



Q3 |

*ZWISCHENMITTEILUNG*

zum 30. September 2016

KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015	Veränderung (in %)
<b>Umsatzerlöse und Erträge</b>			
Umsatzerlöse	155.360	72.758	113,5
Nettomieteinnahmen	137.178	65.029	110,9
Konzernergebnis <sup>1)</sup>	78.137	24.074	224,6
FFO	91.210	36.894	147,2
Ergebnis je Aktie (in EUR) <sup>1)</sup>	0,51	0,28	82,1
FFO je Aktie (in EUR) <sup>1)</sup>	0,57	0,42	35,7
<b>in TEUR</b>			
	<b>30.09.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>Veränderung (in %)</b>
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.917.693	3.260.467	-10,5
Bilanzsumme	3.586.254	3.850.580	-6,9
Eigenkapital <sup>1)</sup>	1.633.924	1.619.377	0,9
Verbindlichkeiten	1.886.472	2.192.916	-14,0
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	10,66	10,64	0,2
Verwässerter NAV je Aktie (in EUR) <sup>2)</sup>	10,72	10,68	0,3
Nettoverschuldungsgrad (in %) <sup>3)</sup>	43,9	49,3	-5,4 pp

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

<sup>2)</sup> Verwässerung berücksichtigt potenzielle Wandlung des Convertible Bond.

<sup>3)</sup> Beinhaltet Forderungen aus dem Verkauf des Objekts „An den Treptowers“.

REIT-Kennzahlen	30.09.2016	31.12.2015	Veränderung (in %)
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	55,4	49,4	6,0 pp
Erlöse inkl. anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

EPRA <sup>1)</sup> -Kennzahlen	01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015	Veränderung (in %)
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,44	0,31	41,9
EPRA-Kostenquote A (in %) <sup>2)</sup>	21,2	25,5	-4,3 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) <sup>3)</sup>	17,1	21,3	-4,2 pp

	30.09.2016	31.12.2015	Veränderung (in %)
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	10,95	10,91	0,4
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	10,67	10,66	0,1
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	5,1	5,0	0,1 pp
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	5,5	5,3	0,2 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	9,9	11,2	-1,3 pp

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

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

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

# ZWISCHENMITTEILUNG

## Q3 2016

### 1 PORTFOLIOKENNZAHLEN UND WESENTLICHE EREIGNISSE

<b>Kennzahlen</b>	<b>30.09.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Anzahl der Objekte	114	120
Anzahl der Objekte in Joint Ventures	1	1
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) <sup>1)</sup>	3,0	3,3
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	197,2	208,3
Bewertungsrendite (in %, jährliche Vertragsmiete/beizulegender Zeitwert)	6,5	6,3
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.604.600	1.724.100
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche) <sup>2)</sup>	10,8	11,8
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	4,9	5,2
Durchschnittliche Miete/m <sup>2</sup> (in EUR pro Monat)	11,5	11,5

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

<sup>2)</sup> Die Leerstandsrate beinhaltet auch Leerstand von Entwicklungsprojekten und schließt die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte aus.

### REAL ESTATE OPERATIONS

<b>Vermietungskennzahlen</b>	<b>01.01. – 30.09. 2016</b>	<b>01.01. – 30.09. 2015</b>	<b>Veränderung (in m<sup>2</sup>)</b>
Neuvermietungen (in m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	66.100	28.800	37.300
Verlängerungen von Mietverträgen (in m <sup>2</sup> )	78.500	25.000	53.500
<b>Gesamt</b>	<b>144.600</b>	<b>53.800</b>	<b>90.800</b>

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

Einen wesentlichen Beitrag zur positiven Entwicklung der Neuvermietungen in den ersten drei Quartalen trug der Abschluss eines Mietvertrags mit der Stadt Berlin über rund 17.600 m<sup>2</sup> Büro- und Nebenflächen in der Darwinstraße 14–18 in Berlin bei. Der neue Mietvertrag wird voraussichtlich am 1. Februar 2017 beginnen, hat eine Laufzeit von zehn Jahren und generiert jährliche Mieteinnahmen in Höhe von TEUR 2.761. Mit dem Abschluss des neuen Mietvertrags ist das Gebäude vollständig vermietet.

