



alstria
First German REIT

3. Quartalsbericht
→ zum 30. September 2014

Inhalt

3 Konzernkennzahlen

4 Konzernzwischenlagebericht

Überblick über das Portfolio

Ertragslage

Finanz- und Vermögenslage

Risiko- und Chancenbericht

Jüngste Entwicklungen und finanzielle Ziele

12 Konzernzwischenabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzerngesamtergebnisrechnung

Konzernzwischenbilanz

Konzernkapitalflussrechnung

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Anhang

zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

zum 30. September 2014

25 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

26 alstria Aktie

27 Finanzkalender 2014/2015

Konzernkennzahlen

nach IFRS

in TEUR	1. Jan. – 30. Sept. 2014	1. Jan. – 30. Sept. 2013	Veränderung (in %)
Umsatzerlöse und Erträge			
Umsatzerlöse	76.755	78.123	-1,8
Nettomieteinnahmen	69.667	72.443	-3,8
Konzernergebnis	19.061	24.089	-20,9
FFO	37.902	34.425	10,1
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,24	0,31	-22,6
FFO je Aktie (in EUR)	0,48	0,44	10,0

in TEUR	30. Sept. 2014	31. Dez. 2013	Veränderung (in %)
Bilanzkennzahlen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.593.362	1.632.362	-2,4
Bilanzsumme	1.757.931	1.785.679	-1,6
Eigenkapital	827.654	844.114	-1,9
Verbindlichkeiten	929.277	941.565	-1,3
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	10,47	10,69	-2,1
Verwässerter NAV je Aktie (in EUR)	10,41 ¹⁾	10,60	-1,8
Nettoverschuldungsgrad (in %)	51,4	50,7	0,7 pp

REIT-Kennzahlen	30. Sept. 2014	31. Dez. 2013	Veränderung (in pp)
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	49,3	50,9	-1,6 pp
Erlöse inkl. anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

EPRA-Kennzahlen ²⁾	1. Jan. – 30. Sept. 2014	1. Jan. – 30. Sept. 2013	Veränderung (in %)
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,47	0,44	6,8
EPRA-Kostenquote A (in %) ³⁾	20,5	18,7	1,8 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) ⁴⁾	17,5	15,6	1,9 pp

	30. Sept. 2014	31. Dez. 2013	Veränderung (in %)
EPRA-NAV je Aktie (in EUR) ⁵⁾	10,94	10,63	2,9
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	10,33	10,68	-3,3
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	5,3	5,6	-0,3 pp
EPRA- „topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	5,2	5,8	-0,6 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,9	6,8	1,1 pp

¹⁾ Verwässerung berücksichtigt potenzielle Wandlung des Convertible Bond.

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

³⁾ Inklusive Leerstandskosten.

⁴⁾ Exklusive Leerstandskosten.

⁵⁾ Berechnung zum 30. September 2014 basiert auf kumulierten Marktwertanpassungen der Finanzderivate; Berechnung zum 31. Dezember 2013 basiert auf Marktwerten der Finanzderivate.

Konzernzwischenlagebericht

Überblick über das Portfolio

Wesentliche Portfoliokennzahlen

Kennzahlen ¹⁾	30. Sept. 2014	31. Dez. 2013
Anzahl der Gebäude	74	76
Anzahl der Gebäude in Joint Ventures	1	1
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.)	1,6	1,6
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	102,6	106,7
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	6,3	6,5
Vermietbare Fläche (in m ²)	884.500	894.400
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche) ²⁾	9,9	9,1
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	6,8	6,8
Durchschnittliche Miete/m ² (in EUR pro Monat)	10,7	10,9

¹⁾ Exklusive Gebäude, die bis zum 30. September 2014 veräußert rechtlich aber nicht auf den Käufer übertragen wurden.

²⁾ Die Leerstandsrate beinhaltet auch Leerstand von Entwicklungsprojekten.

Für eine detaillierte Beschreibung des alstria-Portfolios verweisen wir auf unseren Geschäftsbericht 2013 (Teil I/II – Unternehmensbericht, Seiten 58 bis 65).

Real Estate Operations

Vermietungs-kennzahlen	1. Jan. – 30. Sept. 2014	1. Jan. – 30. Sept. 2013	Veränderung
Neuvermietungen (in m ²) ¹⁾	46.700	25.200	21.500
Verlängerungen von Mietverträgen (in m ²)	27.600	14.700	12.900
Leerstands-kennzahlen	30. Sept. 2014	31. Dez. 2013	Veränderung
Leerstandsquote (in %)	9,9	9,1	0,8 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,9	6,8	1,1 pp
Leerstand (in m ²) ¹⁾	87.700	81.300	6.400
<i>davon Leerstand in Entwicklungsprojekten (in m²)</i>	<i>23.300</i>	<i>24.100</i>	<i>-800</i>

¹⁾ Gerundet.

Im Vergleich zu den ersten neun Monaten des Jahres 2013 konnte alstria den Vermietungserfolg (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen) um rund 34.000 m² verbessern. So haben alstria und Hagebau die Errichtung und den Abschluss eines langfristigen Mietvertrags eines 10.000 m² umfassenden Baumarkts auf einem bis dato ungenutzten Grundstücksteil in der Siemensstraße in Ditzingen vereinbart. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 20 Jahren und beginnt im Frühjahr 2016. Einen weiteren wesentlichen Erfolg stellte der Abschluss eines Mietvertrags mit einem neuen Mieter in der Jagenbergstraße in Neuss dar. Der neue Mieter, ein Tochterunternehmen eines führenden Automobilherstellers, unterzeichnete einen 10-jährigen Mietvertrag über 7.300 m² Büro- und Nebenflächen. Der neue Vertrag beginnt am 1. Januar 2015 und ersetzt den existierenden Mietvertrag mit Rheinmetall. Die dennoch negative Veränderung der Leerstandsquote ist hauptsächlich auf den Auszug der Deutschen Rentenversicherung Bund (rund 21.000 m²) aus der Darwinstraße, Berlin, im Mai 2014 zurückzuführen.

