

ZWISCHENMITTEILUNG

zum 30. September 2017

**PROF
ITABI
LITÄT**

**SOLID
ITÄT**

**TRANS
PARENZ**

DIALOG

**KONTI
NUITÄT**

**NACH
HALTIG
KEIT**

KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	Ver- änderung (in %)
Umsatzerlöse und Erträge			
Umsatzerlöse	143.784	155.360	-7,5
Nettomieteinnahmen	129.070	137.178	-5,9
Konzernergebnis ¹⁾	111.699	78.137	43,0
FFO ¹⁾	85.916	87.012	-1,3
Ergebnis je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,73	0,51	43,1
FFO je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,56	0,57	-1,8

¹⁾ Ohne Minderheitenanteile.

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016	Ver- änderung (in %)
Bilanzkennzahlen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.169.666	2.999.099	5,7
Bilanzsumme	3.411.880	3.382.633	0,9
Eigenkapital	1.761.495	1.728.438	1,9
Verbindlichkeiten	1.650.385	1.654.195	-0,2
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	11,49	11,28	1,9
Verwässerter NAV je Aktie (in EUR) ¹⁾	11,50	11,28	1,9
Nettoverschuldungsgrad (in %)	44,5	40,9	3,6 pp

¹⁾ Verwässerung berücksichtigt potenzielle Wandlung der Wandelanleihe.

REIT-Kennzahlen	30.09.2017	31.12.2016	Ver- änderung (in %)
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	53,5	56,7	-3,2 pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

EPRA ¹⁾ -Kennzahlen	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	Ver- änderung (in %)
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,53	0,44	20,5
EPRA-Kostenquote A (in %) ²⁾	19,0	21,2	-2,2 pp
EPRA-Kostenquote B (in %) ³⁾	15,3	17,1	-1,8 pp

	30.09.2017	31.12.2016	Ver- änderung (in %)
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	11,52	11,31	1,9
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	10,92	10,81	1,0
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	5,1	5,0	0,1 pp
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangs- rendite (in %)	5,5	5,4	0,1 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	9,3	9,2	0,1 pp

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

²⁾ Inklusive Leerstandskosten.

³⁾ Exklusive Leerstandskosten.

ZWISCHENMITTEILUNG

1. PORTFOLIOKENNZAHLEN UND WESENTLICHE EREIGNISSE

Kennzahlen	30.09.2017	31.12.2016
Anzahl der Objekte	119	108
Anzahl der Objekte in Joint Ventures	0	1
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	3,2	3,0
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	204,8	188,4
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete / beizulegender Zeitwert)	6,4	6,2
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.634.800	1.524.300
EPRA-Leerstandsquote (in %)	9,3	9,2
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	4,8	4,9
Durchschnittliche Miete / m ² (in EUR pro Monat)	11,7	11,6

¹⁾ Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	Veränderung (in m ²)
Neuvermietungen (in m ²) ¹⁾	68.600	66.100	2.500
Verlängerungen von Mietverträgen (in m ²)	126.600	78.500	48.100
Gesamt	195.200	144.600	50.600

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

In den ersten drei Quartalen 2017 konnte alstria ein gutes Vermietungsergebnis (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen) erzielen.

Hierzu haben im Wesentlichen die Abschlüsse folgender Mietverträge beigetragen:

Objekt	Stadt	Fläche ¹⁾ (in m ²)	Jährliche Miet- einnahmen (in TEUR)	Laufzeit (in Jahren)	Beginn Mietvertrag
Jagenbergstraße 1	Neuss	8.700 ²⁾	810	10,5	01.05.17
Hauptstätter Straße 65–67	Stuttgart	8.400	1.677	10,0	01.01.18
Am Seestern 1	Düsseldorf	7.600	1.310	10,0	01.12.17
Ernst-Merck-Straße 9	Hamburg	5.850	1.285	10,0	01.05.18 ³⁾
Horbeller Straße 11	Köln	4.700 ⁴⁾	480	10,0	01.08.18
Ingersheimer Straße 20	Stuttgart	3.400 ⁵⁾	519	6,0	01.01.18
Goldsteinstraße 114	Frankfurt	2.300	290	10,0	01.03.18
Platz der Einheit 1	Frankfurt	2.250	515	5,0	01.07.17
Washingtonstraße 16/16a	Dresden	1.630	155	4,3	01.09.17

¹⁾ Büro- und Nebenflächen.

²⁾ Davon 6.700 m² vorzeitig verlängert und 2.000 m² neue Flächen vermietet.

³⁾ Voraussichtlich.

⁴⁾ Davon 300 m² verlängert und 4.400 m² neue Flächen vermietet.

⁵⁾ Davon 700 m² verlängert und 2.700 m² neue Flächen vermietet.