Darüber hinaus konnte alstria zwei neue Mietverträge am Platz der Einheit 1 in Frankfurt (KASTOR) vereinbaren. Der erste abgeschlossene Mietvertrag über rund 5.600 m<sup>2</sup> Büro- und Nebenflächen begann am 15. Juni 2016. Der zweite in diesem Objekt abgeschlossene Mietvertrag beläuft sich auf eine Fläche von rund 3.500 m<sup>2</sup> Büro- und Nebenfläche. Die Mietlaufzeit beginnt zum Ende des ersten Quartals 2017. Die abgeschlossenen Mietverträge reduzierten den Leerstand in dem 30.600 qm Mietfläche umfassenden Gebäude von 71% auf 40%.

**TRANSAKTIONEN**

alstria tätigte im laufenden Geschäftsjahr 2016 folgenden Immobilientransaktionen:

Objekt	Stadt	Kaufpreis (TEUR) <sup>1)</sup>	Jahresmiete (TEUR) <sup>2)</sup>	Ø Restmietlaufzeit (Jahre) <sup>2)</sup>	Unterzeichnung Kaufvertrag	Übergang Nutzen/Lasten
<b>Verkäufe</b>						
Landshuter Allee 174	München	14.000	55	0,2	11.06.15	30.06.16
Dieselstraße 18	Ditzingen	13.395	888	19,8	31.08.15	25.06.16
Hofmannstraße 51	München	44.387	1.222	2,0	05.11.15	30.06.16
Wandsbeker Chaussee 220	Hamburg	5.920	78	2,7	19.05.16	30.06.16
Taunusstraße 34–36 <sup>3)</sup>	München	26.830	1.774	5,4	27.06.16	31.08.16
An den Treptowers 3 <sup>3),4)</sup>	Berlin	228.431	13.996	2,7	08.07.16	30.09.16
Ludwig-Erhard-Straße 49	Leipzig	9.450	832	1,5	03.08.16	30.09.16
Gutenbergstraße 1 <sup>3),5)</sup>	Ismaning	14.100	1.053	6,7	13.09.16	31.12.16 <sup>6)</sup>
Oskar-Messter-Straße 22–24 <sup>3),5)</sup>	Ismaning	18.400	1.304	3,7	13.09.16	31.12.16 <sup>6)</sup>
Bahnhofstraße 1–5 <sup>3),5)</sup>	Heilbronn	33.650	2.161	5,1	28.09.16	30.11.16 <sup>6)</sup>
Feldstraße 16 <sup>3),5)</sup>	Weiterstadt	7.350	442	2,1	30.09.16	31.12.16 <sup>6)</sup>
Nägelsbachstraße 26 / Nürnberger Straße 41 <sup>3),5)</sup>	Erlangen	11.200	1.377	2,3	11.10.16	31.12.16 <sup>6)</sup>
Lina-Ammon-Straße 19 <sup>3),5)</sup>	Nürnberg	15.100	1.075	4,0	11.10.16	31.12.16 <sup>6)</sup>
Richard-Wagner-Platz 1 <sup>3),5)</sup>	Nürnberg	17.000	998	3,6	11.10.16	31.12.16 <sup>6)</sup>
Max-Eyth-Straße 2 <sup>5)</sup>	Dortmund	4.200	4	1,0	14.10.16	31.12.16 <sup>6)</sup>
<b>Verkäufe gesamt</b>		<b>463.413</b>	<b>27.259</b>			
<b>Käufe</b>						
Gasstraße 18	Hamburg	38.000	2.336	3,2	26.11.15	01.01.16
Tempelhofer Damm 164	Berlin	8.350	526	7,8	25.08.16	01.11.16 <sup>6)</sup>
<b>Käufe gesamt</b>		<b>46.350</b>	<b>2.862</b>			

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

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

<sup>3)</sup> Aus dem Deutsche-Office-Portfolio.

