

## **QUARTALSBERICHT**

zum 30. September 2015

## INHALT



1

### 4 Konzern- zwischenlagebericht

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



2

### 20 Konzern- zwischenabschluss

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



3

### 39 Versicherung der gesetzlichen Vertreter



4

### 40 alstrias Aktie



5

### 41 Finanzkalender 2015

# KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	1. Jan.– 30. Sept. 2015	1. Jan.– 30. Sept. 2014	Veränderung in %
<b>Umsatzerlöse und Erträge</b>			
Umsatzerlöse	72.758	76.755	-5,2
Nettomieteinnahmen	65.030	69.480 <sup>1)</sup>	-6,4
Konzernergebnis	24.074	18.875 <sup>1)</sup>	27,5
FFO	36.894	37.902	-2,7
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,28	0,24	16,7
FFO je Aktie (in EUR)	0,42	0,48	-12,5

<sup>1)</sup> Durch die erstmalige und retrospektive Anwendung von IFRIC 21 wurden die Vergleichswerte der Vorjahresperiode angepasst. Für weitere Informationen s. dazu auch Abschnitt 3 im Anhang.

in TEUR	30. Sept. 2015	31. Dez. 2014	Veränderung in %
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.607.681	1.645.840	-2,3
Bilanzsumme	1.833.417	1.769.304	3,6
Eigenkapital	932.274	846.593	10,1
Verbindlichkeiten	901.143	922.711	-2,3
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	10,70	10,71	-0,1
Verwässerter NAV je Aktie (in EUR) <sup>1)</sup>	10,76	10,67	0,8
Nettoverschuldungsgrad (in %)	46,0	50,4	-4,4 pp

<sup>1)</sup> Verwässerung berücksichtigt potenzielle Wandlung des Convertible Bonds.

REIT-Kennzahlen	30. Sept. 2015	31. Dez. 2014	Veränderung in %
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	54,2	50,2	4,0 pp
Erlöse inkl. anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

EPRA <sup>1)</sup> -Kennzahlen	1. Jan.– 30. Sept. 2015	1. Jan.– 30. Sept. 2014 <sup>2)</sup>	Veränderung
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR) <sup>3)</sup>	0,31	0,47	-34,0 %
EPRA-Kostenquote A (in %) <sup>4)</sup>	25,5	21,1	4,4 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) <sup>5)</sup>	21,3	18,1	3,2 pp
	30. Sept. 2015	31. Dez. 2014	Veränderung in %
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	11,19	11,22	-0,3
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	10,70	10,58	1,1
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	4,7	4,8	-0,1 pp
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	5,0	5,0	0,0 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	10,4	11,0	-0,6 pp

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

<sup>2)</sup> Durch die erstmalige und retrospektive Anwendung von IFRIC 21 wurden die Vergleichswerte der Vorjahresperiode angepasst. Für weitere Informationen s. dazu auch Abschnitt 3 im Anhang.

<sup>3)</sup> Der Rückgang des EPRA-Ergebnis beruht im Wesentlichen auf außerordentlichen Effekten im Zusammenhang mit der Durchführung einer Transaktion (vgl. hierzu auch Abschnitt „sonstiges betriebliches Ergebnis“ auf Seite 7).

<sup>4)</sup> Inklusive Leerstandskosten.

<sup>5)</sup> Exklusive Leerstandskosten.

# 1 Konzernzwischenlagebericht

## ÜBERBLICK ÜBER DAS PORTFOLIO

Kennzahlen	30. Sept. 2015	31. Dez. 2014
Anzahl der Objekte	75	74
Anzahl der Objekte in Joint Ventures	1	1
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) <sup>1)</sup>	1,7	1,7
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	100,7	99,7
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/beizulegender Zeitwert)	6,0	6,0
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	878.800	875.100
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche) <sup>2)</sup>	11,7	12,6
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	6,6	6,8
Durchschnittliche Miete/m <sup>2</sup> (in EUR pro Monat)	10,9	10,9

### Wesentliche Portfoliokenn- zahlen

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

<sup>2)</sup> Die Leerstandsrate beinhaltet auch Leerstand von Entwicklungsprojekten.

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

Vermietungskennzahlen	1. Jan. – 30. Sept. 2015	1. Jan. – 30. Sept. 2014	Veränderung (in m <sup>2</sup> )
Neuvermietungen (in m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	28.800	46.700	-17.900
Verlängerungen von Mietverträgen (in m <sup>2</sup> )	25.000	27.600	-2.600
<b>Gesamt</b>	<b>53.800</b>	<b>74.300</b>	<b>-20.500</b>

### Real Estate Operations

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

Leerstandskennzahlen	30. Sept. 2015	31. Dez. 2014	Veränderung
Leerstandsquote (in %)	11,7	12,6	-0,9 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	10,4	11,0	-0,6 pp
Leerstand (in m <sup>2</sup> )	108.800	110.400	-1.600
<i>davon Leerstand in Entwick- lungsprojekten (in m<sup>2</sup>)</i>	<i>24.700</i>	<i>19.600</i>	<i>5.100</i>

In den ersten drei Quartalen 2015 betrug das Vermietungsergebnis (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen) rund 53.800 m<sup>2</sup>.

Einen wesentlichen Beitrag stellte der Abschluss eines Mietvertrags mit einem neuen Mieter in der Darwinstraße in Berlin dar. Der Mieter unterzeichnete einen 11-jährigen Mietvertrag über rund 4.800 m<sup>2</sup>.

Büro- und Nebenflächen. Die Mietlaufzeit beginnt am 1. Dezember 2015.

Darüber hinaus konnte alstria einen Mietvertrag mit einem neuen Mieter in der Hofmannstraße in München über rund 1.700 m<sup>2</sup> Büro- und Nebenflächen vereinbaren. Mietvertragsbeginn war der 1. Juni 2015.

Weitere Mietverträge über rund 2.500 m<sup>2</sup> wurden mit zwei Mietern im Bamler Servicepark in Essen unterzeichnet. Beide Mietverträge haben eine Laufzeit bis Ende 2020 und begannen bereits zum 1. Juni 2015.

Im August 2015 wurde ein Mietvertrag über 2.000 m<sup>2</sup> Büro- und Nebenflächen in der Elisabethstraße in Düsseldorf abgeschlossen. Der Mietvertrag beginnt voraussichtlich am 1. Dezember 2015.

## Regionen und Mieter

Ausgesuchte Kernregionen bilden die Investitionsschwerpunkte des alstria Portfolios.

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

### GESAMTPORTFOLIO NACH REGIONEN

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

### ALSTRIAS HAUPTMIETER

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

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

\* Büro- und Lagerflächen.

alstria's Investitionsentscheidungen basieren auf Analysen der lokalen Märkte sowie der individuellen Betrachtung des jeweiligen Gebäudes in Bezug auf Lage, Größe und Qualität im Vergleich zu den direkten Wettbewerbsimmobilien sowie dem langfristigen Wertsteigerungspotenzial. alstria's Strategie ist darauf ausgerichtet, eine kritische Portfoliogröße an den jeweiligen Standorten aufzubauen und sich gegebenenfalls aus Märkten zurückzuziehen, die nicht im Kerninvestitionsfokus von alstria stehen. Im Zuge dieses Ansatzes hat alstria in den ersten drei Quartalen 2015 Kaufverträge über die Veräußerung von zwei Immobilien in München mit einer Gesamtfläche von rund 13.000 m<sup>2</sup>, einer Immobilie in Frankfurt/Main mit einer Gesamtfläche von 9.300 m<sup>2</sup> sowie zwei Objekten in Ditzingen mit einer Gesamtfläche von 24.000 m<sup>2</sup> unterzeichnet. Des Weiteren unterzeichnete die Gesellschaft nach der Berichtsperiode einen Kaufvertrag über die Veräußerung einer Immobilie in Magdeburg mit einer Gesamtfläche von 7.500 m<sup>2</sup>.

