

## **QUARTALSBERICHT**

zum 31. März 2015

## INHALT



1

### 4 *Konzern- zwischenlagebericht*

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



2

### 16 *Konzern- zwischenabschluss*

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
Konzerngesamtergebnisrechnung  
Konzernzwischenbilanz  
Konzernkapitalflussrechnung  
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung  
Anhang  
zum verkürzten Konzernzwischenabschluss  
zum 31. März 2015



3

### 32 *Versicherung der gesetzlichen Vertreter*



4

### 34 *alstrias Aktie*



5

### 35 *Finanzkalender 2015*

# KONZERNKENNZAHLEN

## nach IFRS

in TEUR	1. Januar– 31. März 2015	1. Januar– 31. März 2014	Veränderung in %
<b>Umsatzerlöse und Erträge</b>			
Umsatzerlöse	24.072	25.934	-7,2
Nettomieteinnahmen	21.925	23.488	-6,7
Konzernergebnis	-10.532	4.017	n/a
FFO	11.211	12.734	-12,0
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,13	0,05	n/a
FFO je Aktie (in EUR)	0,13	0,16	-18,8
<b>in TEUR</b>	<b>31. März 2015</b>	<b>31. Dezember 2014</b>	<b>Veränderung in %</b>
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.650.664	1.645.840	0,3
Bilanzsumme	1.873.265	1.769.304	5,9
Eigenkapital	938.738	846.593	10,9
Verbindlichkeiten	934.527	922.711	1,3
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	10,80	10,71	0,8
Verwässerter NAV je Aktie (in EUR) <sup>1)</sup>	10,97	10,67	2,8
Nettoverschuldungsgrad (in %)	43,9	50,4	-6,5 pp
<b>REIT-Kennzahlen</b>			
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	55,5	50,2	5,3 pp
Erlöse inkl. anderer Erträge aus als Finanz- investition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp
<b>EPRA<sup>2)</sup>-Kennzahlen</b>	<b>1. Januar– 31. März 2015</b>	<b>1. Januar– 31. März 2014</b>	<b>Veränderung</b>
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,12	0,17	0,05
EPRA-Kostenquote A (in %) <sup>3)</sup>	25,4	21,1	4,3 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) <sup>4)</sup>	20,9	17,8	3,1 pp
	<b>31. März 2015</b>	<b>31. Dezember 2014</b>	<b>Veränderung in %</b>
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	11,45	11,22	2,0
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	10,89	10,58	2,9
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	4,9	4,8	0,1 pp
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	5,0	5,0	0,0 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	11,1	11,0	0,1 pp

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

<sup>2)</sup> Weitere Informationen, siehe EPRA Best Practices Recommendations, [www.epra.com](http://www.epra.com).

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

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

# 1 Konzernzwischenlagebericht

## ÜBERBLICK ÜBER DAS PORTFOLIO

Kennzahlen	31. März 2015	31. Dez. 2014	Wesentliche Portfoliokenn- zahlen
Anzahl der Objekte	74	74	
Anzahl der Objekte in Joint Ventures	1	1	
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) <sup>1)</sup>	1,7	1,7	
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	99,7	99,7	
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/beizulegender Zeitwert)	6,0	6,0	
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	873.300	875.100	
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche) <sup>2)</sup>	12,7	12,6	
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	6,8	6,8	
Durchschnittliche Miete/m <sup>2</sup> (in EUR pro Monat)	10,9	10,9	

<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. – 31. März 2015	1. Jan. – 31. März 2014	Veränderung (in m <sup>2</sup> )	Real Estate Operations
Neuvermietungen (in m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	12.400	13.400	-1.000	
Verlängerungen von Mietverträgen (in m <sup>2</sup> )	11.300	6.800	4.500	
<b>Gesamt</b>	<b>23.700</b>	<b>20.200</b>	<b>3.500</b>	

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

Leerstandskennzahlen	31. März 2015	31. Dez. 2014	Veränderung
Leerstandsquote (in %)	12,7	12,6	0,1 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	11,1	11,0	0,1 pp
Leerstand (in m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	111.200	110.400	800
<i>davon Leerstand in Entwicklungsprojekten (in m<sup>2</sup>)</i>	<i>22.300</i>	<i>19.600</i>	<i>2.700</i>

Im Vergleich zu den ersten drei Monaten des Jahres 2014 konnte alstria den Vermietungserfolg (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen) um rund 3.500 m<sup>2</sup> verbessern.

