderung der Bilanzierungsmethode für H1 2023 ergeben:

	Aktuell	Anpassungen	Gem. Darstellung vor Änderung
	H1 2023	H1 2023	H1 2023
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	92.793	0	92.793
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	20.235	0	20.235
Grundstücksbetriebsaufwand	-34.926	-2.341	-32.585
Nettomieteinnahmen	78.102	-2.341	80.443
Verwaltungsaufwand	-4.118	476	-4.594
Personalaufwand	-6.186	5.751	-11.937
Sonstige betriebliche Erträge	1.013	0	1.013
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.845	0	-2.845
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-35.522	-6.893	-28.629
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	83	0	83
Nettobetriebsergebnis	30.527	-3.007	33.534
Nettofinanzergebnis	-20.627	-3.007	-23.634
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	-12	0	-12
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativem Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-653	0	-653
Ergebnis vor Ertragsteuern	9.235	0	9.235
Ertragsteuern	-29	0	-29
Konzernperiodenergebnis	9.206	0	9.206

Die folgende Übersicht zeigt die ausgewiesenen Vorjahreswerte, wie sie sich darstellen würden, wenn die aktuellen Rechnungslegungsmethoden bereits im Vorjahreshalbjahr zur Anwendung gekommen wären.

	Gemäß Ausweis	Anpassungen	Aktuelle Bilanzierung
	H1 2022	H1 2022	H1 2022
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	91.552	0	91.552
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	23.527	0	23.527
Grundstücksbetriebsaufwand	-34.238	-2.656	-36.894
Nettomieteinnahmen	80.841	-2.656	78.185
Verwaltungsaufwand	-4.070	315	-3.755
Personalaufwand	-14.603	5.118	-9.485
Sonstige betriebliche Erträge	7.752	0	7.752
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.994	0	-4.994
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-1.216	-3.833	-5.049
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-300	0	-300
Nettobetriebsergebnis	63.410	-1.056	62.354
Nettofinanzergebnis	-15.154	1.056	-14.098
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	-797	0	-797
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativem Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	0	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	47.459	0	47.459
Ertragsteuern	-125	0	-125
Konzernjahresergebnis	47.334	0	47.334

5 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im Berichtszeitraum wurden zwei Konzerngesellschaften durch Anwachsung infolge des Austritts ihres jeweils einzigen Komplementärs beendet. Weitere Änderungen des Konsolidierungskreises haben sich im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 nicht ergeben. Aus der Änderung des Konsolidierungskreises ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

6 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, abgesehen

von den in Abschnitt 4 beschriebenen Änderungen von Rechnungslegungsmethoden, keine Änderungen im Vergleich zu den im Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2022 beendete Geschäftsjahr beschriebenen wesentlichen Ermessensentscheidungen und Schätzungen.

7 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

7.1 PERSONALAUFWAND

in TEUR	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Löhne und Gehälter	3.292	4.091
Sozialversicherungsbeiträge	527	463
Boni	904	635
Aufwand für langfristige Vergütungen	1.210	4.004
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Stock Options und andere langfristigen Vergütungsbestandteile</i>	66	2.317
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussrechten und andere langfristigen Vergütungsbestandteile</i>	1.144	1.688
Beiträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	48	48
Sonstige	205	244
	6.186	9.485

Der Personalaufwand verringerte sich um TEUR 3.299 oder 34,8 %. Die Ursache für diesen Rückgang sind im Wesentlichen einmalige Effekte aus der Restrukturierung von Vergütungsbestandteilen infolge der Übernahme durch Brookfield, die das Vorjahr belastet hatten. Der Vorjahresausweis entspricht der Darstellung nach der Änderung der Rechnungslegungsmethode (vgl. Abschnitt 4.3). In der Darstellung des Halbjahresfinanzbericht 2022 ergab sich ein um TEUR 5.118 höherer Ausweis des Personalaufwands.

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

7.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Abgeltungspauschalen für Rückbauverpflichtungen oder andere Mietsonderleistungen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Berichtszeitraums enthalten im Wesentlichen das Bewertungsergebnis für die als Fremdkapital passivierten Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter (EUR 2,8 Mio.; H1 2022: EUR 3,8 Mio.) sowie Kosten im Zusammenhang mit der Übernahme durch Brookfield (EUR 0,3 Mio.; H1 2022: EUR 1,3 Mio.).

7.3 NETTOERGEBNIS AUS DER VERÄUßERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

In TEUR	01. 01. - 30.06.2023	01. 01. - 30.06.2022
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, die auf den Käufer übertragen wurden	29.750	24.970
Buchwert der veräußerten Immobilien	-29.648	-24.982
Kosten der Veräußerung	-19	-288
Nettoergebnis aus der Veräußerung der auf den Käufer übertragenen Immobilien	83	-300
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
Bewertungsergebnis aus den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	83	-300

7.4 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.