## Transaktionen

Während das Objekt in der Siemensstraße, Ditzingen bereits zum 31. Oktober rechtlich an den Käufer übertragen wurde, wird der Übergang von Nutzen und Lasten der weiteren fünf Objekte für Ende des Jahres 2015 bzw. im Zuge des nächsten Jahres erwartet.

Darüber hinaus wurde ein Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie in Düsseldorf unterzeichnet. Das Objekt wurde am 3. September 2015 an die Gesellschaft übertragen.

alstria tätigte im laufenden Geschäftsjahr 2015 folgende Immobilientransaktionen:

Objekt	Stadt	Kaufpreis (TEUR) <sup>1)</sup>	Jahres- miete (TEUR) <sup>2)</sup>	Ø Rest- mietlauf- zeit (Jahre) <sup>2)</sup>	Unter- zeichnung Kaufvertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
<b>Verkäufe</b>						
Siemensstr. 31–33 (Veräußerung Grundstücksteil)	Ditzingen	1.044	–	–	03.03.15	11.05.15
Arnulfstr. 150 <sup>3)</sup>	München	16.500	–	–	18.06.15	31.12.15 <sup>4)</sup>
Landshuter Allee 174 <sup>3)</sup>	München	14.000	72	2,5	11.06.15	31.05.16 <sup>4)</sup>
Emil-von-Behring-Str. 2 <sup>3)</sup>	Frankfurt am Main	12.800	998	5,1	09.07.15	31.12.15 <sup>4)</sup>
Siemensstr. 31–33 <sup>3)</sup>	Ditzingen	19.200	1.537	4,2	28.08.15	31.10.15
Dieselstr. 18 <sup>3)</sup>	Ditzingen	12.685	888	20,0	31.08.15	31.03.16 <sup>4)</sup>
Halberstädter Str. 17	Magdeburg	6.200	717	2,5	27.10.15	30.11.15 <sup>4)</sup>
<b>Verkäufe gesamt</b>		<b>82.429</b>	<b>4.212</b>			
<b>Ankäufe</b>						
Karlstr. 123–127	Düsseldorf	11.576	743	8,3	01.07.15	03.09.15
<b>Ankäufe gesamt</b>		<b>11.576</b>	<b>743</b>			

<sup>1)</sup> Exklusive Erwerbsnebenkosten.

<sup>2)</sup> Erwartet zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten.

<sup>3)</sup> Bilanzuell ausgewiesen unter als zur Veräußerung gehaltener Vermögenswert.

<sup>4)</sup> Erwartet.

## ERTRAGSLAGE

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in den ersten neun Monaten 2015 beliefen sich auf TEUR 72.758 und waren wie erwartet im Vergleich zum Vorjahreszeitraum rückläufig (Q1–Q3 2014: TEUR 76.755). Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf die Veräußerung von vollvermieteten Büroimmobilien im Geschäftsjahr 2014 sowie das Auslaufen von Mietverträgen in der Darwinstraße, Berlin, der Hofmannstraße, München und der Jagenbergstraße, Neuss, zurückzuführen. Die Netto-Mieteinnahmen gingen dementsprechend um TEUR 4.450 auf TEUR 65.030 zurück.

### Grundstücksbetriebsaufwand

Die Grundstücksbetriebskosten beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 7.937 (Q1–Q3 2014: TEUR 7.309\*). Die Kostenquote erhöhte sich von 9,5% in Q1–Q3 2014 auf 10,9% in Q1–Q3 2015. Grund hierfür sind insbesondere durchgeführte Brandschutzmaßnahmen in einer Immobilie in München sowie eine Revitalisierung der Fassade bei einem Düsseldorfer Gebäude in der Berichtsperiode.

### Verwaltungs- und Personalaufwand

Der Verwaltungsaufwand ist im Vorjahresvergleich mit TEUR 4.279 um TEUR 503 angestiegen (Q1–Q3 2014: TEUR 3.776).

Der Personalaufwand erhöhte sich im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2014 um TEUR 2.027 auf TEUR 7.631 aufgrund der Vergütung für virtuelle Aktien, die sich im Vergleich zum Vorjahresquartal von TEUR 440 um TEUR 1.887 auf TEUR 2.327 erhöht hat. Ursache für diesen Anstieg ist die deutlich positive Entwicklung des Aktienkurses der alstria office REIT-AG in den ersten drei Quartalen 2015.

### Sonstiges betriebliches Ergebnis

In den ersten neun Monaten 2015 lag das sonstige betriebliche Ergebnis bei TEUR –5.284 (Q1–Q3 2014: TEUR 3.245). Das Ergebnis wurde in der Vorjahresperiode im Wesentlichen durch eine Kompensationszahlung im Zusammenhang mit dem Auslaufen eines Mietvertrags positiv beeinflusst. Im aktuellen Berichtszeitraum hat alstria Abstandszahlungen in geringerem Umfang erhalten. Weiterhin hat der Vorstand am 16. Juni 2015 die Absicht bekannt gegeben, ein Übernahmeangebot für eine andere börsennotierte Gesellschaft abzugeben. Aufgrund der Durchführung der Übernahme ergaben sich im Berichtszeitraum erhöhte Rechts- und Beratungsaufwendungen von TEUR 5.699 (vgl. hierzu auch den Abschnitt „Jüngste Entwicklungen“).

### Finanzergebnis

Zum 20. Juli 2015 endete die Laufzeit eines Zinsswaps mit einem Sicherungsvolumen von TEUR 380.870 und einer Swaprate von 2,99%. Dieser Zinsswap wurde abgelöst durch einen Zinsswap mit einem Sicherungsvolumen von ebenfalls TEUR 380.870 und einer Swaprate von 0,00% (vgl. Übersicht über die Derivate auf Seite 12). Dadurch verringerte sich der Zinssatz für das Sicherungsvolumen nach dem 20. Juli 2015 um 2,99%. Überdies wirkten sich eine geringere

\* Durch die erstmalige und retrospektive Anwendung von IFRIC 21 wurden die Vergleichswerte der Vorjahresperiode angepasst. Für weitere Informationen s. dazu auch Abschnitt 3 im Anhang.

durchschnittliche Darlehensinanspruchnahme und das weiter rückläufige Zinsniveau positiv auf den Zinsaufwand aus. Infolgedessen verringerte sich der Nettofinanzaufwand gegenüber den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2014 von TEUR –26.318 um TEUR 4.230 auf TEUR –22.088.

in TEUR	1. Jan. – 30. Sept. 2015	1. Jan. – 30. Sept. 2014	Veränderung (in %)
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	–6.476	–7.704	–15,9
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	–6.010	–6.925	–13,2
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	–6.252	–8.008	–21,9
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	–3.369	–3.644	–7,5
Sonstige Zinsaufwendungen	–1	0	n/a
<b>Finanzaufwand</b>	<b>–22.108</b>	<b>–26.281</b>	<b>–15,9</b>
Zinserträge	54	102	–47,1
Sonstiges Finanzergebnis	–34	–139	–75,5
<b>Nettofinanzergebnis</b>	<b>–22.088</b>	<b>–26.318</b>	<b>–16,1</b>

Das Bewertungsergebnis der derivativen Finanzinstrumente belief sich im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2015 auf TEUR –7.719 (vgl. Seite 13f. für weitere Einzelheiten). Der Bewertungsverlust entfällt mit TEUR 9.604 auf das in der begebenen Wandelanleihe eingebettete Derivat. Ursächlich hierfür ist die deutlich positive Entwicklung des Aktienkurses der alstria, die den Marktwert der potenziellen Rückzahlungsverpflichtung im Falle der Wandlung der Wandelanleihe erhöht. Dies kommt in dem negativen Marktwert des eingebetteten Derivats zum Ausdruck.

### Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente

Neben der Verringerung des negativen Zeitwertes aufgrund der Beendigung eines Zinsswaps über nominal TEUR 380.870 führte der im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2014 geringfügig niedrigere Verlauf der Zinsstrukturkurve zu Bewertungsverlusten aus den Zinssicherungsinstrumenten. Per Saldo ergibt sich ein Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR –7.719.