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 ist der 1. Juni 2015.

## Regionen und Mieter

Ausgesuchte Kernregionen bilden die Investitionsschwerpunkte des alstria Portfolios.

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

### GESAMTPORTFOLIO NACH REGIONEN

in % des beizulegenden Zeitwerts	31. März 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	31. März 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'Oreal 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.

## ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse der ersten drei Monate in 2015 beliefen sich auf TEUR 24.072 und waren wie erwartet im Vergleich zum Vorjahreszeitraum rückläufig (Q1 2014: TEUR 25.934). Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf das Auslaufen von Mietverträgen in der Darwinstraße, Berlin und der Hofmannstraße, München zurückzuführen. Die Netto-Mieteinnahmen gingen in Folge um TEUR 1.563 auf TEUR 21.925 zurück.

### Umsatzerlöse

Die Grundstücksbetriebskosten beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 2.083 (Q1 2014: TEUR 2.436). Die Kostenquote ging von 9,4% in Q1 2014 auf 8,7% in Q1 2015 zurück. Grund hierfür ist insbesondere eine im Jahr 2014 durchgeführte Brandschutzmaßnahme in einer Hamburger Immobilie.

### Grundstücksbetriebsaufwand

Der Verwaltungsaufwand hat sich im Vorjahresvergleich mit TEUR 1.066 um TEUR 164 verbessert (Q1 2014: TEUR 1.230).

### Verwaltungs- und Personalaufwand

Der Personalaufwand erhöhte sich im Vergleich zu Q1 2014 um TEUR 1.104 auf TEUR 3.163 aufgrund der Vergütung für virtuelle Aktien, die sich im Vergleich zum Vorjahresquartal von TEUR 360 um TEUR 1.172 auf TEUR 1.532 erhöht hat. Ursache für diesen Anstieg ist die deutlich positive Entwicklung des Aktienkurses der alstria office REIT-AG im ersten Quartal 2015.

In den ersten drei Monaten 2015 lag das sonstige betriebliche Ergebnis bei TEUR 685 (Q1 2014: TEUR 2.172). Das Ergebnis wurde im Vorjahresquartal im Wesentlichen durch eine Kompensationszahlung im Zusammenhang mit dem Auslaufen eines Mietvertrags positiv beeinflusst. Im aktuellen Berichtszeitraum hat alstria Abstandszahlungen in geringerem Umfang erhalten.

### Sonstiges betriebliches Ergebnis

Das Nettofinanzergebnis verbesserte sich aufgrund einer geringeren durchschnittlichen Darlehensanspruchnahme und des weiter rückläufigen Zinsniveaus gegenüber dem ersten Quartal 2014 von TEUR –9.019 um TEUR 769 auf TEUR –8.250.

### Finanzergebnis

in TEUR	1. Jan. – 31. März 2015	1. Jan. – 31. März 2014	Veränderung (in %)
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	–2.194	–2.769	–20,8
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	–2.025	–2.269	–10,8
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	–2.772	–2.720	1,9
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	–1.256	–1.205	4,2
<b>Finanzaufwand</b>	<b>–8.247</b>	<b>–8.963</b>	<b>–8,0</b>
Zinserträge	14	40	–65,0
Sonstiges Finanzergebnis	–17	–96	–82,3
<b>Nettofinanzergebnis</b>	<b>–8.250</b>	<b>–9.019</b>	<b>–8,5</b>

## Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente

Das Bewertungsergebnis der derivativen Finanzinstrumente belief sich im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2015 auf TEUR –20.450 (vgl. Seite 10 f. für weitere Einzelheiten). Der Bewertungsverlust entfällt mit TEUR 19.909 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.

## Operatives Ergebnis (FFO)

in TEUR	1. Januar – 31. März 2015	1. Januar – 31. März 2014
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>–10.529</b>	<b>4.031</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	20.450	9.958
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	–184
Sonstige Bereinigungen <sup>1)</sup>	859	–1.071
Fair Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint Venture	431	0
<b>Operatives Ergebnis (FFO)<sup>2)</sup></b>	<b>11.211</b>	<b>12.734</b>
Instandhaltung und Vermietung	–4.798	–2.771
<b>Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)<sup>3)</sup></b>	<b>6.413</b>	<b>9.963</b>
Anzahl Aktien (in Tausend)	86.941	78.933
FFO je Aktie (in EUR)	0,13	0,16

<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.