<sup>4)</sup> Share Deal.

<sup>5)</sup> Bilanziell ausgewiesen unter „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“.

<sup>6)</sup> Erwartet.

**2 ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE**

Die Umsatzlöse betragen in den ersten drei Quartalen 2016 EUR 155,4 Mio. und lagen damit um EUR 82,6 Mio. höher als in den ersten drei Quartalen des Vorjahres (EUR 72,8 Mio.). EUR 80,5 Mio. von diesem Anstieg entfallen auf die Deutsche Office, die zum 27. Oktober 2015 erstkonsolidiert wurde. Die Umsatzerlöse des alstria-Teilkonzerns sind um EUR 2,1 Mio. bzw. 2,9% angestiegen. Ein wesentlicher Grund dafür ist die Akquisition zweier Objekte im zweiten Halbjahr 2015 sowie die Neuvermietung leerstehender Flächen.

Im Ergebnis erhöhten sich die Netto-Mieteinnahmen des Gesamtkonzerns um EUR 72,1 Mio. auf EUR 137,2 Mio.

Das Konzernperiodenergebnis belief sich im Berichtsquartal auf EUR 82,8 Mio. (davon den Minderheiten zuzurechnen: EUR 4,7 Mio.) und lag damit über dem Ergebnis der ersten drei Quartale 2015, in dem ein Konzernperiodenergebnis in Höhe von EUR 24,1 Mio. erzielt wurde. Der Anstieg des Periodenergebnisses ist maßgeblich auf den Ergebnisbeitrag der erstmals einbezogenen Deutsche Office sowie das positive Nettoergebnis aus der Veräußerung von Büroimmobilien zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis („Funds from Operations“: FFO) lag mit EUR 91,2 Mio. (davon den Minderheiten zuzurechnen: EUR 4,2 Mio.) um EUR 54,3 Mio. über dem FFO der Vorjahresperiode in Höhe von EUR 36,9 Mio. Der Grund für den Anstieg des FFO liegt neben der Einbeziehung des operativen Ergebnisbeitrags der Deutsche Office in günstigeren Refinanzierungen sowie Synergieeffekten im Bereich der Verwaltungs- und Personalkosten.

in TEUR	01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>86.762</b>	<b>24.086</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	13.333	7.719
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-25.481	-5.593
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	0	600
Nettoergebnis aus der Bewertung der gehaltenen Immobilien	0	-120
Sonstige Bereinigungen <sup>1)</sup>	16.596	10.202
<b>Operatives Ergebnis (FFO)<sup>2)</sup></b>	<b>91.210</b>	<b>36.894</b>
davon Minderheitsanteileseignern zuzurechnen	-4.198	-
<b>davon den Aktionären der alstria office REIT-AG zuzurechnen</b>	<b>87.012</b>	<b>36.894</b>
Instandhaltung und Vermietung	-16.891	-10.081
<b>Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)<sup>3)</sup></b>	<b>70.121</b>	<b>26.813</b>
Anzahl Aktien (in Tausend)	153.231	87.097
FFO je Aktie (in EUR) <sup>4)</sup>	0,57	0,42

<sup>1)</sup> Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte.

<sup>2)</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>3)</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.

<sup>4)</sup> Ohne Minderheiten.

### 3 ENTWICKLUNG DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

#### ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich zum 30. September 2016 auf EUR 2,9 Mrd. (31. Dezember 2015: EUR 3,3 Mrd.).

in TEUR

<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2015</b>	<b>3.260.467</b>
Investitionen	23.200
Zugänge	0
Abgänge	-247.900
Umklassifizierungen	-118.074
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	0
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.09.2016</b>	<b>2.917.693</b>
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	5.995
Beizulegender Zeitwert von „als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	120.975
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	25.246
<b>Buchwert des unbeweglichen Vermögens</b>	<b>3.069.910</b>
Marktwertanpassung der eigengenutzten Immobilien	1.202
<b>Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen</b>	<b>3.071.112</b>

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2015.