Mieter und Regionen

Ein wesentliches Merkmal unseres Portfolios ist die Fokussierung auf eine geringe Anzahl von Hauptmietern in ausgesuchten Kernregionen.

alstria Hauptmieter

in % der Jahresmiete	30. Sept. 2014	31. Dez. 2013	Veränderung (in pp)
Stadt Hamburg	31	30	1
Daimler AG	15	15	0
Bilfinger SE	6	5	1
Siemens AG	4	4	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
HUK Coburg	2	1	1
ATOS Origin	1	1	0
Rheinmetall	1	2	-1
Deutsche Rentenversicherung Bund	-	3	-3
Sonstige	30	29	1

Des Weiteren wird der klare Fokus auf eine Immobilienklasse im Portfolio deutlich: Von der gesamtvermietbaren Fläche entfallen 95 % auf Büroimmobilien.

Gesamtportfolio nach Regionen

in % des beizulegenden Zeitwerts	30. Sept. 2014	31. Dez. 2013	Veränderung (in pp)
Hamburg	43	43	0
Stuttgart	18	18	0
Rhein-Ruhr	16	16	0
Rhein-Main	7	7	0
München	4	4	0
Berlin	3	3	0
Hannover	2	2	0
Sachsen	2	2	0
Sonstige	5	5	0

Transaktionen

Objekt	Stadt	Kaufpreis (TEUR) ¹⁾	Jahresmiete (TEUR)	Ø Restmietlaufzeit (Jahre) ²⁾	Unterzeichnung	Übergang Nutzen/Lasten
Verkäufe						
Max-Brauer-Allee 41–43	Hamburg	6.150	366	10,0	25.02.14	31.03.14
Ernstthalenstr. 16	Stuttgart	3.300	261	4,6	07.03.14	31.05.14
Gesamt		9.450	627			
Ankäufe						
Elisabethstr. 5–11	Düsseldorf	30.475	1.565	8,1	26.09.14	01.11.14 ³⁾
Hansaallee 247	Düsseldorf	9.700	490	5,7	26.09.14	01.11.14 ³⁾
Gesamt		40.175	2.055			
Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgegenstände						
Spitzweidenweg 107	Jena	1.415	155	1,6	02.09.14	31.10.14
Hamburger Str. 43–49	Hamburg	41.662	2.553	9,1	02.10.14	30.11.14 ⁴⁾
Englische Planke 2	Hamburg	14.530	823	2,2	10.10.14	30.11.14 ⁴⁾
Gesamt		57.607	3.531			

¹⁾ Exklusive Erwerbsnebenkosten.

²⁾ Zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten; für zukünftige Nutzen/Lasten-Übergänge: zum erwarteten Zeitpunkt.

³⁾ Erwartet, nach Erfüllung von rückwirkenden Bedingungen.

⁴⁾ Erwartet.

Ertragslage

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse verringerten sich in den ersten neun Monaten 2014 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres von TEUR 78.123 um 1,8 % auf TEUR 76.755.

Grundstücksbetriebsaufwand

Die Grundstücksbetriebskosten beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 7.123. Dies entspricht 9,3% der Erlöse (Q1–Q3 2013: TEUR 5.851 oder 7,5%). Der Anstieg ist maßgeblich auf die planmäßige Durchführung einer Brandschutzmaßnahme in einem Hamburger Gebäude zurückzuführen.

Verwaltungs- und Personalaufwand

Der Verwaltungsaufwand hat sich im Vorjahresvergleich mit TEUR 3.776 um TEUR 241 verbessert (Q1–Q3 2013: TEUR 4.017). Der Personalaufwand blieb mit TEUR 5.604 stabil.

Finanzergebnis

Das Nettofinanzergebnis verbesserte sich gegenüber den ersten drei Quartalen 2013 von TEUR –30.031 um TEUR 3.713 auf TEUR –26.318.

in TEUR	1. Jan. – 30. Sept. 2014	1. Jan. – 30. Sept. 2013	Veränderung (in %)
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	–7.704	–10.714	–28,1
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	–6.926	–6.861	0,9
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	–8.007	–10.524	–23,9
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	–3.644	–1.508	141,7
Andere Zinsaufwendungen	0	–119	n/a
Finanzaufwand	–26.281	–29.726	–11,6
Zinserträge	102	267	–61,9
Sonstiges Finanzergebnis	–139	–572	–75,8
Nettofinanzergebnis	–26.318	–30.031	–12,4

Sonstiges betriebliches Ergebnis

In den ersten neun Monaten 2014 lag das sonstige betriebliche Ergebnis bei TEUR 3.245 (Q1–Q3 2013: TEUR 2.285). Das Ergebnis wurde im Wesentlichen durch eine Kompensationszahlung im Zusammenhang mit dem Auslaufen eines Mietvertrags positiv beeinflusst.

Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente

Das Bewertungsergebnis der derivativen Finanzinstrumente belief sich im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2014 auf TEUR –21.837 (Seite 10 für weitere Einzelheiten).

Operatives Ergebnis (FFO)

in TEUR	1. Jan. – 30. Sept. 2014	1. Jan. – 30. Sept. 2013
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	19.073	24.123
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	0	0
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	21.837	10.962
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.538	-189
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	414	-471
Fair Value und andere Änderungen in Joint Venture	116	0
Operatives Ergebnis (FFO)²⁾	37.902	34.425
Laufende Instandhaltung	-7.433	-4.807
Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)³⁾	30.469	29.618
Anzahl Aktien (in Tausend)	79.018	78.933
FFO je Aktie (in EUR)	0,48	0,44

¹⁾ Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte.