## Konzernperiodenergebnis

Das Konzernperiodenergebnis belief sich in den ersten drei Monaten 2015 auf TEUR –10.532 (Q1 2014: TEUR 4.017). Der Rückgang beruht im Wesentlichen auf Bewertungsverlusten der Finanzderivate, die zum einen auf die positive Kursentwicklung der alstria office REIT-AG-Aktie und zum anderen auf die aktuelle Zinsentwicklung zurückzuführen sind (Q1 2015: TEUR –20.450; Q1 2014: TEUR –9.958). Weitere Effekte stellten die rückläufigen Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge sowie der Anstieg der Personalaufwendungen dar. Das Ergebnis je Aktie betrug EUR –0,13 für die ersten drei Monate des Jahres 2015.

## FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

	in TEUR
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31. Dezember 2014</b>	<b>1.645.840</b>
Investitionen	5.824
Zugänge	0
Abgänge	-1.000
Umklassifizierungen	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	0
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31. März 2015</b>	<b>1.650.664</b>
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	4.514
Beizulegender Zeitwert von „als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	1.000
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	34.325
<b>Buchwert des unbeweglichen Vermögens</b>	<b>1.690.503</b>
Marktwertanpassung der eigengenutzten Immobilien	1.222
<b>Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen</b>	<b>1.691.725</b>

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert von als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 1.000 bezieht sich auf ungenutzte Grundstücksteile eines Grundstücks in Ditzingen, für die der Kaufvertrag im ersten Quartal 2015 unterzeichnet wurde. Der Nutzen- und Lastenübergang wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2015 erfolgen.

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



## Finanzverbindlichkeiten

Die zum 31. März 2015 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

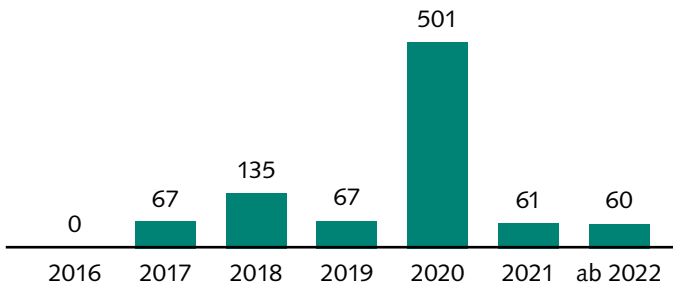
Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31. März 2015 (in TEUR)	LTV zum 31. März 2015 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31. Dez. 2014 (in TEUR)
Konsortialdarlehen	30.09.2020	501.070	49,1	70,0	501.070
Darlehen ohne Rückhaftung #1	31.01.2017	67.323	58,2	75,0	68.260
Darlehen #2	30.09.2019	67.000	43,8	65,0	67.000
Darlehen #3	30.04.2021	60.508	54,8	66,0	60.739
Darlehen #4	28.03.2024	60.000	52,4	75,0	60.000
Darlehen #5	17.12.2018	56.000	45,6	60,0	56.000
Darlehen ohne Rückhaftung #6 <sup>1)</sup>	31.12.2014	–	–	–	2.617
<b>Gesamte Darlehen</b>		<b>811.901</b>	<b>49,7</b>	<b>–</b>	<b>815.686</b>
Wandelanleihe	14.06.2018	79.200	–	–	79.400
<b>Gesamt per 31. März 2015</b>		<b>891.101</b>	<b>54,0</b>	<b>–</b>	<b>895.086</b>