## Operatives Ergebnis (FFO)

in TEUR	1. Jan. – 30. Sept. 2015	1. Jan. – 30. Sept. 2014
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>24.086</b>	<b>19.073<sup>1)</sup></b>
Nettoergebnis aus der Bewertung der gehaltenen Immobilien	-120	0
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	7.719	21.837
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-5.593	-3.538
Sonstige Bereinigungen <sup>2)</sup>	10.202	414
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	600	116
<b>Operatives Ergebnis (FFO)<sup>3)</sup></b>	<b>36.894</b>	<b>37.902</b>
Instandhaltung und Vermietung	-10.081	-7.433
<b>Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)<sup>4)</sup></b>	<b>26.813</b>	<b>30.469</b>
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag (in Tausend)	87.097	79.018
FFO je Aktie (in EUR)	0,42	0,48

<sup>1)</sup> Unter Berücksichtigung der retrospektiven Anwendung des im Berichtszeitraum erstmals anzuwendenden IFRIC 21 ergibt sich für den Zeitraum 01.01. bis 30.09.2014 ein Ergebnis vor Ertragssteuern in Höhe von TEUR 18.887. Für die Ermittlung des FFO wurde von der retrospektiven Anwendung aus Gründen der Stetigkeit sowie der Wesentlichkeit abgesehen.

<sup>2)</sup> Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte. Wesentlicher Effekt in den ersten neun Monaten 2015 stellen erhöhte Rechts- und Beratungsaufwendungen für die Vorbereitung der geplanten Übernahme einer anderen börsennotierten Aktiengesellschaft in Höhe von TEUR 5.699 dar sowie nichtzahlungswirksame Personalaufwendungen für aktienbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 1.691.

<sup>3)</sup> 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.

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

## Konzernperiodenergebnis

Das Konzernperiodenergebnis belief sich in den ersten neun Monaten 2015 auf TEUR 24.074 (Q1–Q3 2014: TEUR 18.875\*). Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf geringeren Abwertungen der Finanzderivate, die in Q1–Q3 2015 TEUR 7.719 betragen (Q1–Q3 2014 TEUR 21.837), und auf geringerem Finanzaufwand (Q1–Q3 2015: TEUR -22.108; Q1–Q3 2014: TEUR -26.281) (vgl. hierzu Abschnitt „Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente“ auf Seite 8 und Abschnitt „Derivative Finanzinstrumente“ auf Seite 12 für weitere Einzelheiten). Gegenteilig wirkten sich geringere Umsatzerlöse, höhere Verwaltungs- und Personalaufwendungen sowie ein geringeres sonstiges betriebliches Ergebnis aus. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie betrug EUR 0,28 für die ersten drei Quartale des Jahres 2015 (Q1–Q3 2014: EUR 0,24 je Aktie).

\* Durch die erstmalige und retrospektive Anwendung von IFRIC 21 wurden die Vergleichswerte der Vorjahresperiode angepasst. Für weitere Informationen s. dazu auch Abschnitt 3 im Anhang.

## FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

	in TEUR
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31. Dezember 2014</b>	<b>1.645.840</b>
Investitionen	17.468
Zugänge	12.705
Abgänge	-1.000
Umklassifizierungen	-67.452
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	120
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30. September 2015</b>	<b>1.607.681</b>
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	4.469
Beizulegender Zeitwert von „als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	73.045
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	34.876
<b>Buchwert des unbeweglichen Vermögens</b>	<b>1.720.071</b>
Marktwertanpassung der eigengenutzten Immobilien	1.265
<b>Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen</b>	<b>1.721.336</b>

### 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 30. Juni 2015 wurden externe Gutachten herangezogen, die durch den unabhängigen Gutachter Colliers International Valuation UK LLP erstellt wurden. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergab in Summe eine Aufwertung von TEUR 120. Eine Managementbewertung der Zeitwerte zum 30. September 2015 führte zu einer Aufwertung der zum 31. Dezember 2014 gehaltenen Vermögenswerte um TEUR 17.468. Dabei handelt es sich um die in den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2015 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 2014.

Der beizulegende Zeitwert von als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 73.045 bezieht sich auf fünf bis September 2015 veräußerte Immobilien, deren Übergänge von Nutzen und Lasten Ende 2015 und im Geschäftsjahr 2016 erwartet werden (vgl. hierzu auch den Abschnitt „Transaktionen“ auf Seite 6).

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

## Finanzverbindlichkeiten

Die zum 30. September 2015 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

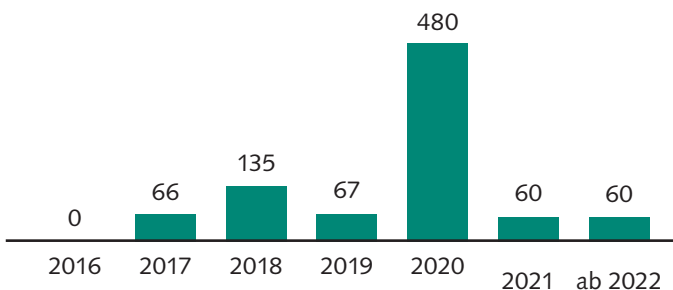
Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 30. Sept. 2015 (in TEUR)	LTV zum 30. Sept. 2015 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31. Dez. 2014 (in TEUR)
Konsortialdarlehen	30.09.2020	480.093	48,3	70,0	501.070
Darlehen ohne Rückhaftung #1	31.01.2017	66.364	58,2	75,0	68.260
Darlehen #2	30.09.2019	67.000	44,9	65,0	67.000
Darlehen #3	30.04.2021	60.048	52,2	66,0	60.739
Darlehen #4	28.03.2024	60.000	50,7	75,0	60.000
Darlehen #5	17.12.2018	56.000	46,7	60,0	56.000
Darlehen ohne Rückhaftung #6 <sup>1)</sup>	31.12.2014	–	–	–	2.617
<b>Gesamte Darlehen</b>		<b>789.505</b>	<b>49,0</b>	<b>–</b>	<b>815.686</b>
Wandelanleihe	14.06.2018	79.200	–	–	79.400
<b>Gesamt</b>		<b>868.705</b>	<b>51,9</b>	<b>–</b>	<b>895.086</b>

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

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

## KREDITVERBINDLICHKEITEN NACH FÄLLIGKEITEN<sup>1)</sup>

in Mio. EUR zum 30.09.2015



<sup>1)</sup> Unter Ausschluss von regulärer Amortisierung.

	1. Jan. – 30. Sept. 2015	1. Jan. – 30. Sept. 2014
Durchschnittliche Finanzierungskosten (in % p.a.)	2,9	3,4

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

Derivative Finanzinstrumente bestanden zum Stichtag in folgendem Umfang:

**Derivate  
 Finanzinstrumente**

Produkt	Ausübungspreis pro Jahr (in %)	Ende der Laufzeit	30. September 2015		31. Dezember 2014	
			Nennwert (in TEUR)	Beizulegen-der Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegen-der Zeitwert (in TEUR)
Cap	0,2500	31.12.2017	340.000	35	340.000	402
Cap	3,0000	30.09.2019	50.250	37	50.250	49
Cap	4,6000	20.10.2015	47.902	0	47.902	0
Swap	2,9900	20.07.2015	–	–	380.870	–6.198
<b>Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung</b>			<b>438.152</b>	<b>72</b>	<b>819.022</b>	<b>–5.747</b>
Cap	0,0000	30.09.2020	380.870	4.483	380.870 <sup>1)</sup>	5.874
Cap	3,0000	30.04.2021	48.038	195	48.591	147
Cap	3,0000	29.03.2024	10.900	146	10.900	140
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	30	56.000	31
Cap	3,2500	31.12.2015	11.026	0	11.155	0
<b>Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung</b>			<b>506.834</b>	<b>4.854</b>	<b>126.646<sup>1)</sup></b>	<b>6.192</b>
<b>Zinssicherungsinstrumente gesamt</b>			<b>944.986</b>	<b>4.926</b>	<b>945.668</b>	<b>445</b>
Eingebettetes Derivat	n/a	14.06.2018	8.241 <sup>2)</sup>	–23.030	8.092 <sup>2)</sup>	–13.488
<b>Gesamt</b>				<b>–18.104</b>		<b>–13.043</b>

<sup>1)</sup> Effektiv in einer Sicherungsbeziehung seit dem 20. Juli 2015; zum 31.12.2014 als Forward-Cap gehalten und damit nicht in die Summe des Nennwerts des abgesicherten Darlehensvolumen einbezogen.