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

³⁾ Der AFFO entspricht dem FFO unter zusätzlicher Berücksichtigung von aktivierten Instandhaltungsinvestitionen in das bestehende Investmentportfolio.

Konzernperiodenergebnis

Das Konzernperiodenergebnis belief sich in den ersten neun Monaten 2014 auf TEUR 19.061 (Q1–Q3 2013: TEUR 24.089). Der Rückgang beruht im Wesentlichen auf Bewertungsverlusten der Finanzderivate, die auf die aktuelle Zinsentwicklung zurückzuführen sind (Q1–Q3 2014: TEUR 21.837; Q1–Q3 2013: TEUR 10.962). Dieser rückläufige Effekt wurde teilweise durch ein verbessertes operatives Ergebnis sowie durch geringere Finanzierungskosten kompensiert. Das Ergebnis je Aktie betrug EUR 0,24 für die ersten neun Monate des Jahres 2014.

Finanz- und Vermögenslage**Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

in TEUR	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31. Dez. 2013	1.632.362
Zugänge aus Investitionen	23.970
Zugänge	0
Abgänge	-9.150
Umklassifizierungen	-53.820
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30. Sept. 2014	1.593.362
Beizulegender Zeitwert von eigengenutzten Immobilien	6.083
Beizulegender Zeitwert von „als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	57.189
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	21.896
Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen	1.678.530

Für eine detaillierte Beschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf unseren Geschäftsbericht 2013 (Teil I/II – Unternehmensbericht, Seiten 58 bis 65).

Finanzverbindlichkeiten

Die zum 30. September 2014 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 30. Sept. 2014 (in TEUR)	LTV zum 30. Sept. 2014 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31. Dez. 2013 (in TEUR)
Konsortialdarlehen	30.09.2020	501.983	49,9	70,0	538.963
Darlehen ohne Rückhaftung #1	31.01.2017	68.260	60,3	75,0	69.626
Darlehen #2	31.12.2015	12.891	58,6	75,0	11.328
Darlehen #3	17.12.2018	56.000	46,1	60,0	56.000
Darlehen #4	30.09.2019	67.000	44,9	65,0	39.500
Darlehen #5	30.04.2021	60.969	56,9	67,0	–
Darlehen #6	28.03.2024	60.000	54,3	75,0	–
Darlehen ohne Rückhaftung #2	31.12.2014 ¹⁾	–	–	–	42.670
Darlehen ohne Rückhaftung #3	30.06.2014 ²⁾	–	–	–	28.503
Darlehen ohne Rückhaftung #4	20.10.2015 ¹⁾	–	–	–	47.902
Gesamte Darlehen		827.103	50,8	–	834.492
Wandelanleihe	14.06.2018	79.400	–	–	79.400
Gesamt per 30. Sept. 2014		906.503	55,6	–	913.892

¹⁾ Refinanziert in Q1 2014.

²⁾ Refinanziert in Q2 2014.

	30. Sept. 2014	31. Dez. 2013
Durchschnittliche Laufzeit Darlehen / Wandelanleihe (in Jahren)	5,6	5,3
	1. Jan. – 30. Sept. 2014	1. Jan. – 30. Sept. 2013
Durchschnittliche Finanzierungskosten (in % p.a.)	3,4	3,7

Zum 30. September 2014 wurde keine Kreditvereinbarung verletzt. Für eine detaillierte Beschreibung des Finanzmanagements verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2013 (Teil II/II – Finanzbericht, Seite 15).

Derivate

Derivative Finanzinstrumente bestanden zum Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Ausübungspreis pro Jahr (in %)	Ende der Laufzeit	30. September 2014		31. Dezember 2013	
			Nennwert (in TEUR)	Beizulegen-der Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegen-der Zeitwert (in TEUR)
Cap	3,0000	30.09.2019	42.500	90	42.500	641
Cap	4,6000	20.10.2015	47.902	(EUR 45,02)	47.902	3
Swap	2,9900	20.07.2015	380.870	-9.039	380.870	-15.769
Finanzinstrumente ohne Hedge Beziehung			471.272	-8.949	471.272	-15.125
Forward-Cap ¹⁾	0,0000	30.09.2020	380.870	9.598	380.870	31.932
Cap	3,0000	30.04.2021	48.775	242	0	0
Cap	3,0000	29.03.2024	10.900	209	0	0
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	62	56.000	541
Cap	3,2500	31.12.2015	11.198	(EUR 93,06)	11.327	2
Swap	2,1940	31.12.2014	0	0	37.283	-858
Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge Beziehung			126.873²⁾	10.111	104.610²⁾	31.617
Zinssicherungsinstrumente gesamt			598.145	1.162	575.882	16.492
Eingebettetes Derivat	n/a	14.06.2018	8.092 ³⁾	-10.345	7.884 ³⁾	-9.336
Gesamt				-9.183		7.156

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 2013:

in TEUR	Rücklage für Cashflow- Hedging	Finanzielle Vermögenswerte		Finanzielle Verbind- lichkeiten	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	Gesamt
Derivative Finanzinstrumente zum 31. Dezember 2013	-7.329	32.475	644	-25.963	7.156
Effektive Änderung der Fair-Values von Cashflow-Hedges	99	0	0	99	99
Ineffektive Änderung von Fair-Values der Cashflow-Hedges	0	-23.800	0	6.733	-17.067
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten	0	0	-554	-969	-1.523
Reklassifizierung aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	3.247	0	0	0	0
Änderung der in den derivativen Finanzinstrumenten enthaltenen Zinsabgrenzung	0	0	0	147	147
Neuerwerbe	0	1.436	0	0	1.436
Beendigungen	0	0	0	571	571
Derivative Finanzinstrumente zum 30. September 2014	-3.983	10.111	90	-19.383	-9.183

Die ineffektiven Wertänderungen (TEUR -17.067), die Abwertungen auf nicht designierte Derivate (TEUR -1.523) und der Betrag in Höhe von TEUR 3.247, der aufwandswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurde, ergaben für die ersten drei Quartale 2014 in Summe einen Verlust von TEUR 21.837 (Q1-Q3 2013 Verlust von TEUR 10.962), der als „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen ist.