7.5 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.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2022
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	9.206	47.334
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	178.369	178.033
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR) ¹	0,05	0,27

¹ Entspricht dem verwässerten Ergebnis

8 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - AKTIVA

8.1 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 2022 wurde ein externes Gutachten herangezogen. Für eine detaillierte Beschreibung der Wertermittlung von Vermögenswerten verweisen wir auf Abschnitt 2.4 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022.

Zum 30. Juni 2023 führte alstria erstmals eine interne Portfoliobewertung mittels eines eigenen Bewertungstools durch. Methodisch basiert die interne Bewertung auf einem DCF-Verfahren. Bis zum Ende des ersten Quartals 2023 basierte die Quartalsbewertung überwiegend auf der Jahresendbewertung unabhängiger Gutachter in Kombination mit einer Überprüfung der Immobilienwerte durch den alstria-Vorstand am Ende eines jeden Quartals.

Das interne alstria-Bewertungstool basiert auf der internen Unternehmensplanung und prognostiziert für jedes einzelne Gebäude den 10-Jahres-Cashflow unter Berücksichtigung der existierenden Mietverträge, Indexierungen, möglicher Verlängerungen und Optionsziehungen und erforderlicher Instandhaltungskosten. Ebenso werden Neuvermietungsannahmen auf der Basis von erzielbaren Marktmieten, Leerstandszeiten und für die Neuvermietung erforderliche Investitionsmaßnahmen in die Betrachtung einbezogen. Der prognostizierte 10-Jahres-Cashflow wird mit einem marktüblichen und dem individuellen Gebäude und seiner Mieterstruktur angepassten Diskontierungszinssatz auf den Gegenwartswert abgezinst. Zusätzlich fließt der Exit-Value auf der Basis von Marktmieten und einer entsprechenden risikogerechten Abzinsung in die Immobilienbewertung ein. Die Kombination der Bewertungskomponenten ergibt den Fair-Value der Immobilie. Bewertungsänderungen ergeben sich somit in erster Linie aus veränderten Planungsprämissen eines Gebäudes, Veränderungen der Inflationserwartungen im Hinblick auf mögliche Indexierungen und Marktmieten sowie Anpassungen der Diskontierungszinssätze auf das jeweils marktgerechte Niveau.

Transaktionen in der Berichtsperiode:

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

Transaktionen in der Vergleichsperiode

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

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

in TEUR	01.01.-30.06.2023	01.01.-31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu Beginn der Periode	4.606.848	4.775.801
Investitionen	76.916	113.147
Zugänge	0	0
Erwerbsnebenkosten	0	0
Aktivierung eines Nutzungsrechts gemäß IFRS 16	0	504
Abgänge	-2.890	-83.910
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	0	-24.900
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	0	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-35.522	-173.794
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum Ende der Periode	4.645.352	4.606.848

8.2 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente belaufen sich auf TEUR 307.400 (31. Dezember 2022: TEUR 364.973). Zum Bilanzstichtag unterlagen TEUR 7.504 (31. Dezember 2022: TEUR 8.761) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente einer Verfügungsbeschränkung.

8.3 FINANZANLAGEN

Die langfristigen Finanzanlagen in Höhe von TEUR 94.887 (31. Dezember 2022: TEUR 94.891) betreffen mit einem Betrag in Höhe von TEUR 94.432 (31. Dezember 2022: TEUR 94.432) langfristige Ausleihungen mit einer Laufzeit bis zum Ende des Geschäftsjahres 2032. Weitere TEUR 455 (31. Dezember 2022: TEUR 459) 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.

8.4 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente bestanden am Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Strike p.a. (%)	Beginn Hedging	Laufzeit	Gegen-partei	30.06.2023		31.12.2022	
					Nominal (EUR k)	Fair value (EUR k)	Nominal (EUR k)	Fair value (EUR k)
Swap	1,7500	30.09.2022	30.09.2027	Societe Generale	500.000	28.861	500.000	29.813
Swap	1,9240	30.09.2022	30.09.2028	UniCredit Bank AG	60.000	3.351	60.000	3.606
Swap	1,9240	30.09.2022	30.09.2028	UniCredit Bank AG	22.450	1.254	22.450	1.349
Cap	3,5000	27.06.2023	26.04.2030	Societe Generale	70.500	2.367	n/a	n/a
Cap	3,5000	27.06.2023	30.06.2028	Societe Generale	35.000	841	n/a	n/a
Cap	3,5000	27.06.2023	26.04.2030	Societe Generale	47.000	1.578	n/a	n/a
Cap	3,5000	27.06.2023	29.03.2030	Societe Generale	22.500	746	n/a	n/a
Swap	3,2330	28.06.2023	30.06.2028	Societe Generale	32.500	-186	n/a	n/a
Swap	3,2330	28.06.2023	29.03.2030	Morgan Stanley Europe SE	67.500	-934	n/a	n/a
Swap	3,0000	29.06.2023	30.06.2028	Landesbank Baden-Württemberg	50.000	284	n/a	n/a
Derivative Finanzinstrumente					907.450	38.162	582.450	34.767