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

	31. März 2015	31. Dez. 2014
Durchschnittliche Laufzeit Darlehen / Wandelanleihe (in Jahren)	5,1	5,3

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

in Mio. EUR zum 31.03.2015



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

	1. Jan. – 31. März 2015	1. Jan. – 31. März 2014
Durchschnittliche Finanzierungskosten (in % p.a.)	3,3	3,5

Zum 31. März 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	31. März 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	170	340.000	402
Cap	3,0000	30.09.2019	50.250	38	50.250	49
Cap	4,6000	20.10.2015	47.902	0	47.902	0
Swap	2,9900	20.07.2015	380.870	-3.490	380.870	-6.198
<b>Finanzinstrumente ohne Hedge Beziehung</b>			<b>819.022</b>	<b>-3.282</b>	<b>819.022</b>	<b>-5.747</b>
Forward-Cap <sup>1)</sup>	0,0000	30.09.2020	380.870	3.770	380.870	5.874
Cap	3,0000	30.04.2021	48.407	194	48.591	147
Cap	3,0000	29.03.2024	10.900	123	10.900	140
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	30	56.000	31
Cap	3,2500	31.12.2015	11.112	0	11.155	0
<b>Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge Beziehung</b>			<b>126.419<sup>2)</sup></b>	<b>4.117</b>	<b>126.646<sup>2)</sup></b>	<b>6.192</b>
<b>Zinssicherungsinstrumente gesamt</b>			<b>945.441</b>	<b>835</b>	<b>945.668</b>	<b>445</b>
Eingebettetes Derivat	n/a	14.06.2018	8.072 <sup>3)</sup>	-33.397	8.092 <sup>3)</sup>	-13.488
<b>Gesamt</b>				<b>-32.562</b>		<b>-13.043</b>

<sup>1)</sup> Nicht effektiv vor dem 20. Juli 2015.

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

<sup>3)</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	-2.075	0	2.708	633	
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten	0	-243	-19.971	0	-20.214	
Reklassifizierung aus dem Eigen- kapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	869	0	0	0	0	
Änderung der in den derivativen Finanzinstrumenten enthaltenen Zinsabgrenzung	0	0	-1	0	-1	
Beendigungen	0	0	63	0	63	
<b>Derivative Finanzinstrumente zum 31. März 2015</b>	<b>-2.226</b>	<b>4.325</b>	<b>-33.397</b>	<b>-3.490</b>	<b>-32.562</b>	

Die ineffektiven Wertsteigerungen (TEUR 633), die Abwertungen auf nicht designierte Derivate (TEUR -20.214) und der Betrag in Höhe von TEUR 869, der aufwandswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurde, ergaben für das erste Quartal 2015 in Summe einen Verlust von TEUR 20.450 (Q1 2014 Verlust von TEUR 9.958), der als „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen ist. Der Betrag in Höhe von TEUR 869, 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 163.487. Der Anstieg resultierte ganz wesentlich aus der im Berichtsquartal durchgeführten Kapitalerhöhung, die nach Abzug der gezahlten Platzierungskosten von TEUR 1.285 zu Zahlungsmittelzuflüssen von TEUR 101.440 führte. Aus der Investitionstätigkeit ergaben sich Nettozahlungsmittelabflüsse von TEUR 4.845, wohingegen aus der laufenden Geschäftstätigkeit ein positiver Cashflow in Höhe von TEUR 7.532 generiert wurde.

## Liquide Mittel

	31. März 2015	31. Dez. 2014	Veränderung
Eigenkapital (in TEUR)	938.738	846.593	10,9 %
Anzahl Aktien (in Tausend)	86.941	79.018	7.923
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	10,80	10,71	0,9 %
EK-Quote (in %)	50,1	47,8	2,3 pp
REIT-EK-Quote (in %) <sup>1)</sup>	55,5	50,2	5,3 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 92.145 auf TEUR 938.738 basiert hauptsächlich auf der Platzierung von 7.901.847 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien im März 2015. Die Kapitalerhöhung führte zu einem Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 101.386. Gegenläufig wirkte sich das Konzernperiodenergebnis mit einer Verringerung des Eigenkapitals um TEUR 10.532 aus (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. Im Berichtszeitraum wurden keine Veränderungen zu dem dort beschriebenen Stand verzeichnet.

## JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND FINANZIELLE ZIELE

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

Die im Konzernlagebericht 2014 abgegebenen Prognosen und sonstigen Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2015 haben sich nicht verändert. Basierend auf den getätigten Transaktionen sowie den vertraglich vereinbarten Mieten erwartet alstria für das Geschäftsjahr 2015 unverändert Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 98 Mio. und ein operatives Ergebnis von EUR 49 Mio. Der Anstieg im Vergleich zum FFO im Jahr 2014 (rund EUR 48 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus der Finanzierungs-/Hedgingstruktur, die zu niedrigeren Finanzierungskosten führt.

### Disclaimer

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

\* Siehe auch Abschnitt „Operatives Ergebnis (FFO)“ auf Seite 7.