<sup>2)</sup> Anzahl der von einer Wandlung betroffenen Aktien.

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

in TEUR	Rücklage für Cashflow Hedging	Finanzielle Vermögens- werte		Finanzielle Verbindlichkeiten		Gesamt
		langfristig	langfristig	kurzfristig		
<b>Derivative Finanzinstrumente zum 1. Januar 2015</b>	<b>-3.095</b>	<b>6.643</b>	<b>-13.488</b>	<b>-6.198</b>	<b>-13.043</b>	
Ineffektive Änderung von Fair Values der Cashflow Hedges	0	-1.338	0	0	-1.338	
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow Hedge einbezogenen Finanzderivaten	0	-379	-9.604	6.167	-3.816	
Reklassifizierung aus dem Eigen- kapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	2.565	0	0	0	0	
Änderung der in den derivativen Finanzinstrumenten enthaltenen Zinsabgrenzung	0	0	0	31	31	
Beendigungen	0	0	62	0	62	
<b>Derivative Finanzinstrumente zum 30. September 2015</b>	<b>-530</b>	<b>4.926</b>	<b>-23.030</b>	<b>0</b>	<b>-18.104</b>	

Die ineffektiven Wertminderungen (TEUR -1.338), die Abwertungen auf nicht designierte Derivate (TEUR -3.816) und der Betrag in Höhe von TEUR 2.565, der aufwandswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurde, ergaben für die ersten drei Quartale des Geschäftsjahres 2015 in Summe einen Verlust von TEUR 7.719 (Q1-Q3 2014 Verlust von TEUR 21.837), der als „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen ist. Der Betrag in Höhe von TEUR 2.565, 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 2014.

Die liquiden Mittel erhöhten sich in der Berichtsperiode von TEUR 63.145 auf TEUR 92.282. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der durchgeführten Kapitalerhöhung, die nach Abzug der gezahlten Platzierungskosten von TEUR 1.339 zu Zahlungsmittelzuflüssen von TEUR 101.542 führte. Die Zahlung der Dividende führte zu Zahlungsmittelabflüssen in Höhe von TEUR 43.470 und die Tilgung von Darlehen zu Zahlungsmittelabflüssen von TEUR 26.382. Aus der Investitionstätigkeit ergaben sich Nettozahlungsmittelabflüsse von TEUR 28.270, wohingegen aus der laufenden Geschäftstätigkeit ein positiver Cashflow in Höhe von TEUR 25.717 generiert wurde.

## Liquide Mittel

	30. Sept. 2015	31. Dez. 2014	Veränderung
Eigenkapital (in TEUR)	932.274	846.593	10,1%
Anzahl Aktien (in Tausend)	87.097	79.018	8.079
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	10,70	10,71	-0,1%
EK-Quote (in %)	50,8	47,8	3,0 pp
REIT-EK-Quote (in %) <sup>1)</sup>	54,2	50,2	4,0 pp

## Eigenkapitalkennzahlen

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

Die Erhöhung des Eigenkapitals zum Bilanzstichtag um TEUR 85.681 auf TEUR 932.274 basiert hauptsächlich auf der Platzierung von 7.901.847 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien im März 2015. Aus der Kapitalerhöhung ergab sich ein Anstieg des Eigenkapitals von TEUR 101.542. Weiterhin erhöhte das positive Konzernperiodenergebnis das Eigenkapital um TEUR 24.074. Die Dividendenzahlung im Mai 2015 führte zu einem Rückgang um TEUR 43.470. (vgl. hierzu auch die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie die entsprechenden Anhangsangaben).

## **RISIKO- UND CHANCENBERICHT**

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

alstria hat am 16. Juni 2015 die Absicht bekannt gegeben, die Anteile an der DO Deutsche Office AG im Wege des Anteilstausches gegen neue alstria-Aktien zu übernehmen. Der dafür erforderlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen hat die außerordentliche Hauptversammlung am 23. Juli 2015 mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt. Das Umtauschangebot wurde von 90,6% der Aktionäre der DO Deutsche Office AG angenommen. Die Eintragung der neuen alstria-Aktien erfolgte am 27. Oktober 2015, so dass die alstria office REIT-AG Mehrheitsaktionär der DO Deutsche Office AG geworden ist und den Deutsche Office Teilkonzern ab diesem Datum konsolidiert. Aus der Übernahme der DO Deutsche Office AG ergeben sich sowohl Chancen als auch Risiken. Bei den Chancen handelt es sich im Wesentlichen um die nachhaltige Realisierung von zu erwartenden Synergien und Verbundvorteilen, von denen die alstria office REIT-AG derzeit ausgeht. Diese Einschätzung basiert auf Planungen und Schätzungen, welche die alstria office REIT-AG zum derzeitigen Zeitpunkt und auf Grundlage von öffentlich verfügbaren Informationen über die DO Deutsche Office AG getroffen hat. Diese Planungen und Schätzungen können sich naturgemäß als unrichtig erweisen, wenn sich die hierfür zu treffenden Annahmen als falsch oder unvollständig herausstellen. Insbesondere könnte die Integration der DO Deutsche Office AG nicht wie geplant verlaufen oder höhere Kosten als erwartet verursachen.

Daneben sind für den Fall des Erwerbs der Kontrolle an der DO Deutsche Office AG sogenannte Change-of-Control-Klauseln in Verträgen der DO Deutsche Office AG, insbesondere in ihren Finanzierungsverträgen, enthalten. Auch wenn die Banken für ihre Finanzierungsverträge auf die Ausübung ihrer Sonderkündigungsrechte verzichtet haben, ist beabsichtigt, die Darlehen der Deutsche Office zeitnah vor Ende ihrer regulären Laufzeit zu refinanzieren. Damit besteht das Risiko, dass die im Rahmen der Refinanzierung durchsetzbaren Finanzierungsbedingungen ungünstiger ausfallen werden als erwartet. Auch in steuerlicher Hinsicht können sich die geplanten Schätzungen und Annahmen namentlich in Bezug auf die Höhe der bei der Übernahme zu berücksichtigenden Grunderwerbsteuer sowie der im Zuge der Einbeziehung des Deutsche Office Konzerns in den REIT-Status zu zahlenden Ertragsteuer als unrichtig erweisen, mit dem Ergebnis, dass die tatsächlich anfallenden Aufwendungen höher ausfallen als prognostiziert.

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

## JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND FINANZIELLE ZIELE

Der Vorstand der alstria office REIT-AG hat am 16. Juni 2015 die Absicht bekannt gegeben, die Anteile an der DO Deutsche Office AG im Wege eines Anteilstausches gegen neue alstria-Aktien zu übernehmen. Der dafür erforderlichen Kapitalerhöhung um bis zu 68.781.791 neue alstria-Aktien gegen Sacheinlagen hat die außerordentliche Hauptversammlung am 23. Juli 2015 mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.

### Jüngste Entwicklungen

Am 21. August 2015 hat die alstria die Angebotsunterlage für das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot veröffentlicht. Mit Ende der Annahmefrist am 2. Oktober 2015 wurde die Mindestannahmequote von 69,6% überschritten und die entsprechende Angebotsbedingung somit erfüllt. Bis zum Ende der weiteren Annahmefrist am 21. Oktober 2015 wurde das Angebot für insgesamt 163.563.065 Deutsche Office-Aktien angenommen. Dies entspricht einem Anteil von ca. 90,6 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Office. Bei der angebotenen Umtauschquote von 0,381 neuen alstria-Aktien für eine DO-Aktie führt dies zur Schaffung von 62.317.526 neuen alstria-Aktien. Die Durchführung der Kapitalerhöhung ist am 27. Oktober 2015 im Handelsregister eingetragen worden, wodurch die Gesellschaft Kontrolle über die DO Deutsche Office AG erlangt. Somit wird die DO Deutsche Office AG erstmals zum 27. Oktober 2015 in den Konzern einbezogen.