Es handelt sich bei den von alstria gehaltenen derivativen Finanzinstrumenten ausschließlich um Zinsswaps und -caps zur Sicherung von Kreditzinsen abgeschlossener langfristiger Finanzverbindlichkeiten. Derivative Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 39.281 wiesen zum Bilanzstichtag einen positiven Wert auf, als finanzielle Verpflichtung sind derivative Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 1.119 passiviert. Zum 31. Dezember 2022 wies der Konzern ausschließlich derivative finanzielle Vermögenswerte aus.

Ein derivatives Finanzinstrument mit einem Nominalwert von TEUR 32.500 ist zum Bilanzstichtag nicht für eine Cashflow-Hedge-Beziehung designiert, alle anderen derivativen Finanzinstrumente befinden sich in Sicherungsbeziehungen. Zum 31. Dezember 2022 bestanden keine Derivate, die nicht in einer Cashflow-Hedge-Beziehung designiert waren.

9 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - PASSIVA

9.1 EIGENKAPITAL

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

Eigene Aktien

Die Gesellschaft hält zum 30. Juni 2023 keine eigenen Anteile.

9.2 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Mit Stand vom 30. Juni 2023 betrug die Summe der Unternehmensanleihen und der verzinslichen Darlehen TEUR 2.372.000 (31. Dezember 2022: TEUR 2.403.063). Der abweichende Buchwert von TEUR 2.360.055 (TEUR 2.205.628 langfristiger und TEUR 154.427 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der Effektivzinsmethode zu verteilter Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr werden unter dem Posten „kurzfristige Darlehen“ ausgewiesen. Der Marktwert der langfristigen und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten belief sich zum Stichtag auf TEUR 2.126.451.

In der Berichtsperiode hat die Gesellschaft eine Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 325.000 sowie ein Schuldschein TEUR 37.000 zurückgeführt. Neu aufgenommen wurden grundschuldbesicherte Bankdarlehen in Höhe von nominal TEUR 330.937

Damit besteht die Fremdkapitalposition zum 30. Juni 2023 aus Bankdarlehen in Höhe von nominal TEUR 1.232.000, Unternehmensanleihen in Höhe von zusammen nominal TEUR 1.100.000 und dem Schuldscheindarlehen mit einem Nominalwert von TEUR 40.000. Daneben besteht eine revolvingende Kreditlinie mit einem Volumen von TEUR 200.000, von der zum Bilanzstichtag keine Darlehensbeträge in Anspruch genommen waren.

Für eine detaillierte Beschreibung der Darlehen, der Darlehensbedingungen und der Darlehensbesicherung verweisen wir auf den Abschnitt 7.3 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2022.

10 DIVIDENDENZAHLUNG

	01.01.- 30.06.2023	2022
Dividende ¹⁾	10.697	756.640
Dividende je Aktie (in EUR)	0,06	4,25

¹⁾ Bezogen auf alle Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung.

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 4. Mai 2023, eine Dividende von insgesamt TEUR 10.697 (EUR 0,06 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 9. Mai 2023 ausgezahlt. Im Geschäftsjahr 2022 wurden TEUR 756.640 (EUR 4,25 je ausstehender Aktie) Dividende gezahlt.

11 MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023 beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 182 Mitarbeiter (1. Januar bis 30. Juni 2022: im Durchschnitt 174 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl angestellter Mitarbeiter zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 30. Juni 2023 beschäftigte alstria, abgesehen von dem Vorstand, 183 Mitarbeiter (31. Dezember 2022: 181 Mitarbeiter).

12 LANGFISTIGE VERGÜTUNGSBETANDTEILE DES VORSTANDS

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

Anzahl Zertifikate	H1 2023	2022	2022	Gesamt
	Olivier Elamine	Olivier Elamine	Alexander Dexne	
Am ersten Januar des Geschäftsjahres gewährte Zertifikate	500.000	500.000	400.000	1.400.000
Stand zum 30. Juni/ 31. Dez.	500.000	500.000	400.000	1.400.000
Zeitanteilige Berücksichtigung zum 30. Juni 2023	24,7%	74,8%	37,4%	n/a
Zielerreichungsgrad zum 30. Juni 2023	100%	75%	75%	n/a
Rückstellung zum 30. Juni 2023 in EUR	123.288	280.350	112.140	515.778

¹⁾ Zeitanteilige Berücksichtigung bis zum Ausscheiden des Vorstandsmitglieds

Die Rückstellungen aus langfristigen Vergütungsbestandteilen des Vorstands belaufen sich zum 30. Juni 2023 auf TEUR 516 (31. Dezember 2022: TEUR 449). Die Aufwendungen aus diesen Vergütungsbestandteilen betragen im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres TEUR 67 nach TEUR 449 im Geschäftsjahr 2022.