## 2 Konzernzwischenabschluss

### KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1. JANUAR – 31. MÄRZ 2015

in TEUR	Anhang	1. Januar– 31. März 2015	1. Januar– 31. März 2014
Umsatzerlöse		24.072	25.934
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand		–64	–10
Grundstücksbetriebsaufwand		–2.083	–2.436
<b>Nettomieteinnahmen</b>		<b>21.925</b>	<b>23.488</b>
Verwaltungsaufwand		–1.066	–1.230
Personalaufwand	6.1	–3.163	–2.059
Sonstige betriebliche Erträge		970	2.181
Sonstige betriebliche Aufwendungen		–285	–9
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	7.1	0	184
<b>Nettobetriebsergebnis</b>		<b>18.381</b>	<b>22.555</b>
Nettofinanzergebnis	6.2	–8.250	–9.019
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen „accounted for using the equity method“		–210	453
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert		–20.450	–9.958
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>–10.529</b>	<b>4.031</b>
Ertragsteuern	6.3	–3	–14
<b>Konzernperiodenergebnis</b>		<b>–10.532</b>	<b>4.017</b>
Zuordnung:			
Aktionäre		–10.532	4.017
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	6.4	–0,13	0,05
Verwässertes Ergebnis je Aktie	6.4	–0,11	0,05



## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 1. JANUAR – 31. MÄRZ 2015

in TEUR	Anhang	1. Januar– 31. März 2015	1. Januar– 31. März 2014
<b>Konzernperiodenergebnis</b>		<b>-10.532</b>	<b>4.017</b>
Posten, die anschließend möglicherweise in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
<i>Marktbewertung Cashflow-Hedging</i>		<i>0</i>	<i>99</i>
<i>Umgliederung aus der Rücklage für Cashflow-Hedging</i>		<i>869</i>	<i>1.481</i>
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge</b>		<b>869</b>	<b>1.580</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>-9.663</b>	<b>5.597</b>

## KONZERNZWISCHENBILANZ

ZUM 31. MÄRZ 2015

### Aktiva

in TEUR	Anhang	31. März 2015	31. Dezember 2014
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	1.650.664	1.645.840
At equity bilanzierte Beteiligungen		34.325	34.534
Sachanlagen		5.044	5.085
Immaterielle Vermögenswerte		296	344
Derivative Finanzinstrumente	8.3	4.325	6.643
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>		<b>1.694.654</b>	<b>1.692.446</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.1	1.000	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4.921	3.498
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen		0	88
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		9.203	10.127
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.3	163.487	63.145
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>		<b>178.611</b>	<b>76.858</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>		<b>1.873.265</b>	<b>1.769.304</b>

## Passiva

in TEUR	Anhang	31. März 2015	31. Dezember 2014
<b>Eigenkapital</b>	8.1		
Gezeichnetes Kapital		86.941	79.018
Kapitalrücklage		785.578	691.693
Rücklage für Cashflow-Hedging		-2.226	-3.095
Gewinnrücklagen		68.445	78.977
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>		<b>938.738</b>	<b>846.593</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	8.2	874.053	874.025
Derivative Finanzinstrumente	8.3	33.397	13.488
Sonstige Rückstellungen		3.442	3.628
Sonstige Verbindlichkeiten		1.999	2.036
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>		<b>912.891</b>	<b>893.177</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Kurzfristige Darlehen	8.2	2.990	7.702
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.093	4.389
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	12	393	424
Derivative Finanzinstrumente	8.3	3.490	6.198
Sonstige Rückstellungen		1.369	461
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		8.301	10.360
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>21.636</b>	<b>29.534</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>		<b>934.527</b>	<b>922.711</b>
<b>Gesamte Passiva</b>		<b>1.873.265</b>	<b>1.769.304</b>

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 1. JANUAR – 31. MÄRZ 2015

in TEUR	Anhang	1. Januar– 31. März 2015	1. Januar– 31. März 2014
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>			
Konzernperiodenergebnis		-10.532	4.017
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		20.450	9.505
Zinserträge	6.2	-14	-40
Zinsaufwendungen	6.2	8.264	9.059
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3	14
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)		-409	-519
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	-184
Abschreibungen des Anlagevermögens		109	102
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-798	-4.222
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-591	-1.027
<b>Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel</b>		<b>16.482</b>	<b>16.705</b>
Erhaltene Zinsen		14	40
Gezahlte Zinsen		-8.961	-8.743
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3	-14
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>7.532</b>	<b>7.988</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	-5.824	-7.468
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		1.000	6.150
Transaktionskosten für die Veräußerung von Immobilien		0	-29
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-21	-191
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-4.845</b>	<b>-1.538</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	8.1	102.725	0
Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	8.1	-1.285	0
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		0	42.030
Zuflüsse aus der Begebung einer Wandelanleihe		0	79.400
Auszahlungen für den Erwerb/Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten		0	-2.007
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-3.785	-126.344
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		0	-551
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>97.655</b>	<b>-7.472</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		100.342	-1.022
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		63.145	82.782
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>163.487</b>	<b>81.760</b>
davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 0; Vj. TEUR 251	7.2	163.487	81.760