Nähere Informationen und die entsprechenden Abstimmungsergebnisse finden sich auf [www.alstria.de](http://www.alstria.de).

Am 27. Oktober 2015 unterzeichnete alstria einen Kaufvertrag über die Veräußerung einer Immobilie in Magdeburg mit einer Gesamtfläche von 7.500 m<sup>2</sup>. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird für Ende November 2015 erwartet.

Am 31. Oktober 2015 wurde das im August 2015 verkaufte Objekt in der Siemensstraße, Ditzingen rechtlich an den Käufer übertragen.

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

### Finanzielle Ziele

\* vgl. Abschnitt „Operatives Ergebnis (FFO)“ auf Seite 9



Durch die Erstkonsolidierung der DO Deutsche Office AG zum 27. Oktober 2015 erhöhen sich die ursprünglichen Umsatz- und FFO-Prognosen der alstria für das Geschäftsjahr 2015. Basierend auf den für 2015 durch die DO Deutsche Office AG prognostizierten Umsatzerlösen von EUR 107 Mio. sowie einem operativen Ergebnisziel (FFO) von EUR 54 Mio., erhöht sich die Umsatzprognose von alstria um EUR 18 Mio. auf EUR 116 Mio. Das operative Ergebnisziel verbessert sich in Folge um EUR 10 Mio. auf EUR 59 Mio. Alle übrigen im Konzernlagebericht 2014 abgegebenen Prognosen und sonstigen Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2015 haben sich nicht wesentlich verändert.

### **Disclaimer**

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





## 2 Konzernzwischenabschluss

### KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1. JANUAR – 30. SEPTEMBER 2015

in TEUR	Anhang	1. Juli– 30. Sept. 2015	1. Juli– 30. Sept. 2014 <sup>1)</sup>	1. Jan.– 30. Sept. 2015	1. Jan.– 30. Sept. 2014 <sup>1)</sup>
Umsatzerlöse		24.434	25.283	72.758	76.755
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand		226	85	208	34
Grundstücksbetriebsaufwand		-2.949	-1.721	-7.937	-7.309
<b>Nettomieteinnahmen</b>		<b>21.711</b>	<b>23.647</b>	<b>65.029</b>	<b>69.480</b>
Verwaltungsaufwand		-1.311	-1.210	-4.279	-3.776
Personalaufwand	6.1	-1.706	-1.857	-7.631	-5.604
Sonstige betriebliche Erträge		981	1.298	2.647	3.565
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.2	-4.076	-61	-7.931	-320
Nettoergebnis aus der Bewer- tung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		0	0	120	0
Nettoergebnis aus der Veräu- ßerung von als Finanzinvesti- tion gehaltenen Immobilien	7.1	3.919	3.358	5.593	3.538
<b>Nettobetriebsergebnis</b>		<b>19.518</b>	<b>25.175</b>	<b>53.548</b>	<b>66.883</b>
Nettofinanzergebnis	6.3	-5.990	-8.555	-22.088	-26.318
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen		390	-322	345	159
Nettoergebnis aus der Bewer- tung von derivativen Finan- zinstrumenten zum beizule- genden Zeitwert		-4.900	-4.266	-7.719	-21.837
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>9.018</b>	<b>12.032</b>	<b>24.086</b>	<b>18.887</b>
Ertragsteuern	6.4	-5	-4	-12	-12
<b>Konzernperiodenergebnis</b>		<b>9.013</b>	<b>12.028</b>	<b>24.074</b>	<b>18.875</b>
Zuordnung:					
Aktionäre		9.013	12.028	24.074	18.875
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>					
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	6.5	0,10	0,15	0,28	0,24
Verwässertes Ergebnis je Aktie	6.5	0,10	0,15	0,28	0,24

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 1. JANUAR – 30. SEPTEMBER 2015

in TEUR	Anhang	1. Juli– 30. Sept. 2015	1. Juli– 30. Sept. 2014 <sup>1)</sup>	1. Jan.– 30. Sept. 2015	1. Jan.– 30. Sept. 2014 <sup>1)</sup>
<b>Konzernperiodenergebnis</b>		<b>9.013</b>	<b>12.028</b>	<b>24.074</b>	<b>18.875</b>
Posten, die anschließend möglicherweise in die Gewinn- und Verlustrech- nung umgliedert werden:					
<i>Marktbewertung Cashflow Hedging</i>	8.1	0	0	0	99
<i>Umgliederung aus der Rücklage für Cashflow Hedging</i>	8.1	817	888	2.565	2.247
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge</b>		<b>817</b>	<b>888</b>	<b>2.565</b>	<b>2.346</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>9.830</b>	<b>12.916</b>	<b>26.639</b>	<b>22.221</b>

<sup>1)</sup> Aufgrund der erstmaligen und rückwirkenden Anwendung des IFRIC 21 sind die Vergleichswerte der Vorjahresvergleichsperioden 1. Juli bis 30. September 2014 und 1. Januar bis 30. September 2014 angepasst. Vgl. Abschnitt 3 des Anhangs für weitergehende Informationen.

## KONZERNZWISCHENBILANZ

ZUM 30. SEPTEMBER 2015

### Aktiva

in TEUR	Anhang	30. September 2015	31. Dezember 2014
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	1.607.681	1.645.840
At equity bilanzierte Beteiligungen		34.876	34.534
Sachanlagen		4.966	5.085
Immaterielle Vermögenswerte		268	344
Derivative Finanzinstrumente	8.3	4.926	6.643
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>		<b>1.652.717</b>	<b>1.692.446</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.1	73.045	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4.689	3.498
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen		0	88
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		10.684	10.127
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.2	92.282	63.145
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>		<b>180.700</b>	<b>76.858</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>		<b>1.833.417</b>	<b>1.769.304</b>

## Passiva

in TEUR	Anhang	30. September 2015	31. Dezember 2014
<b>Eigenkapital</b>	8.1		
Gezeichnetes Kapital		87.097	79.018
Kapitalrücklage		742.655	691.693
Rücklage für Cashflow Hedging		-530	-3.095
Gewinnrücklagen		103.052	78.977
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>		<b>932.274</b>	<b>846.593</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	8.2	839.482	874.025
Derivative Finanzinstrumente	8.3	23.030	13.488
Sonstige Rückstellungen		3.431	3.628
Sonstige Verbindlichkeiten		1.855	2.036
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>		<b>867.798</b>	<b>893.177</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Kurzfristige Darlehen	8.2	16.751	7.702
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.931	4.389
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	12	371	424
Derivative Finanzinstrumente	8.3	0	6.198
Sonstige Rückstellungen		1.518	461
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		10.774	10.360
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>33.345</b>	<b>29.534</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>		<b>901.143</b>	<b>922.711</b>
<b>Gesamte Passiva</b>		<b>1.833.417</b>	<b>1.769.304</b>