Der Betrag in Höhe von TEUR 3.247, der aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert 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 2013.

Liquide Mittel

Die liquiden Mittel verringerten sich in der Berichtsperiode von TEUR 82.782 auf TEUR 54.915. Die Zahlungsmittel wurden im Wesentlichen für die Dividendenzahlung in Höhe von TEUR 39.467, für Nettorückführungen von Darlehen sowie Investitionen in das Immobilienportfolio genutzt. Diese Zahlungsmittelabflüsse wurden zum Teil durch den positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit kompensiert.

Eigenkapitalkennzahlen

	30. Sept. 2014	31. Dez. 2013	Verän- derung (in %)
Eigenkapital (in TEUR)	827.654	844.114	-1,9
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	10,47	10,69	-2,1
EK-Quote (in %)	47,1	47,3	-0,2 pp
REIT-EK-Quote (in %) ¹⁾	49,3	50,9	-1,6 pp

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

Risiko- und Chancenbericht

Eine detaillierte Darstellung der Risiken und Chancen, denen alstria ausgesetzt ist, findet sich im Konzernabschluss 2013. Im Berichtszeitraum wurden keine Veränderungen zu dem dort beschriebenen Stand verzeichnet.

Jüngste Entwicklungen und 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. FFO ist das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung ohne die Berücksichtigung von Bewertungseffekten, sonstigen nichtzahlungswirksamen Aufwendungen und Erträgen und einmaligen Effekten.*

Die im Konzernlagebericht 2013 abgegebenen Prognosen und sonstigen Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2014 haben sich nicht verändert. Für das Geschäftsjahr 2014 erwartet alstria Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 102 Mio. und ein operatives Ergebnis (FFO) von EUR 47 Mio. Der Anstieg im Vergleich zum FFO im Jahr 2013 (EUR 45 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus der neuen Finanzierungsstruktur, die zu niedrigeren Finanzierungskosten führt.

Disclaimer

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

* Siehe Seite 7.

Konzernzwischenabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar – 30. September 2014

in TEUR	An- hang	1. Juli – 30. Sept. 2014	1. Juli – 30. Sept. 2013	1. Januar – 30. Sept. 2014	1. Januar 30. Sept. 2013
Umsatzerlöse		25.283	25.967	76.755	78.123
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebs- aufwand		85	245	34	171
Grundstücksbetriebsaufwand		-1.534	-1.812	-7.123	-5.851
Nettomieteinnahmen		23.834	24.400	69.666	72.443
Verwaltungsaufwand		-1.210	-1.330	-3.776	-4.017
Personalaufwand	6.1	-1.857	-2.623	-5.604	-5.669
Sonstige betriebliche Erträge		1.298	722	3.565	2.318
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-60	-8	-320	-33
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	7.1	3.358	26	3.538	189
Nettobetriebsergebnis		25.363	21.187	67.069	65.231
Nettofinanzergebnis	6.2	-8.555	-12.241	-26.318	-30.031
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen		-322	-95	159	-115
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert		-4.266	-13.781	-21.837	-10.962
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		12.220	-4.930	19.073	24.123
Ertragsteuern	6.3	-4	-8	-12	-34
Konzernperiodenergebnis		12.216	-4.938	19.061	24.089
Zuordnung:					
Aktionäre		12.216	-4.938	19.061	24.089
Ergebnis je Aktie in EUR					
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	6.4	0,15	-0,06	0,24	0,31
Verwässertes Ergebnis je Aktie	6.4	0,15	-0,06	0,24	0,31

Konzerngesamtergebnisrechnung

vom 1. Januar – 30. September 2014

in TEUR	An- hang	1. Juli – 30. Sept. 2014	1. Juli – 30. Sept. 2013	1. Januar – 30. Sept. 2014	1. Januar 30. Sept. 2013
Konzernperiodenergebnis		12.216	-4.938	19.061	24.089
Posten, die anschließend möglicherweise in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:					
<i>Marktbewertung Cashflow-Hedging</i>	8.1	0	2.394	99	11.658
<i>Umgliederung aus der Rücklage für Cashflow-Hedging</i>	8.1	888	25	3.247	1.294
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen		888	2.419	3.346	12.952
Gesamtergebnis der Periode		13.104	-2.519	22.407	37.041

Konzernzwischenbilanz

zum 30. September 2014

Aktiva

in TEUR	Anhang	30. Sept. 2014	31. Dez. 2013
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	1.593.362	1.632.362
At equity bilanzierte Beteiligungen		21.896	21.001
Sachanlagen		5.161	5.156
Immaterielle Vermögenswerte		381	472
Derivative Finanzinstrumente	8.3	10.111	32.474
Gesamtes langfristiges Vermögen		1.630.911	1.691.465
Kurzfristiges Vermögen			
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.1	57.189	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		5.606	3.708
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen		89	89
Derivative Finanzinstrumente	8.3	90	644
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		8.131	6.991
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.2	54.915	82.782
<i>davon verfügbungsbeschränkt</i>		0	252
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		126.020	94.214
Gesamte Aktiva		1.756.931	1.785.679