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 1. JANUAR – 31. MÄRZ 2015

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	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>Veränderungen im ersten Quartal 2015</b>						
Konzernergebnis		0	0	0	4.017	4.017
Sonstiges Ergebnis		0	0	1.580	0	1.580
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.580</b>	<b>4.017</b>	<b>5.597</b>
Aktienbasierte Vergütung		0	130	0	0	130
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien	8.1	7.903	94.822	0	0	102.725
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	8.1	0	-1.339	0	0	-1.339
Wandlung von Anteilen der Wandelanleihe	8.1	20	243	0	0	263
<b>Stand zum 31. März 2015</b>	<b>8.1</b>	<b>86.941</b>	<b>785.578</b>	<b>-2.226</b>	<b>68.445</b>	<b>938.738</b>

vom 1. Januar – 31. März 2014

<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 im ersten Quartal 2014</b>						
Konzernergebnis		0	0	0	4.017	4.017
Sonstiges Ergebnis		0	0	1.580	0	1.580
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.580</b>	<b>4.017</b>	<b>5.597</b>
Aktienbasierte Vergütung	12	0	130	0	0	130
<b>Stand zum 31. März 2014</b>	<b>8.1</b>	<b>78.933</b>	<b>730.616</b>	<b>-5.749</b>	<b>46.041</b>	<b>849.841</b>

# Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

zum 31. März 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 31. März 2015 (nachstehend bezeichnet als „der Konzernzwischenabschluss“) wurde per Vorstandsbeschluss am 4. Mai 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:

EU-Endorsement bis zum 31. März 2015	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
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 der neu anzuwendenden IFRS hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses.

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	Anhangangaben
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 16 und IAS 38	Leitlinien zu den anzuwendenden Methoden der Abschreibung	1. Jan. 2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen	1. Jan. 2016	Keine
17. Dez. 2014	Änderung an IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge (Änderungen an IAS 19 'Leistungen an Arbeitnehmer')	1. Feb. 2015	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 27	Anwendung der Equity-Methode in separaten Abschlüssen	1. Jan. 2016	Keine
17. Dez. 2014	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2010–2012 Cycle“	1. Feb. 2015	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2012–2014 Cycle“	1. Jan. 2016	Wird noch geprüft

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

#### 4 KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

#### 5 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

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

#### 6 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	1. Januar – 31. März 2015	1. Januar – 31. März 2014
Löhne und Gehälter	941	957
Sozialversicherungsbeiträge	179	176
Boni	310	317
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	1.661	515
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien</i>	1.532	360
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	129	155
Beiträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	49	53
Sonstige	23	41
<b>Gesamt</b>	<b>3.163</b>	<b>2.059</b>

#### 6.1 Personal- aufwand

Der Anstieg des Personalaufwands resultiert aus der Vergütung für virtuelle Aktien, die sich im Vergleich zum Vorjahresquartal von TEUR 360 um TEUR 1.172 auf TEUR 1.532 erhöht hat. Ursache für diesen Anstieg ist die deutlich positive Entwicklung des Aktienkurses der alstria office REIT-AG im ersten Quartal 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 Rückgang des Personalaufwands um TEUR 68.

**6.2 Finanzergebnis** Zu Einzelheiten des Finanzergebnisses und der Darlehensentwicklung verweisen wir auf den Abschnitt „Finanz- und Vermögenslage“ im Konzernzwischenlagebericht auf Seite 9.