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 1. JANUAR – 30. SEPTEMBER 2015

in TEUR	Anhang	1. Jan.– 30. Sept. 2015	1. Jan.– 30. Sept. 2014 <sup>1)</sup>
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>			
Konzernperiodenergebnis		24.074	18.875
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		7.597	21.777
Zinserträge	6.3	-54	-102
Zinsaufwendungen	6.3	22.142	26.420
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		12	12
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)		382	-806
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-5.593	-3.538
Abschreibungen des Anlagevermögens		295	314
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.764	-1.744
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-131	185
<b>Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel</b>		<b>46.960</b>	<b>61.393</b>
Erhaltene Zinsen		54	102
Gezahlte Zinsen		-21.285	-24.293
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-12	-12
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>25.717</b>	<b>37.190</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	-30.217	-23.970
Zuflüsse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		2.044	9.450
Transaktionskosten für die Veräußerung von Immobilien		0	-131
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-100	-231
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Gemeinschaftsunternehmen		3	1.470
Auszahlungen für die Kapitalzuführung in Gemeinschaftsunternehmen		0	-2.205
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-28.270</b>	<b>-15.617</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	8.1	102.881	170
Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	8.1	-1.339	0
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		0	43.723
Zuflüsse aus der Begebung einer Wandelanleihe		0	79.400
Auszahlung der Dividende		-43.470	-39.467
Auszahlungen für den Erwerb/Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten		0	-2.007
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-26.382	-130.519
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		0	-740
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>31.690</b>	<b>-49.440</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		29.137	-27.867
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		63.145	82.782
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>			
<i>davon verfügungsbeschränkt: TEUR 0; Vj. TEUR 0</i>	7.2	<b>92.282</b>	<b>54.915</b>



## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 1. JANUAR – 30. SEPTEMBER 2015

in TEUR	Anhang	Ge- zeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow Hedging	Gewinn- rücklagen	Summe Eigen- kapital
<b>Stand zum 1. Januar 2015</b>		<b>79.018</b>	<b>691.693</b>	<b>-3.095</b>	<b>78.977</b>	<b>846.593</b>
<b>Veränderungen Q1–Q3 2015</b>						
Konzernergebnis		0	0	0	24.075	24.075
Sonstiges Ergebnis		0	0	2.565	0	2.565
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.565</b>	<b>24.075</b>	<b>26.640</b>
Dividendenausschüttung	9	0	-43.470	0	0	-43.470
Aktienbasierte Vergütung (Mitarbeiterbeteiligungspro- gramm)	12	0	550	0	0	550
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien	8.1	7.903	94.822	0	0	102.725
Aufwendungen im Zusam- menhang mit der Ausgabe von Aktien	8.1	0	-1.339	0	0	-1.339
Wandlung von Wandelgenussscheinen		156	156	0	0	312
Wandlung von Anteilen der Wandelanleihe	8.1	20	243	0	0	263
<b>Stand zum 30. September 2015</b>	<b>8.1</b>	<b>87.097</b>	<b>742.655</b>	<b>-530</b>	<b>103.052</b>	<b>932.274</b>

vom 1. Januar – 30. September 2014<sup>1)</sup>

<b>Stand zum 1. Januar 2014</b>		<b>78.933</b>	<b>730.486</b>	<b>-7.329</b>	<b>42.024</b>	<b>844.114</b>
<b>Veränderungen Q1–Q3 2014</b>						
Konzernergebnis		0	0	0	18.875	18.875
Sonstiges Ergebnis		0	0	3.346	0	3.346
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.346</b>	<b>18.875</b>	<b>22.221</b>
Dividendenausschüttung	9	0	-39.467	0	0	-39.467
Aktienbasierte Vergütung (Mitarbeiterbeteiligungs- programm)	12	0	430	0	0	430
Wandlung von Wandelgenussscheinen		85	85	0	0	170
<b>Stand zum 30. September 2014</b>	<b>8.1</b>	<b>79.018</b>	<b>691.534</b>	<b>-3.983</b>	<b>60.899</b>	<b>827.468</b>

<sup>1)</sup> Aufgrund der erstmaligen und rückwirkenden Anwendung des IFRIC 21 sind die Vergleichswerte der Vorjahresvergleichsperioden 1. Juli bis 30. September 2014 und 1. Januar bis 30. September 2014 angepasst. Vgl. Abschnitt 3 des Anhangs für weitergehende Informationen.

# Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

zum 30. September 2015

## 1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die alstria office REIT-AG (nachstehend bezeichnet als „Gesellschaft“ oder „alstria office REIT-AG“ und – gemeinsam mit den Tochtergesellschaften – „alstria“ oder „Konzern“) ist eine deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Hamburg. Die wesentlichen Tätigkeitsbereiche des Konzerns werden im Einzelnen in Kapitel 1 des Anhangs zum Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2014 beendete Geschäftsjahr beschrieben.

Die Veröffentlichung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. September 2015 (nachstehend bezeichnet als „der Konzernzwischenabschluss“) wurde per Vorstandsbeschluss am 2. November 2015 genehmigt.

## 2 BERICHTSGRUNDLAGE

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde gemäß IAS 34 „Interim Financial Reporting“ (Zwischenberichterstattung) erstellt. Er enthält nicht alle für den Jahresabschluss vorgeschriebenen Angaben und Erklärungen und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 gelesen werden.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss ist ungeprüft.

## 3 GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Die angewandten Bilanzierungsgrundsätze entsprechen den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 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 2015 beginnen, erstmals verpflichtend anzuwenden:

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

Die erstmalige Anwendung des IFRIC 21 „Abgaben“ führte im Wesentlichen zu Änderungen in der Bilanzierung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen Verbindlichkeiten. So werden in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen umlagefähige, abgegrenzte Grundsteuern in Höhe von TEUR 717 ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind um TEUR 150 verringert. In den sonstigen Verbindlichkeiten werden die auf das Jahr 2015 entfallenden und bisher noch nicht gezahlten Grundsteuern in Höhe von TEUR 1.040 gezeigt. Die Differenz in Höhe von TEUR 173 wird als Kosten des Leerstands unter dem Grundstücksbetriebsaufwand ausgewiesen. Aus der retrospektiven Anwendung des IFRIC 21 ergibt sich rückwirkend eine Erhöhung des Grundstücksbetriebsaufwands um TEUR 187 für die ersten drei Quartale des Geschäftsjahres 2014.

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

<b>EU-Endorsement</b>	<b>Standards/ Interpretationen</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkungen</b>
Noch nicht übernommen	IFRS 9	Neuer Standard „Finanzinstrumente: Einordnung und Bewertung von Finanzinstrumenten“	1. Jan. 2018	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IFRS 14	Neuer Standard „Regulatorische Abgrenzungsposten“	1. Jan. 2016	Keine
Noch nicht übernommen	IFRS 15	Neuer Standard „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“	1. Jan. 2017	Anhangangaben
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	1. Jan. 2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	1. Jan. 2016	Wird noch geprüft

Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	1. Jan. 2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1	Angabeninitiative	1. Jan. 2016	Anhang- angaben
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 16 und IAS 38	Leitlinien zu den anzuwendenden Methoden der Abschreibung	1. Jan. 2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen	1. Jan. 2016	Keine
17. Dez. 2014	Änderung an IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge (Änderungen an IAS 19 'Leistungen an Arbeitnehmer')	1. Feb. 2015	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 27	Anwendung der Equity-Methode in sepa- raten Abschlüssen	1. Jan. 2016	Keine
17. Dez. 2014	Jährliches Verbesse- rungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2010–2012 Cycle“	1. Feb. 2015	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesse- rungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2012–2014 Cycle“	1. Jan. 2016	Wird noch geprüft

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

#### 4 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Es haben sich keine Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 ergeben.

#### 5 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

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

## 6 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 6.1 Personal- aufwand

in TEUR	1. Januar – 30. Sept. 2015 (ungeprüft)	1. Januar – 30. Sept. 2014 (ungeprüft)
Löhne und Gehälter	3.027	2.993
Sozialversicherungsbeiträge	504	479
Boni	935	948
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	2.941	942
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien</i>	2.327	440
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	614	502
Beiträge zur Altersvorsorge und Arbeits- unfähigkeit Vorstand	150	156
Sonstige	74	86
<b>Gesamt</b>	<b>7.631</b>	<b>5.604</b>

Der Anstieg des Personalaufwands resultiert im Wesentlichen aus der Vergütung für virtuelle Aktien, die sich im Vergleich zur Vorjahresperiode von TEUR 440 um TEUR 1.887 auf TEUR 2.327 erhöht hat. Ursache für diesen Anstieg ist die deutlich positive Entwicklung des Aktienkurses der alstria office REIT-AG in den ersten drei Quartalen des Jahres 2015. Die Aufwendungen für aktienbasierte Vergütungen aus virtuellen Aktien werden erst zum Zeitpunkt ihrer Ausübung am jeweiligen Laufzeitende realisiert. Die tatsächlich zahlungswirksame Höhe dieser Vergütung hängt daher von der weiteren Entwicklung des Aktienkurses ab. Bereinigt um die aktienbasierten Vergütungen aus virtuellen Aktien ergibt sich ein Anstieg des Personalaufwands um TEUR 140.