Passiva

in TEUR	Anhang	30. Sept. 2014	31. Dez. 2013
Eigenkapital	8.1		
Gezeichnetes Kapital		79.018	78.933
Kapitalrücklage		691.534	730.486
Rücklage für Cashflow-Hedging		-3.983	-7.329
Gewinnrücklagen		61.085	42.024
Gesamtes Eigenkapital		827.654	844.114
Langfristige Verpflichtungen			
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	8.2	853.620	822.486
Derivative Finanzinstrumente	8.3	19.383	25.963
Sonstige Rückstellungen		3.439	3.244
Sonstige Verbindlichkeiten		1.582	1.052
Gesamte langfristige Verpflichtungen		878.024	852.745
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kurzfristige Darlehen	8.2	36.888	73.886
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.336	3.474
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm		437	468
Sonstige Rückstellungen		604	2.015
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		8.988	8.977
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		51.253	88.820
Gesamte Verpflichtungen		929.277	941.565
Gesamte Passiva		1.756.931	1.785.679

Konzernkapitalflussrechnung

vom 1. Januar – 30. September 2014

in TEUR	Anhang	1. Jan.– 30. Sept. 2014	1. Jan.– 30. Sept. 2013
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernperiodenergebnis		19.061	24.089
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		21.777	11.078
Zinserträge	6.2	-102	-267
Zinsaufwendungen	6.2	26.420	30.298
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		12	34
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)		-806	1.086
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-3.538	-189
Abschreibungen des Anlagevermögens		314	408
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.744	-2.343
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1	-658
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		61.393	63.536
Erhaltene Zinsen		102	267
Gezahlte Zinsen		-24.293	-25.998
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-12	-34
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		37.190	37.771
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	-23.970	-52.899
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		9.450	34.449
Transaktionskosten für die Veräußerung von Immobilien		-131	-375
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-231	-274
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Gemeinschaftsunternehmen		1.470	826
Auszahlungen aus der Kapitalzuführung in Gemeinschaftsunternehmen		-2.205	-3.370
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-15.617	-21.643
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	8.1	170	0
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		123.123	544.100
Zuflüsse aus der Begebung einer Wandelanleihe		0	79.400
Auszahlung der Dividende		-39.467	-39.467
Auszahlungen für den Erwerb/Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten		-2.007	-46.385
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-130.519	-597.699
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-740	-5.566
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-49.440	-65.617
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		-27.867	-49.489
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		82.782	118.548
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 0; Vj. TEUR 252	7.2	54.915	69.059

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

vom 1. Januar – 30. September 2014

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Jan. 2014		78.933	730.486	-7.329	42.024	844.114
Veränderungen Q1–Q3 2014						
Konzernergebnis		0	0	0	19.061	19.061
Sonstiges Ergebnis		0	0	3.346	0	3.346
Gesamtergebnis		0	0	3.346	19.061	22.407
Dividendenausschüttung	9	0	-39.467	0	0	-39.467
Aktienbasierte Vergütung		0	430	0	0	430
Wandlung von Wandelgenussscheinen		85	85	0	0	170
Stand zum 30. Sept. 2014	8.1	79.018	691.534	-3.983	61.085	827.654

vom 1. Januar – 30. September 2013

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Jan. 2013		78.933	769.412	-22.137	3.079	829.287
Veränderungen Q1–Q3 2013						
Konzernergebnis		0	0	0	24.089	24.089
Sonstiges Ergebnis		0	0	12.952	0	12.952
Gesamtergebnis		0	0	12.952	24.089	37.041
Dividendenausschüttung	9	0	-39.467	0	0	-39.467
Aktienbasierte Vergütung		0	410	0	0	410
Stand zum 30. Sept. 2013	8.1	78.933	730.355	-9.185	27.168	827.271

Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

→ zum 30. September 2014

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 2013 beendete Geschäftsjahr beschrieben.

Die Veröffentlichung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 30. September 2014 (nachstehend bezeichnet als „der Konzernzwischenabschluss“) wurde per Vorstandsbeschluss am 3. November 2014 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 2013 gelesen werden.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss ist ungeprüft.

3 Grundlagen der Rechnungslegung

Die angewandten Bilanzierungsgrundsätze entsprechen den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 angewandten Grundsätzen, wie sie in dem Konzernabschluss beschrieben sind.

Die folgenden neuen Interpretationen und geänderten Standards und Interpretationen sind für Berichtszeiträume, die am 1. Januar 2014 beginnen, erstmals verpflichtend anzuwenden:

EU-Endorsement bis zum 30. Sept. 2014	Standard/ Interpretation	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Auswirkungen
11. Dez. 2012	IFRS 10	Neuer Standard „Konzernabschlüsse“	1. Jan. 2014	Keine
11. Dez. 2012	IFRS 11	Neuer Standard „Gemeinsame Vereinbarungen“	1. Jan. 2014	Keine wesentlichen
11. Dez. 2012	IFRS 12	Neuer Standard „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“	1. Jan. 2014	Anhang-angabe
11. Dez. 2012	IAS 27	Neuer Standard IAS 27 „Einzelabschlüsse“	1. Jan. 2014	Keine
11. Dez. 2012	IAS 28	Neuer Standard IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“	1. Jan. 2014	Keine
13. Dez. 2012	Änderung des IAS 32	Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	1. Jan. 2014	Anhang-angabe
19. Dez. 2013	Änderung des IAS 36	Wertminderung von Vermögenswerten – Klarstellung der geforderten Angaben	1. Jan. 2014	Keine
19. Dez. 2013	Änderung des IAS 39	Novation von Derivaten und Fortsetzung von Sicherungsbilanzierung	1. Jan. 2014	Keine
4. Apr. 2013	Übergangslinien	Konzernabschlüsse gemeinsame Vereinbarungen zu Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12	1. Jan. 2014	Keine wesentlichen
20. Nov. 2013	Investmentgesellschaften	Änderung an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27	1. Jan. 2014	Keine wesentlichen
13. Jun. 2014	IFRIC 21	Neue Interpretation „Abgaben“	1. Jan. 2014	Keine