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

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

**6.4 Ergebnis je Aktie**

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

<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>1. Januar – 31. März 2015</b>	<b>1. Januar – 31. März 2014</b>
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	-10.532	4.017
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	79.459	78.933
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,13	0,05

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. Januar – 31. März 2015</b>	<b>1. Januar – 31. März 2014</b>
Aktionären zuzurechnendes verwässertes Ergebnis (in TEUR)	-9.994	4.555
Durchschnittliche verwässerte Anzahl von Aktien (in Tausend)	87.530	86.818
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,11	0,05

## 7 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA

Die alstria office REIT-AG wendet das Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IFRS 13 bei der Folgebewertung an. Für die Wertermittlung zum 31. Dezember 2014 wurden externe Gutachten herangezogen. Eine Managementbewertung der Zeitwerte zum Datum des Konzernzwischenabschlusses vom 31. März 2015 führte zu einer Aufwertung der zum 31. Dezember 2014 gehaltenen Vermögenswerte um TEUR 5.824. Es handelt sich bei diesem Betrag um die im ersten Quartal 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 31. März 2015 auf Seite 8.

Im ersten Quartal des Jahres unterschrieb die alstria office REIT-AG einen notariellen Kaufvertrag über die Veräußerung von Grundstücksflächenanteilen an einem bestehenden Grundstück. Der mit TEUR 1.000 bewertete Grundstücksteil ist zum 31. März 2015 als zu Veräußerungszwecken gehaltener Vermögenswert ausgewiesen.

Bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 163.487 handelt es sich um täglich verfügbare Bankguthaben. Zum 31. März 2015 unterlagen sie keiner Verfügungsbeschränkung.

### 7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

### 7.2 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

## 8 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA

### 8.1 Eigenkapital

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

#### Gezeichnetes Kapital

Durch die Ausgabe von 7.901.487 neuen Aktien gegen Bareinlage erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG um EUR 7.901.847. Die Kapitalerhöhung wurde am 26. März 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Im ersten Quartal 2015 erfolgte die Wandlung von zwei Anteilen an der begebenen Wandelanleihe mit einem Nennbetrag von TEUR 200 in Aktien der alstria office REIT-AG. Die Wandlung führte zu der Ausgabe von 20.382 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals (Bedingtes Kapital 2013). Durch die beiden vorgenannten Maßnahmen erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG gegenüber dem 31. Dezember 2014 um EUR 7.922.229,00 und belief sich zum 31. März 2015 auf EUR 86.940.716,00 oder 86.940.716 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz.

#### Kapitalrücklage

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.

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.

#### Eigene Aktien

Die Gesellschaft hält zum 31. März 2015 keine eigenen Anteile.

#### Rücklage für Cashflow-Hedging

Die Rücklage für Cashflow-Hedging enthält den kumulierten effektiven Anteil am Gewinn oder Verlust der Sicherungsinstrumente des Cashflow Hedges. Bei der Nettoveränderung in Höhe von TEUR 869 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.

Mit Stand vom 31. März 2015 betrug der Rückzahlungsbetrag der verzinslichen Darlehen und der Wandelanleihe TEUR 891.101 (31. Dezember 2014: TEUR 895.086). Der niedrigere Buchwert von TEUR 877.043 (TEUR 874.053 langfristiger und TEUR 2.990 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.

## 8.2 Finanzverbindlichkeiten

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

Für eine detaillierte Beschreibung der Darlehen, der Darlehensbedingungen und der Darlehensbesicherung verweisen wir auf den Abschnitt „Finanzverbindlichkeiten“ des Konzernzwischenlageberichts zum ersten Quartal 2015 (siehe Seite 9) sowie auf Abschnitt 11.2 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2014.

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.

## 8.3 Derivative Finanzinstrumente

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 10 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 DIVIDENVORSCHLAG

	2015	2014
Dividende <sup>1)</sup> (in TEUR, zum 31. März nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen)	43.470	39.467
Dividende je Aktie (in EUR)	0,50	0,50

<sup>1)</sup> Dividendenvorschlag; für den Zeitraum vom 1. Januar–31. März 2015 noch nicht von der Hauptversammlung beschlossen und ausgeschüttet.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der am 6. Mai 2015 stattfindenden Hauptversammlung der alstria office REIT-AG vorschlagen, eine Dividende von insgesamt TEUR 43.470 (EUR 0,50 je ausstehender Aktie) auszuschütten.

## 10 MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2015 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 62 Mitarbeiter (1. Januar bis 31. März 2014: im Durchschnitt 62 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl angestellter Mitarbeiter zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 31. März 2015 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 62 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, der Short Term Incentive oder STI. Die Vergütung erfolgt jeweils als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich.