Für eine detaillierte Beschreibung des langfristigen Vergütungssystems verweisen wir auf Abschnitt 13.1 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2022.

13 MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMM

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

Anzahl Zertifikate	
Ausgabedatum	07.05.2021
1. Januar 2023	279.050
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	-8.750
Gewandelt	-270.300
30. Juni 2023	0

Für eine detaillierte Beschreibung des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms verweisen wir auf Abschnitt 13.2 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2022. 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 zugrundeliegenden Kennzahlen zwischen 0% und 115% liegen kann. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der den Mitarbeitern gewährten ACES mit einem Nennwert von je EUR 1,00:

Anzahl ACES	Gewährt in H1 2023	Gewährt in 2022	Gesamt
Am ersten Januar des Geschäftsjahres 2023 bestehende, in 2023 und 2022 gewährte ACES	2.641.070	3.254.855	5.895.925
Stand zum 30. Juni/ 31. Dez.	2.641.070	3.254.855	5.895.925
Zeitanteilige Berücksichtigung zum 30. Juni 2023	24,7%	74,8%	n/a
Zielerreichungsgrad zum 30. Juni 2023	100%	80%	n/a
Rückstellung zum 30. Juni 2023 in EUR	651.223	1.946.662	2.597.885

Die Rückstellungen aus langfristigen Vergütungsbestandteilen der Mitarbeiter (ACES) belaufen sich zum 30. Juni 2023 auf TEUR 2.598 (31. Dezember 2022: TEUR 1.374). Die Aufwendungen aus diesen Vergütungsbestandteilen betragen im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres TEUR 1.224 nach TEUR 1.374 im Geschäftsjahr 2022.

Für eine detaillierte Beschreibung des langfristigen Vergütungssystems verweisen wir auf Abschnitt 13.2 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2022.

14 BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

In der folgenden Tabelle werden Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023 dargestellt:

in TEUR	Erträge/Aufwendungen (-) (netto)	Forderungen/Verbindlichkeiten (-)
	H1 2023	30.06.2023
Zinsen Unternehmensanleihe	-594	-295
Buchführungs- und Reportingleistungen	50	50
Anmietung Baucontainer	-16	0
Vermietung	8	2

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

Die Zinsen betreffen Unternehmensanleihen, die alstria im Kapitalmarkt platziert hat und die bis zum Ende der Berichtsperiode von Brookfield-Gesellschaften über den Kapitalmarkt erworben wurden. Zum 30. Juni 2023 hielten diese Gesellschaften folgende Wertpapiere:

Anleihe	ISIN	Anteile	Nominalwert der	
			Anteile	TEUR
Bond III	XS1717584913		35.000.000	35.000
Bond IV	XS52053346297		40.000.000	40.000
Bond V	XS2191013171		35.000.000	35.000
			110.000.000	110.000

Weitere Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben.

15 WICHTIGE EREIGNISSE NACH ABSCHLUSS DER BERICHTSPERIODE

Nach dem Bilanzstichtag haben sich bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Halbjahresfinanzbericht keine wichtigen, das Unternehmen betreffende, Ereignisse oder wesentlichen Geschäftsvorfälle mehr ergeben.

16 VORSTAND

Der Vorstand des Unternehmens setzte sich zum 30. Juni 2023 wie folgt zusammen:

Herr Olivier Elamine (Vorstandsvorsitzender).

Herr Alexander Dexne schied mit Ablauf des 31. Dezember 2022 aus dem Amt als Finanzvorstand aus.

17 AUFSICHTSRAT

Gemäß § 9 der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus vier Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Bis zur Änderung der Satzung, mit Hauptversammlungsbeschluss vom 4. Mai 2023 und Wirkung zum 31. Mai 2023, bestand der Aufsichtsrat regulär aus sechs Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat setzte sich zum 30. Juni 2023 wie folgt zusammen:

Herr Brad Hyler (Vorsitzender);

Herr Jan Sucharda (Stellvertretender Vorsitzender);

Herr Richard Powers; Mitglied seit 5. Mai 2023

Frau Rebecca Worthington

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

Herr Dr. Frank Pörschke; bis 31. Mai 2023

Frau Elisabeth Stheeman; bis 31. Mai 2023

Herr Karl Wambach; bis 4. Mai 2023

Hamburg, 31. Juli 2023

Olivier Elamine

Vorstandsvorsitzender

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Hamburg, 31. Juli 2023

Olivier Elamine

Vorstandsvorsitzender

BUILDING
YOUR
FUTURE