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

Die folgenden neuen Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die 2014 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, wurden nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet:

EU-Endorsement	Standards / Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraussetzliche 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 7 und IFRS 9	Verpflichtender Erstanwendungszeitpunkt und Angaben zum Übergang	1. Jan. 2017	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
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: Fruchtttragende Pflanzen	1. Jan. 2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge (Änderungen an IAS 19 ‚Leistungen an Arbeitnehmer‘)	1. Juli 2014	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 27	Anwendung der Equity-Methode in separaten Abschlüssen	1. Jan. 2016	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2010 – 2012 Cycle“	1. Juli 2014	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2011 – 2013 Cycle“	1. Juli 2014	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2012 – 2014 Cycle“	1. Jan. 2016	Wird noch geprüft

Die folgenden neuen Standards bzw. Änderungen zu veröffentlichten Standards wurden nach dem 31. Dezember 2013 veröffentlicht und sind daher nicht im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 enthalten:

IFRS 14 „Regulatorische Abgrenzungsposten“

Neuer Standard, der am 30. Januar 2014 verabschiedet wurde. Mit dem Standard wird einem Unternehmen, das ein IFRS-Erstanwender ist, gestattet, mit einigen begrenzten Einschränkungen, regulatorische Abgrenzungsposten weiter zu bilanzieren, die es nach seinen vorher angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen in seinem Abschluss erfasst hat. Dies gilt sowohl im ersten IFRS-Abschluss als auch in den Folgeabschlüssen. Regulatorische Abgrenzungsposten und Veränderungen in ihnen müssen in der Darstellung der Finanzlage und in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im sonstigen Gesamtergebnis separat ausgewiesen werden. Außerdem sind bestimmte Angaben vorgeschrieben. IFRS 14 gilt für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Da alstria kein IFRS-Erstanwender ist, hat der Standard keinerlei Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.

IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“

Es handelt sich bei IFRS 15 um einen neuen Standard, der am 28. Mai 2014 veröffentlicht wurde und auf Berichtsperioden anzuwenden ist, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen. In IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe ein IFRS-Berichtersteller Erlöse zu erfassen hat. Zudem wird von den Abschlusserstellern gefordert, den Abschlussadressaten informativere und relevantere Angaben als bisher zur Verfügung zu stellen. Der Standard bietet dafür ein einziges, prinzipienbasiertes, fünfstufiges Modell, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. Abgesehen von den erweiterten Anhangangaben, werden von dem Standard keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns erwartet.

Änderungen an IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“

Die Änderungen an IFRS 11 betreffen die Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit. Es wird die Bilanzierung für den Fall verdeutlicht, dass diese Anteile einen Geschäftsbetrieb darstellen. Die Änderungen wurden am 6. Mai 2014 verabschiedet und sind ab dem 1. Januar 2016 verpflichtend anzuwenden. Aus den Änderungen werden keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns erwartet.

Änderungen an IAS 16 und IAS 38 „Leitlinien zu den anzuwendenden Methoden der Abschreibung“

Die am 12. Mai 2014 verabschiedeten Änderungen, befassen sich mit der Anwendung von Abschreibungsmethoden. Es wird dargestellt, welche Methoden für die Abschreibung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten verwendet werden können. Danach ist die umsatzbasierte Methode keine zulässige Abschreibungsmethode gemäß IAS 16. Auswirkungen auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage des Konzerns werden nicht erwartet.

Änderungen an IAS 16 und IAS 41 „Landwirtschaft: Fruchtragende Pflanzen“

Mit den am 30. Juni 2014 verabschiedeten Änderungen werden fruchtragende Pflanzen in den Anwendungsbereich von IAS 16 gebracht. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.

Änderungen an IAS 27 – Anwendung der Equity-Methode in separaten Abschlüssen

Mit den Änderungen wird die Equity-Methode als Bilanzierungsoption für Anteile an Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierten Unternehmen im separaten Abschluss eines Investors wieder zugelassen. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

IAS 28/IFRS 10 – Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture

Die Änderungen adressieren einen Konflikt zwischen den Vorschriften von IAS 28 'Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures' und IFRS 10 'Konzernabschlüsse'. Mit ihnen wird klargestellt, dass bei Transaktionen mit einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture das Ausmaß der Erfolgserschaffung davon abhängt, ob die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb darstellen. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

4 Konsolidierungskreis

Es haben sich keine Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 ergeben.

5 Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Erstellung der Konzernbilanz gemäß IFRS erfordert bei verschiedenen Posten, dass Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf die Höhe und den Ausweis von Vermögenswerten und Schulden sowie auf Aufwendungen und Erträge auswirken. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

6 Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

6.1 Personalaufwand

Die Aufwendungen für Gehälter in Höhe von TEUR 5.604 (1. Januar bis 30. September 2013; TEUR 5.669) enthalten einen zurückgestellten Bonusaufwand in Höhe von TEUR 948 (1. Januar bis 30. September 2013; TEUR 925). Darüber hinaus beinhaltet diese Position Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 440 (1. Januar bis 30. September 2013; Aufwand von TEUR 782) aus aktienbasierter Vergütung an den Vorstand (vgl. Abschnitt 11) sowie Aufwendungen aus den an die Mitarbeiter ausgegebenen Wandelgenussscheinen in Höhe von TEUR 502 (1. Januar bis 30. September 2013; TEUR 499).