Die Entwicklung der virtuellen Aktien bis zum 31. März 2015 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Anzahl virtuelle Aktien	1. Januar – 31. März 2015		1. Januar – 31. Dezember 2014	
	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 31. März/ 31. Dezember</b>	<b>335.740</b>	<b>20.516</b>	<b>339.516</b>	<b>23.831</b>

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015 ergaben sich aus dem LTI und dem STI Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.532 (Q1 2014: Aufwendungen von TEUR 360) sowie, zum Stichtag, Rückstellungen in Höhe von TEUR 2.386 (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	Gesamt
1. Januar 2015	59.500	96.800	107.250	263.550
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäfti- ungsverhältnisses	0	-300	-500	-800
31. März 2015	59.500	96.500	106.750	262.750

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

## 13 BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

Nach dem Ende der Berichtsperiode, dem 31. März 2015, ergaben sich keine berichtspflichtigen Ereignisse, über die gemäß IAS 10 (Ereignisse nach der Berichtsperiode) zu berichten wäre.

## **15 VORSTAND**

Der Vorstand des Unternehmens setzte sich zum 31. März 2015 wie folgt zusammen:

Herr Olivier Elamine (Vorstandsvorsitzender)

Herr Alexander Dexne (Finanzvorstand)

## **16 AUFSICHTSRAT**

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

Der Aufsichtsrat setzte sich zum 31. März 2015 wie folgt zusammen:

Herr Alexander Stuhlmann (Vorsitzender)

Herr Dr. Johannes Conradi (Stellvertretender Vorsitzender)

Herr Benoît Hérault

Herr Roger Lee

Herr Richard Mully

Frau Marianne Voigt

Hamburg, 4. Mai 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, 4. Mai 2015



**Olivier Elamine**  
Vorstandsvorsitzender



**Alexander Dexne**  
Finanzvorstand



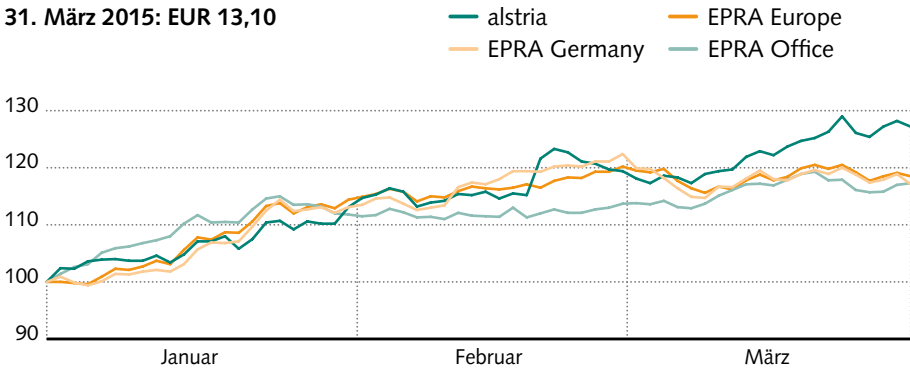


- 6
- 5
- 4
- 3
- 2
- 1

## 4 alstrias Aktie

### ENTWICKLUNG DES AKTIENKURSES

31. März 2015: EUR 13,10



### 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

		31. März 2015	31. Dezember 2014
Aktienanzahl	in Tsd. Stück	86.941	79.018
<i>davon ausstehend</i>	<i>in Tsd. Stück</i>	86.941	79.018
Stichtagskurs <sup>1)</sup>	in EUR	13,10	10,30
Marktkapitalisierung	in TEUR	1.138.927	813.885
Streubesitzquote	in %	95	95
		<b>1. Januar – 31. März 2015</b>	<b>1. Januar – 31. März 2014</b>
Durchschnittliches tägliches Handelsvolumen (alle Börsen und OTC) <sup>2)</sup>	in TEUR	4.417	2.243
<i>davon XETRA</i>	<i>in TEUR</i>	2.763	1.127
Höchstkurs <sup>1)</sup>	in EUR	13,29	10,54
Tiefstkurs <sup>1)</sup>	in EUR	10,30	9,05

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

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

## 5 Finanzkalender 2015

---

5. Mai	<b>Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss</b> Quartalsbericht
6. Mai	<b>Hauptversammlung</b>
7. Mai	<b>Ex-Dividenden-Datum</b>
4. August	<b>Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss</b> Halbjahresbericht
3. November	<b>Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss</b> Quartalsbericht <b>Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht</b>

---

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