#### WEITERE VERMÖGENSKENNZAHLEN

Am 30. September 2016 verfügte alstria über Flüssige Mittel in Höhe von EUR 231,6 Mio. (31. Dezember 2015: EUR 460,3 Mio.).

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich zum 30. September 2016 auf rund EUR 1.699,8 Mio. (31. Dezember 2015: EUR 1.657,7 Mio.). Darin ist ein Anteil von EUR 65,9 Mio. enthalten, der den Minderheitsgesellschaftern der Deutsche Office zuzuordnen ist (31. Dezember 2015: EUR 38,3 Mio.).

## DARLEHEN

Die zum 30. September 2016 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 30.09.2016 (in TEUR)	LTV zum 30.09. 2016 (in %)	LTV-Ver- einbarung (in %)	Inanspruch- nahme zum 31.12.2015 (in TEUR)
Konsortialdarlehen #1	30.09.2020	311.612	43,8	70,0	470.556
Konsortialdarlehen #2 <sup>1)</sup>	22.02.2016	0	–	–	331.910
Konsortialdarlehen #3 <sup>2)</sup>	30.09.2018	0	–	–	336.320
Darlehen #1 <sup>3)</sup>	28.06.2024	67.000	45,2	65,0	67.000
Darlehen #2	30.04.2021	59.126	49,8	65,0	60.048
Darlehen #3	28.03.2024	56.500	50,2	75,0	56.500
Darlehen #4 <sup>3)</sup>	30.06.2026	56.000	45,9	65,0	56.000
Darlehen #5	31.07.2021	15.306	51,8	60,0	15.423
Darlehen #6 <sup>4)</sup>	30.06.2017	0	–	–	58.868
Darlehen #7 <sup>4)</sup>	31.12.2018	0	–	–	53.432
Darlehen #8 <sup>5)</sup>	30.12.2017	0	–	–	18.507
<b>Gesamte Darlehen</b>		<b>565.544</b>	<b>45,5</b>	<b>–</b>	<b>1.524.564</b>
Anleihe #1	24.03.2021	500.000	–	–	500.000
Anleihe #2	12.04.2023	500.000	–	–	–
Wandelanleihe	14.06.2018	79.200	–	–	79.200
Schuldschein 10J./fix	06.05.2026	40.000	–	–	–
Schuldschein 7J./fix	08.05.2023	37.000	–	–	–
Schuldschein 4J./fix	06.05.2020	38.000	–	–	–
Schuldschein 7J./variabel	08.05.2023	17.500	–	–	–
Schuldschein 4J./variabel	06.05.2020	17.500	–	–	–
<b>Gesamt</b>		<b>1.794.744</b>	<b>59,5</b>	<b>–</b>	<b>2.103.764</b>
<b>Net LTV<sup>6)</sup></b>			<b>43,9</b>		

<sup>1)</sup> Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte zum 22.02.2016.

<sup>2)</sup> Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte zum 31.05.2016.

<sup>3)</sup> Refinanziert in Q2 2016.

<sup>4)</sup> Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte zum 30.06.2016.

<sup>5)</sup> Darlehen mit Wirkung zum 30.06.2016 gekündigt, die Rückführung von TEUR 94 erfolgte zum 04.07.2016.

<sup>6)</sup> Beinhaltet Forderungen aus dem Verkauf des Objekts „An den Treptowers“.

## 4 COVENANT-BERICHT

### *EINHALTUNG UND BERECHNUNG DER FINANZIELLEN VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNGEN (COVENANTS) UNTER §11 DER ANLEIHE- UND SCHULDSCHEINBEDINGUNGEN\**

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

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

Nach der Platzierung der ersten Anleihe am 24. November 2015 wurden zwei weitere unbesicherte Finanzverbindlichkeiten zum Zwecke der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten eingegangen. Darüber hinaus wurden im zweiten Quartal 2016 zwei bestehende Darlehen vorzeitig verlängert.