### 6.2 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Am 16. Juni 2015 hat der Vorstand die Absicht bekannt gegeben, ein Übernahmeangebot für eine andere börsennotierte Gesellschaft abzugeben. Zur Vorbereitung der Durchführung der Übernahme ergaben sich im Berichtszeitraum Rechts- und Beratungsaufwendungen von TEUR 6.954. Diese Aufwendungen werden mit TEUR 5.699 unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Sie bilden den wesentlichen Anteil des Anstiegs der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 320 in den ersten drei Quartalen 2014 um TEUR 7.611 auf TEUR 7.931 in den ersten drei Quartalen des laufenden Jahres.

Die Differenz der TEUR 6.954 Rechts- und Beratungskosten zu den in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfassten TEUR 5.699 in Höhe von TEUR 1.255 entfällt auf die mit der Durchführung der Übernahme einhergehendem Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen. Sie sind bis zur Umsetzung der Kapitalerhöhung aktivisch abzugrenzen und werden unter der Position „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ in der Bilanz ausgewiesen.

Zu Einzelheiten des Finanzergebnisses und der Darlehensentwicklung verweisen wir auf den Abschnitt „Finanz- und Vermögenslage“ im Konzernzwischenlagebericht auf Seite 10.

### 6.3 Finanzergebnis

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

### 6.4 Ertragssteuern

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

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

### 6.5 Ergebnis je Aktie

<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>1. Jan. – 30. Sept. 2015 (ungeprüft)</b>	<b>1. Jan. – 30. Sept. 2014 (ungeprüft)</b>
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	24.074	18.875
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	84.539	78.966
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,28	0,24

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

<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>1. Jan. – 30. Sept. 2015 (ungeprüft)</b>	<b>1. Jan. – 30. Sept. 2014 (ungeprüft)</b>
Aktionären zuzurechnendes verwässertes Ergebnis (in TEUR)	25.704	20.490
Durchschnittliche verwässerte Anzahl von Aktien (in Tausend)	92.780	87.058
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,28	0,24

## 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 30. Juni 2015 wurden externe Gutachten herangezogen, die zu einer Werterhöhung um TEUR 120 führte. Eine Managementbewertung der Zeitwerte zum Datum des Konzernzwischenabschlusses vom 30. September 2015 führte zu einer Aufwertung der zum 31. Dezember 2014 gehaltenen Vermögenswerte um TEUR 17.468. Es handelt sich bei diesem Betrag um die in den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2015 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 2014. Eine tabellarische Überleitung des Bestands der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien seit dem 31. Dezember 2014 findet sich im Konzernzwischenlagebericht zum 30. September 2015 auf S. 10.

Bis zum Zwischenbilanzstichtag unterschrieb die alstria office REIT-AG notarielle Kaufverträge zur Veräußerung von fünf Grundstücken. Die Grundstücke sind zum 30. September 2015 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte mit einem beizulegenden Zeitwert von TEUR 73.045 ausgewiesen.

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

Zudem wurde ein Grundstück in Düsseldorf zu einem Transaktionspreis von TEUR 11.576, mit Übergang von Nutzen und Lasten im dritten Quartal, erworben.

### 7.2 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 92.282 handelt es sich um täglich verfügbare Bankguthaben. Zum 30. September 2015 unterlagen sie keiner Verfügungsbeschränkung.

## 8 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA

### 8.1 Eigenkapital

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

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

## Gezeichnetes Kapital

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

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

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

Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz.

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

## Kapitalrücklage

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

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

## Eigene Aktien



## **Rücklage für Cashflow Hedging**

Die Rücklage für Cashflow Hedging enthält den kumulierten effektiven Anteil am Gewinn oder Verlust der Sicherungsinstrumente des Cashflow Hedges. Bei der Nettoveränderung in Höhe von TEUR 2.565 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 Finanzver- bindlichkeiten**

Mit Stand vom 30. September 2015 betrug der Rückzahlungsbetrag der verzinslichen Darlehen und der Wandelanleihe TEUR 868.705 (31. Dezember 2014: TEUR 895.086). Der niedrigere Buchwert von TEUR 856.233 (TEUR 853.111 langfristiger und TEUR 3.122 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der Effektivzinsmethode zu verteiler Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr werden unter der Position „kurzfristige Darlehen“ ausgewiesen.

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

Für eine detaillierte Beschreibung der Darlehen, der Darlehensbedingungen und der Darlehensbesicherung verweisen wir auf den Abschnitt „Finanzverbindlichkeiten“ des Konzernzwischenlageberichts zum 30. September 2015 (siehe Seite 11) sowie auf Abschnitt 11.2 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2014.

## **8.3 Derivative Finanzinstru- mente**

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 12 des Konzernzwischenlageberichts.

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

## 9 DIVIDENZAHLUNG

	2015	2014
Dividende <sup>1)</sup> (in TEUR, zum 30. Sept. nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen)	43.470	39.467
Dividende je Aktie (in EUR)	0,50	0,50

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

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

## 10 MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2015 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 64 Mitarbeiter (1. Januar bis 30. September 2014: im Durchschnitt 62 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl angestellter Mitarbeiter zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 30. September 2015 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 67 Mitarbeiter (31. Dezember 2014: 63 Mitarbeiter).

## 11 AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG

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

Die Entwicklung der virtuellen Aktien bis zum 30. September 2015 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

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

In den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2015 ergaben sich aus dem LTI und dem STI Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.327 (Q1–Q3 2014: Aufwendungen von TEUR 440) sowie, zum Stichtag, Rückstellungen in Höhe von TEUR 3.181 (31. Dezember 2014: TEUR 1.490). Die Ausübung der 76.702 virtuellen Aktien aus dem LTI und der 13.078 virtuellen Aktien aus dem STI im ersten Quartal 2015 führte zu Auszahlungen in Höhe von TEUR 636. Der Konzern bilanziert die Verpflichtung aus den gewährten virtuellen Aktien in den sonstigen Rückstellungen. Für eine detaillierte Beschreibung des aktienbasierten Vergütungssystems verweisen wir auf Abschnitt 18 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2014.

## 12 MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMM

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

### Anzahl Zertifikate

Ausgabedatum	9. Juni 2011	7. Juni 2013	22. Mai 2014	07. Mai 2015	Gesamt
<b>1. Januar 2015</b>	<b>59.500</b>	<b>96.800</b>	<b>107.250</b>	<b>0</b>	<b>263.550</b>
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	0	-300	-1.000	0	-1.300
Gewandelt	-59.500	-96.500	0	0	-156.000
Neu ausgegeben	0	0	0	121.000	121.000
<b>30. September 2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>106.250</b>	<b>121.000</b>	<b>227.250</b>

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

### **13 BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN**

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

### **14 WICHTIGE EREIGNISSE NACH ABSCHLUSS DER BERICHTSPERIODE**

Auf der am 23. Juli 2015 abgehaltenen außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft beschlossen die Aktionäre mit qualifizierter Mehrheit, eine Kapitalerhöhung um bis zu 68.781.791 nennwertlose Stückaktien (neue alstria-Aktien) im Wege der Sacheinlage vorzunehmen. Die neuen Aktien wurden den Aktionären der DO Deutsche Office AG, Köln, zum Tausch gegen insgesamt 180.530 Tausend bzw. 100% ihrer DO Deutsche Office AG-Aktien (DO-Aktien) angeboten. Die Annahmefrist endete am 21. Oktober 2015, 24:00 Uhr. Insgesamt wurden 163.563 Tausend DO-Aktien zum Tausch eingereicht. Dies führte bei der sich auf der Grundlage der bereinigten IFRS-Konzernerneigenkapitalwerte (Nettovermögensvergleich) beider Gesellschaften zum 31. März 2015 ergebenden Umtauschquote von 0,381 neuen alstria-Aktien für eine DO-Aktie zur Entstehung von 62.317 Tausend neuen alstria-Aktien. Dadurch erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG um TEUR 62.317. Die Eintragung der neuen alstria-Aktien beim Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg erfolgte am 27. Oktober 2015. Erst mit der Eintragung der neuen alstria-Aktien im Handelsregister hat die Gesellschaft Kontrolle über die DO Deutsche Office AG erlangt, womit die DO Deutsche Office AG erstmals zum 27. Oktober 2015 in den Konzern einzubeziehen ist.