6.2 Finanzergebnis

Zu Einzelheiten des Finanzergebnisses und der Darlehensentwicklung verweisen wir auf den Abschnitt „Finanz- und Vermögenslage“ im Konzernzwischenlagebericht auf Seite 7.

6.3 Ertragssteuern

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.

6.4 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	1. Jan. – 30. Sept. 2014 (ungeprüft)	1. Jan. – 30. Sept. 2013 (ungeprüft)
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	19.061	24.089
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	78.966	78.933
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,24	0,31

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

Verwässertes Ergebnis je Aktie	1. Jan. – 30. Sept. 2014 (ungeprüft)	1. Jan. – 30. Sept. 2013 (ungeprüft)
Aktionären zuzurechnendes verwässertes Ergebnis (in TEUR)	20.676	24.089
Durchschnittliche Anzahl verwässerter Aktien (in Tausend)	87.058	78.933
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,24	0,31

7 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die alstria office REIT-AG wendet das Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IFRS 13 bei der Folgebewertung an. Für die Wertermittlung zum 31. Dezember 2013 wurden externe Gutachten herangezogen. Eine Managementbewertung der Zeitwerte zum Datum des Konzernzwischenabschlusses vom 30. September 2014 führte zu einer Aufwertung der zum 31. Dezember 2013 gehaltenen Vermögenswerte um TEUR 23.970. Es handelt sich bei diesem Betrag um die in den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2014 getätigten Investitionen für aktivierungsfähige Umbaumaßnahmen und Projektentwicklungen. Für eine detaillierte Beschreibung der Wertermittlung von Vermögenswerten verweisen wir auf Abschnitt 7 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2013. Eine tabellarische Überleitung des Bestands der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien seit dem 31. Dezember 2013, findet sich im Konzernzwischenlagebericht zum 30. September 2014 auf Seite 7.

Im dritten Quartal unterschrieb alstria einen notariellen Kaufvertrag über die Veräußerung eines Gebäudes. Darüber hinaus wurden nach dem Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge über die Veräußerung von zwei Objekten unterzeichnet. Die rechtliche Übertrag der drei Objekte wird im vierten Quartal erwartet. Die Objekte werden zum 30. September 2014 als „zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte“ ausgewiesen.

7.2 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 54.915 handelt es sich um täglich verfügbare Bankguthaben. Zum 30. September 2014 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

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen (siehe auch Abschnitt 12) im zweiten Quartal 2014 führte zu der Ausgabe von 85.000 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals (Bedingtes Kapital III 2012).

Dadurch erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG gegenüber dem 31. Dezember 2013 um EUR 85.000 und belief sich zum 30. September 2014 auf EUR 79.018.487 oder 79.018.487 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz.

Eigene Aktien

Die Gesellschaft hält zum 30. September 2014 keine eigenen Anteile.

Rücklage für Cashflow-Hedging

Die Rücklage für Cashflow-Hedging enthält den kumulierten effektiven Anteil am Gewinn oder Verlust der Sicherungsinstrumente des Cashflow Hedges. Die Nettoveränderung bezieht sich in Höhe von TEUR 99 auf Aufwertungen derivativer Finanzinstrumente. In Höhe von TEUR 3.247 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.

8.2 Finanzverbindlichkeiten

Mit Stand vom 30. September 2014 betrug der Rückzahlungsbetrag der verzinslichen Darlehen und der Wandelanleihe TEUR 906.503 (31. Dezember 2013: TEUR 913.892). Der niedrigere Buchwert von TEUR 890.508 (TEUR 853.620 langfristiger und TEUR 36.888 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der Effektivzinsmethode zu verteilen der Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr werden unter der Position „kurzfristige Darlehen“ ausgewiesen. Das Emissionsvolumen einer Wandelanleihe von TEUR 79.400 ist in voller Höhe 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 dritten Quartal 2014 (siehe Seite 8) sowie auf Abschnitt 11.2 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2013.

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 9 des Konzernzwischenlageberichts.

Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte 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

	1. Jan. – 30. Sept. 2014 (ungeprüft)	1. Jan.– 30. Sept. 2013 (ungeprüft)
Dividende ¹⁾ (in TEUR, zum 30. Sept. nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen)	39.467	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 14. Mai 2014, eine Dividende von insgesamt TEUR 39.467 (EUR 0,50 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 15. Mai 2014 ausgezahlt.

10 Mitarbeiter

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2014 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 62 Mitarbeiter (1. Januar bis 30. September 2013: im Durchschnitt 61 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl angestellter Mitarbeiter zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 30. September 2014 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 63 Mitarbeiter (31. Dezember 2013: 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, der Short Term Incentive oder STI. Die Vergütung erfolgt jeweils als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich.

Die Entwicklung der virtuellen Aktien bis zum 30. September 2014 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Anzahl virtuelle Aktien	1. Jan. – 30. Sept. 2014 (ungeprüft)		1. Jan. – 31. Dez. 2013 (geprüft)	
	LTI	STI	LTI	STI
Stand 1. Jan.	353.779	25.989	267.665	24.629
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	84.746	10.753	86.114	13.078
In der Berichtsperiode endende virtuelle Aktien	-99.009	-12.911	0	-11.718
Stand zum 30. Sept./ 31. Dez.	339.516	23.831	353.779	25.989

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014 ergaben sich aus dem LTI und dem STI per Saldo Aufwendungen in Höhe von TEUR 440 (Q1–Q3 2013: Aufwendungen von TEUR 782) sowie, zum Stichtag, Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.181 (31. Dezember 2013: TEUR 2.397). 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 2013.