Weiterhin ist alstria unter den Anleihe- und Schuldscheinbedingungen verpflichtet, das Verhältnis des Konsolidierten Bereinigten EBITDA zum Zahlungswirksamen Zinsergebnis von mindestens 1,80 zu 1,00 einzuhalten.

Die erstmalige Berechnung und Publikation der Covenant soll hier nach dem fünften Berichtsstichtag nach Begebung der Anleihe bzw. des Schuldscheins, somit erstmalig im Geschäftsbericht 2016, erfolgen.

Zum 30. September 2016 wurde keine Covenant unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt.

\* Der folgende Abschnitt bezieht sich auf die Anleihebedingungen der am 24. November 2015 und der am 12. April 2016 durch alstria begebenen Schuldverschreibungen sowie die Bedingungen des am 06. Mai 2016 durch alstria begebenen Schuldscheins (siehe [www.alstria.de](http://www.alstria.de) für nähere Informationen). Die in Großbuchstaben geschriebenen Begriffe haben die in den Anleihe- bzw. Schuldscheinbedingungen beschriebene Bedeutung.



## 5 JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND AUSBLICK

### *JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN*

Zum 12. Juli 2016 hat die Hauptversammlung von alstria Tochtergesellschaft DO Deutsche Office AG die Durchführung eines Formwechsels von der Rechtsform einer Aktiengesellschaft in eine Kommanditgesellschaft sowie die Änderung der Firma beschlossen. Hiernach soll die DO Deutsche Office AG in die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG umgewandelt werden. Mit dem Beschluss über den Formwechsel der Gesellschaft war der Beschluss über die Sitzverlegung nach Hamburg verbunden.

Details zu den im laufenden Geschäftsjahr 2016 durchgeführten Transaktionen und den Daten zum Übergang des Nutzen und Lastens befinden in der Tabelle auf Seite 4.

### *AUSBLICK*

Die ersten drei Quartale des Geschäftsjahres 2016 verliefen erwartungsgemäß. Die im Konzernlagebericht 2015 abgegebenen Prognosen und sonstigen Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2016 haben sich nicht verändert. Basierend auf den getätigten Transaktionen sowie den vertraglich vereinbarten Mieten erwartet alstria für das Geschäftsjahr 2016 unverändert Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 200 Mio. und ein operatives Ergebnis (FFO) von EUR 115 Mio.

### *RISIKEN*

alstria ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2015.

Die Risikosituation von alstria hat sich seitdem im Wesentlichen nicht verändert.

### *DISCLAIMER*

Die Zwischenmitteilung 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.

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2016

in TEUR	01.07.– 30.09.2016	01.07.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015
Umsatzerlöse	53.245	24.434	155.360	72.758
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	273	226	-73	208
Grundstücksbetriebsaufwand	-6.211	-2.949	-18.109	-7.937
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>47.307</b>	<b>21.711</b>	<b>137.178</b>	<b>65.029</b>
Verwaltungsaufwand	-2.118	-1.311	-7.689	-4.279
Personalaufwand	-2.756	-1.706	-9.381	-7.631
Sonstige betriebliche Erträge	611	981	2.931	2.647
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.690	-4.076	-11.820	-7.931
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	0	0	0	120
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.508	3.919	25.481	5.593
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>40.862</b>	<b>19.518</b>	<b>136.700</b>	<b>53.548</b>
Nettofinanzergebnis	-10.402	-5.990	-37.951	-22.088
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	367	390	1.346	345
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-540	-4.900	-13.333	-7.719
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>30.287</b>	<b>9.018</b>	<b>86.762</b>	<b>24.086</b>
Ertragsteuern	-3.912	-5	-3.932	-12
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>26.375</b>	<b>9.013</b>	<b>82.830</b>	<b>24.074</b>
Zuordnung:				
Aktionäre der alstria office REIT-AG	25.313	9.013	78.137	24.074
Nicht beherrschende Anteilseigner	1.062	0	4.693	0
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>				
<i>auf Basis des Ergebnisanteils der alstria-Aktionäre</i>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,17	0,10	0,51	0,28
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,17	0,10	0,49	0,28