Es wurden 90,6 % der Anteile an der DO Deutsche Office AG übernommen. 9,4 % der Anteile wurden nicht übernommen und werden zukünftig unter den Minderheitenanteilen ausgewiesen.

Als Kaufpreis für die übernommenen Anteile gilt der der beizulegende Zeitwert der durch die übernehmende Gesellschaft für die Anteile an der übernommenen Gesellschaft hingeegebenen Gegenleistung. Aus dem Schlusskurs der alstria-Aktien am Tage des Erwerbes in Höhe von EUR 12,66 je Aktien und der Anzahl der übertragenen alstria-Aktien ergibt sich ein Kaufpreis für die übernommenen Anteile von TEUR 788.940. Bedingte Gegenleistungen und Vermögenswerten für Entschädigungsleistungen wurden nicht vereinbart.

Das erworbene Unternehmen, die DO Deutsche Office AG, Köln, verfolgt als Geschäftszweck den Erwerb und die Verwaltung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Deutschland. Der DO Deutsche Office AG-Konzern (Deutsche Office) weist zum 30. Juni 2015, dem Zeitpunkt des zum Aufstellungsdatum dieses Konzernzwischenanhangs aktuellsten veröffentlichten Konzernzwischenabschlusses der DO Deutsche Office AG, einen Immobilienbestand mit einem beizulegenden Zeitwert von EUR 1.792 Mio. aus. Für das Geschäftsjahr 2015 erwartet die Deutsche Office Vermietungserträge in Höhe von EUR 107 Mio. sowie ein operatives Ergebnis (funds from operations, FFO) in Höhe von EUR 54 Mio.

Die Hauptgründe für die Übernahme liegen neben erwarteten Effizienzgewinnen und einer verbesserten Finanzierungsstruktur in dem Ausbau der Marktführerschaft im Bereich Büroimmobilien mit einem Portfolio der gemeinsamen Einheit von rund EUR 3,5 Mrd.

Der Erwerb erfolgte unmittelbar vor der Erstellung dieses Konzernzwischenanhangs. Die Informationen zur Ermittlung weiterer in IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ genannter Angaben, namentlich der zur Ermittlung der Konsolidierungsbilanz erforderliche Konzernzwischenabschluss der Deutsche Office auf den 31. Oktober 2015, liegen gegenwärtig noch nicht vor. Folglich muss auf die Darstellung dieser Angaben im vorliegenden Konzernzwischenabschluss verzichtet werden. Es handelt sich hierbei um die Ermittlung eines aufgrund von erwarteten Synergieeffekten erzielbaren Geschäfts- oder Firmenwertes, Angaben zu erworbenen Forderungen, Vermögenswerten und bilanzielle Verpflichtungen sowie Eventualverbindlichkeiten und Angaben zur Bewertung der Minderheitenanteile.

Nach dem Ende der Berichtsperiode, dem 30. September 2015 wurde ferner ein notarieller Kaufvertrag über die Veräußerung einer Immobilie zu einem Transaktionspreis von TEUR 6.200 abgeschlossen.

## **15 VORSTAND**

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

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

## 16 AUFSICHTSRAT

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

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

- ▶ Herr Alexander Stuhlmann (Vorsitzender)
- ▶ Herr Dr. Johannes Conradi (Stellvertretender Vorsitzender bis zum 27. Oktober 2015)
- ▶ Herr Benoît Hérault
- ▶ Herr Roger Lee (bis zum 27. Oktober 2015)
- ▶ Herr Richard Mully
- ▶ Frau Marianne Voigt

Ab dem 27. Oktober 2015:

- ▶ Herr Hermann T. Dambach (Stellvertretender Vorsitzender ab dem 27. Oktober 2015)

Auf der am 23. Juli 2015 abgehaltenen außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft wählten die Aktionäre Herrn Herman T. Dambach, Geschäftsführer der Oaktree GmbH, Bad Homburg, mit Wirkung des Vollzugs des in Abschnitt 14 beschriebenen Umtauschangebots, in den Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG.

Das Aufsichtsratsmitglied Herr Roger Lee erklärte auf der außerordentlichen Hauptversammlung, sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrats mit Vollzug des in Abschnitt 14 beschriebenen Umtauschangebots nieder zu legen.

Die Wirkung des Vollzugs des Umtauschangebotes trat mit Eintragung der für die Durchführung des Umtauschangebots zu schaffenden neuen Aktien der alstria office REIT-AG beim zuständigen Amtsgericht am 27. Oktober 2015, ein.

Hamburg, 2. November 2015

**Olivier Elamine**  
Vorstandsvorsitzender

**Alexander Dexne**  
Finanzvorstand

### 3 *Versicherung der gesetzlichen Vertreter*

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

Hamburg, 2. November 2015



**Olivier Elamine**  
Vorstandsvorsitzender



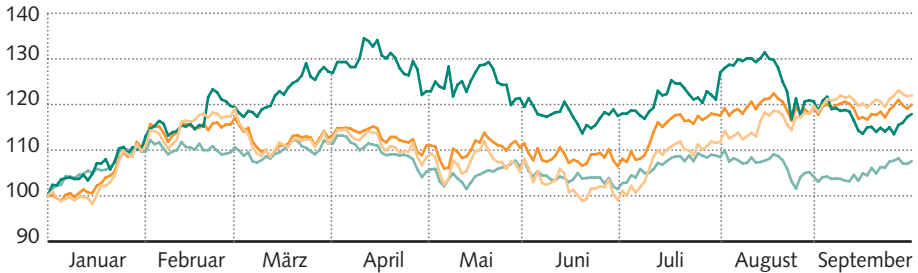
**Alexander Dexne**  
Finanzvorstand

## 4 alstrias Aktie

### ENTWICKLUNG DES AKTIENKURSES

30. September 2015: EUR 12,14

— alstria — EPRA Europe  
— EPRA Germany — EPRA Office



### 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. September 2015	31. Dezember 2014
Aktienanzahl	in Tsd. Stück	87.097	79.018
<i>davon ausstehend</i>	<i>in Tsd. Stück</i>	87.097	79.018
Stichtagskurs <sup>1)</sup>	in EUR	11,64	10,30
Marktkapitalisierung	in TEUR	1.013.809	813.885
Streubesitzquote	in %	96	95
		<b>1. Januar – 30. September 2015</b>	<b>1. Januar – 30. September 2014</b>
Durchschnittliches tägliches Handelsvolumen (alle Börsen und OTC) <sup>2)</sup>	in TEUR	6.343	1.856
<i>davon XETRA</i>	<i>in TEUR</i>	3.052	1.017
Höchstkurs <sup>1)</sup>	in EUR	13,85	10,23
Tiefstkurs <sup>1)</sup>	in EUR	10,55	9,05

<sup>1)</sup> Xetra: Schlusskurs.

<sup>2)</sup> Quelle: Bloomberg.



# 5 Finanzkalender 2015

---

12. Mai 2016 **Hauptversammlung**  
Hamburg

---

Bleiben Sie auf dem Laufenden über unsere Investor-Relations-Aktivitäten. Besuchen Sie unsere Website ► [www.alstria.de/investoren](http://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](mailto:rdibbern@alstria.de)



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

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

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