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	18. Juni 2012	7. Juni 2013	22. Mai 2014	Gesamt
1. Januar 2014	72.500	85.500	111.800	0	269.800
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	-13.000	-500	-15.000	0	-28.500
Gewandelt	0	-85.000	0	0	-85.000
Neu ausgegeben	0	0	0	107.250	107.250
30. September 2014	59.500	0	96.800	107.250	263.550

Die folgende Tabelle zeigt die Modellvorgaben, die für die Bestimmung des Zeitwerts der am 22. Mai 2014 bewilligten Wandelgenussscheine genutzt wurden:

	22. Mai 2014 (ungeprüft)
Dividendenrendite (in %)	5,18
Risikofreier Zinssatz (in %)	0,06
Erwartete Volatilität (in %)	21,5
Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)	2,00
Ausübungskurs (in EUR)	2,00
Fluktuationsrate Mitarbeiter (in %)	10,00
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	9,65
Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert eines Wandelgenussscheines (in EUR)	6,77

Für eine detaillierte Beschreibung des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms verweisen wir auf Abschnitt 19 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2013.

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. September 2014, wurden Kaufverträge über die Veräußerung von zwei Grundstücken, mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von TEUR 56.192, abgeschlossen.

Weiterhin erfolgte die Unterzeichnung eines Kaufvertrags über den Erwerb eines Immobilienportfolios, das aus zwei Grundstücken besteht. Die Transaktionskosten belaufen sich auf TEUR 40.175. Die wirtschaftliche Übereignung wird Anfang November 2014 erwartet.

Für ein weiteres veräußertes Grundstück erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2014.

15 Vorstand

Der Vorstand des Unternehmens setzte sich zum 30. September 2014 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. September 2014 wie folgt zusammen:

Herr Alexander Stuhlmann (Vorsitzender)

Herr Dr. Johannes Conradi

(Stellvertretender Vorsitzender)

Herr Benoît Héroult

Herr Roger Lee

Herr Richard Mully

Frau Marianne Voigt

Hamburg, 3. November 2014

Olivier Elamine

Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne

Finanzvorstand

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Hamburg, 3. November 2014



Olivier Elamine

Vorstandsvorsitzender



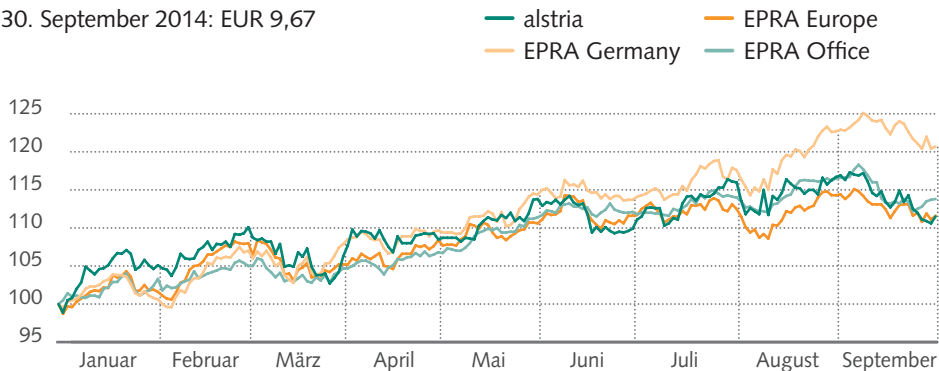
Alexander Dexne

Finanzvorstand

alstria Aktie

Entwicklung des Aktienkurses

30. September 2014: EUR 9,67



Aktienkennzahlen

ISIN	DE000A0LD2U1
Symbol	AOX
Marktsegment	Finanzdienstleistungen
Branchengruppe	Immobilien
Börsensegment	Prime Standard, Frankfurt
Indizes	SDAX, EPRA, German REIT Index, S&P/Citigroup Global REIT Index
Designated sponsors	Close Brothers Seydler, J.P. Morgan

		30. Sept. 2014	31. Dez. 2013
Aktienanzahl	in Tsd. Stück	79.018	78.933
<i>davon ausstehend</i>	<i>in Tsd. Stück</i>	79.018	78.933
Stichtagskurs ¹⁾	in EUR	9,67	9,15
Marktkapitalisierung	in TEUR	764.104	722.237
Streubesitzquote	in %	95	95

		1. Jan. – 30. Sept. 2014	1. Jan. – 30. Sept. 2013
Durchschnittliches tägliches Handelsvolumen (alle Börsen und OTC) ²⁾	in TEUR	1.856	2.032
<i>davon XETRA</i>	<i>in TEUR</i>	1.017	1.073
Höchstkurs ¹⁾	in EUR	10,23	10,01
Tiefstkurs ¹⁾	in EUR	9,05	8,30

¹⁾ Xetra: Schlusskurs.

²⁾ Quelle: Bloomberg.

2014/2015

2014

12. November London:

13. November London:

13. November Helsinki:

17. November Amsterdam:

24.-25. November Frankfurt:

24. November Frankfurt:

2.-3. Dezember London:

8.-14. Dezember:

Finanzkalender

Roadshow, Warburg Bank

Commerzbank German Office Conference

Roadshow Berenberg

Roadshow Kempen

Investment Konferenz Berenberg

Roundtable Morgan Stanley

UBS Global Real Estate Conference

Roadshow Asien

2015

14. Januar London:

J.P. Morgan Cazenove
European Real Estate Conference

27. Februar Hamburg:

Veröffentlichung
Geschäftsbericht 2014 &
Bilanzpressekonferenz

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

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