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2016

in TEUR	01.07.– 30.09.2016	01.07.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>26.375</b>	<b>9.013</b>	<b>82.830</b>	<b>24.074</b>
Posten, die anschließend möglicherweise in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
<i>Umgliederung aus der Rücklage für Cashflow-Hedging</i>	249	817	270	2.565
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge</b>	<b>249</b>	<b>817</b>	<b>270</b>	<b>2.565</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>26.624</b>	<b>9.830</b>	<b>83.100</b>	<b>26.639</b>
<b>Zuordnung Gesamtergebnis:</b>				
Aktionäre der alstria office REIT-AG	25.562	9.830	78.407	26.639
Nicht beherrschende Anteilseigner	1.062	0	4.693	0

**KONZERNZWISCHENBILANZ**

zum 30. September 2016

**AKTIVA**

in TEUR	30.09.2016	31.12.2015
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.917.693	3.260.467
At equity bilanzierte Beteiligungen	25.246	23.900
Sachanlagen	6.816	5.161
Immaterielle Vermögenswerte	413	607
Finanzanlagen	34.803	0
Derivative Finanzinstrumente	1.301	8.462
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>	<b>2.986.272</b>	<b>3.298.597</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.137	12.578
Forderungen aus Steuern	31	226
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	238.181	9.783
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	231.633	460.253
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>	0	32.036
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	121.000	69.143
<i>davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>	120.975	69.143
<i>davon übrige Vermögenswerte</i>	25	0
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>	<b>599.982</b>	<b>551.983</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>3.586.254</b>	<b>3.850.580</b>

**PASSIVA**

in TEUR	30.09.2016	31.12.2015
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	153.231	152.164
Kapitalrücklage	1.434.550	1.499.477
Rücklage für Cashflow-Hedging	0	-270
Gewinnrücklagen	46.143	-31.994
<b>Den Aktionären der alstria office REIT-AG zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>1.633.924</b>	<b>1.619.377</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	65.858	38.287
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>	<b>1.699.782</b>	<b>1.657.664</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	1.774.635	1.715.590
Derivative Finanzinstrumente	24.443	23.208
Sonstige Rückstellungen	2.530	3.221
Sonstige Verbindlichkeiten	1.544	1.854
Latente Steuerverpflichtung	4.063	132
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.807.215</b>	<b>1.744.005</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Kurzfristige Darlehen	13.289	376.402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.459	20.477
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	421	362
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	8.677	8.687
Sonstige Rückstellungen	2.093	1.794
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	46.318	41.189
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>79.257</b>	<b>448.911</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>	<b>1.886.472</b>	<b>2.192.916</b>
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>3.586.254</b>	<b>3.850.580</b>

**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG**

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2016

in TEUR	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Konzernperiodenergebnis	82.830	24.074
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	11.987	7.597
Zinserträge	-351	-54
Zinsaufwendungen	38.301	22.142
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.932	12
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/ Aufwendungen (+)	2.031	382
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-25.481	-5.593
Abschreibungen des Anlagevermögens	503	295
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Ver- mögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-88	-1.764
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-442	-131
<b>Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel</b>	<b>113.222</b>	<b>46.960</b>
Erhaltene Zinsen	52	54
Gezahlte Zinsen	-30.324	-21.285
Erstattete (+)/Gezahlte (-) Steuern vom Einkom- men und vom Ertrag	-11	-12
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>82.939</b>	<b>25.717</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-25.305	-30.217
Zuflüsse aus der Veräußerung von als Finanzin- vestition gehaltenen Immobilien	117.025	2.044
Transaktionskosten für die Veräußerung von Immobilien	-2.765	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-307	-100
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Gemeinschaftsunternehmen	0	3
Auszahlungen für Finanzanlagen	-34.803	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>53.845</b>	<b>-28.270</b>

in TEUR	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	34.803	102.881
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitenanteilen	-113	0
Gezahlte Transaktionskosten für die Ausgabe von Aktien	0	-1.339
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	150.000	0
Zuflüsse aus der Begebung einer Unternehmensanleihe	500.000	0
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten	-6.818	0
Auszahlung der Dividende	-76.564	-43.470
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	-962.045	-26.382
Auszahlungen für den Erwerb/Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten	-4.667	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-365.404</b>	<b>31.690</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)	-228.620	29.137
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	460.253	63.145
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b> <i>(davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 0; Vorjahr: TEUR 0)</i>	<b>231.633</b>	<b>92.282</b>

**KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG**

vom 1. Januar bis 30. September 2016

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cash-flow-Hedging	Gewinnrücklagen	Eigenkapital alstria-Aktionäre	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 1. Januar 2016</b>	<b>152.164</b>	<b>1.499.477</b>	<b>-270</b>	<b>-31.994</b>	<b>1.619.377</b>	<b>38.287</b>	<b>1.657.664</b>
Veränderungen Q1–Q3 2016							
Konzernergebnis	0	0	0	78.137	78.137	4.692	82.829
Sonstiges Ergebnis	0	0	270	0	270	0	270
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>270</b>	<b>78.137</b>	<b>78.407</b>	<b>4.692</b>	<b>83.099</b>
Dividendenausschüttung	0	-76.564	0	0	-76.564	0	-76.564
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen	964	10.847	0	0	11.811	-11.811	0
Änderung der nicht beherrschenden Anteile aufgrund der Veräußerung von Minderheitenanteile	0	0	0	0	0	34.803	34.803
Änderung der nicht beherrschenden Anteile aufgrund des Erwerbs von Minderheitenanteile	0	0	0	0	0	-113	-113
Aktienbasierte Vergütung	0	687	0	0	687	0	687
Wandlung von Wandelgenussscheinen	103	103	0	0	206	0	206
<b>Stand zum 30. September 2016</b>	<b>153.231</b>	<b>1.434.550</b>	<b>0</b>	<b>46.143</b>	<b>1.633.924</b>	<b>65.858</b>	<b>1.699.782</b>



vom 1. Januar bis 30. September 2015

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cash-flow-Hedging	Gewinnrücklagen	Eigenkapital alstria-Aktionäre	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<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>0</b>	<b>846.593</b>
Veränderungen Q1–Q3 2015							
Konzernergebnis	0	0	0	24.075	24.075	0	24.075
Sonstiges Ergebnis	0	0	2.565	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>	<b>0</b>	<b>26.640</b>
Dividendenausschüttung	0	-43.470	0	0	-43.470	0	-43.470
Kapitalerhöhung gegen Bareinlage	7.903	94.822	0	0	102.725	0	102.725
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	0	-1.339	0	0	-1.339	0	-1.339
Aktienbasierte Vergütung	0	550	0	0	550	0	550
Wandlung von Wandelgenussscheinen	156	156	0	0	312	0	312
Wandlung von Anteilen an der Wandelanleihe	20	243	0	0	263	0	263
<b>Stand zum 30. September 2015</b>	<b>87.097</b>	<b>742.655</b>	<b>-530</b>	<b>103.052</b>	<b>932.274</b>	<b>0</b>	<b>932.274</b>

**BUILDING YOUR FUTURE**



**alstria office REIT-AG**

[www.alstria.de](http://www.alstria.de)  
[info@alstria.de](mailto:info@alstria.de)

Bäckerbreitergang 75  
20355 **Hamburg**  
**T** +49 (0)40/22 63 41-300  
**F** +49 (0)40/22 63 41-310

Elisabethstrasse 11  
40217 **Düsseldorf**  
**T** +49 (0)211/30 12 16-600  
**F** +49 (0)211/30 12 16-615

Platz der Einheit 1  
60327 **Frankfurt am Main**  
**T** +49 (0)69 / 153 256-740  
**F** +49 (0)69 / 153 256-745

Danneckerstrasse 37  
70182 **Stuttgart**  
**T** +49 (0)711 / 33 5001-50  
**F** +49 (0)711 / 33 5001-55