Transaktionen

alstria tätigte im laufenden Geschäftsjahr 2017 folgende Immobilientransaktionen:

Objekt	Stadt	Verkaufs-/ Kaufpreis (in TEUR) ¹⁾	Jahres- miete (in TEUR) ²⁾	Ø Rest- miet- laufzeit (in Jahren) ²⁾	Unter- zeichnung Kaufvertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Verkäufe						
Max-Eyth-Straße 2	Dortmund	4.200	4	2,2	14.10.16	28.02.17
Zellescher Weg 21–25a	Dresden	10.500	695	2,0	15.12.16	01.02.17
Vichystraße 7–9	Bruchsal	13.400	1.048	4,1	28.08.17	31.10.17
Carl-Benz-Straße 15	Ludwigsburg	19.600	1.690	5,3	28.08.17	31.10.17
Doktorweg 2–4	Detmold	11.300	816	4,7	01.09.17	31.12.17 ³⁾
Frankfurter Straße 71–75	Eschborn	16.200	1.086	16,1	09.10.17	30.06.18 ³⁾
Verkäufe gesamt		75.200	5.339			
Verkäufe in Joint Venture						
Große Bleichen 23–27 ⁴⁾	Hamburg	170.000	5.401	7,8	18.07.17	31.08.17
Käufe						
Friedrich-List-Straße 20	Essen	18.500 ⁵⁾	1.478	3,0	02.03.17	22.04.17
Neues Portfolio						
Am Borsigturm 13–19, 27–33	Berlin		1.277	2,9	24.04.17	01.07.17
Am Borsigturm 44–46, 52–54	Berlin		761	3,1	24.04.17	01.07.17
Rankestraße 17/ Schaperstraße 12	Berlin		476	4,3	24.04.17	01.07.17
Willstätterstraße 11–15	Düsseldorf		2.301	3,2	24.04.17	01.07.17
Immermannstraße 59/ Karlstraße 76	Düsseldorf		962	4,3	24.04.17	01.07.17
Kanzlerstraße 8	Düsseldorf		951	2,4	24.04.17	01.07.17
Am Wehrhahn 28–30	Düsseldorf		382	6,8	24.04.17	01.07.17
D2-Park 5	Ratingen		669	1,5	24.04.17	01.07.17
Essener Bogen 6 a–d	Hamburg		705	5,2	24.04.17	01.07.17
Essener Straße 97	Hamburg		148	2,3	24.04.17	01.07.17
Heidenkampsweg 44–46	Hamburg		348	2,8	24.04.17	01.07.17
Heidenkampsweg 99–101	Hamburg		897	3,9	24.04.17	01.07.17
Neues Portfolio gesamt		158.500⁵⁾	9.877			
Käufe gesamt		177.000	11.355			

¹⁾ Exklusive Erwerbsnebenkosten.

²⁾ Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrages.

³⁾ Erwartet.

⁴⁾ Das Objekt wurde durch die Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, ein 49/51 Prozent Joint Venture der alstria office REIT-AG und der Quantum Immobilien AG, veräußert.

⁵⁾ Gesamtkaufpreis (inklusive Nebenkosten) von EUR 188 Mio. (Friedrich-List-Straße EUR 19,5 Mio. und neues Portfolio EUR 168,5 Mio.).

2. ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE

Die Umsatzlöse betragen in den ersten drei Quartalen 2017 EUR 143,8 Mio. und lagen damit um EUR 11,6 Mio. niedriger als in den ersten drei Quartalen des Vorjahres (EUR 155,4 Mio.). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den Objektverkäufen im Geschäftsjahr 2016. Im Ergebnis verringerten sich die Netto-Mieteinnahmen des Gesamtkonzerns um EUR 8,1 Mio. auf EUR 129,1 Mio.

Das Konzernperiodenergebnis belief sich im Berichtsquartal auf EUR 111,7 Mio. und lag damit über dem Ergebnis der ersten drei Quartale 2016, in denen ein Konzernperiodenergebnis in Höhe von EUR 82,8 Mio. erzielt wurde. Der Anstieg des Periodenergebnisses ist maßgeblich auf geringere Finanzaufwendungen sowie das verbesserte Nettoergebnis aus der Bewertung von Finanzderivaten und das verbesserte Beteiligungsergebnis durch den Verkauf der „Kaiser-galerie“ zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis („Funds from Operations“: FFO) lag mit EUR 88,7 Mio. (davon den Minderheiten zuzurechnen: EUR 2,8 Mio.) um EUR 2,5 Mio. unter dem FFO der Vorjahresperiode in Höhe von EUR 91,2 Mio. (davon den Minderheiten zuzurechnen: EUR 4,2 Mio.). Der Grund für den Rückgang des FFO liegt im Wesentlichen in geringeren Netto-Mieteinnahmen aufgrund der in 2016 erfolgten Objektverkäufe. Der Rückgang wurde teilweise durch eine Minderung der Finanzaufwendungen um EUR 10,9 Mio. kompensiert.

in TEUR	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	114.051	86.762
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	3.632	13.333
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.127	-25.481
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	-30.121	0
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	4.296	16.596
Operatives Ergebnis (FFO)²⁾	88.731	91.210
davon Minderheitsanteilseignern zuzurechnen	-2.815	-4.198
davon den Aktionären der alstria office REIT-AG zuzurechnen	85.916	87.012
Instandhaltung und Vermietung	-28.994	-16.891
Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)³⁾	56.922	70.121
Anzahl Aktien (in Tausend)	153.342	153.231
FFO je Aktie (in EUR)	0,56	0,57

¹⁾ Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte. Wesentliche Effekte in den ersten drei Quartalen 2016 stellen Kosten im Zusammenhang mit der Übernahme der alstria office Prime in Höhe von TEUR 2.643, Veräußerungsnebenkosten in Höhe von TEUR 2.765, sowie nicht zahlungswirksame Effekte aus der Auflösung von Effektivzinsen im Zuge der vorzeitigen Rückzahlung von Darlehen (TEUR 1.071) dar. Wesentliche Effekte in den ersten drei Quartalen 2017 stellen der Aufwand aus der Bewertung der Kommanditanteile in Höhe von TEUR 5.262, ein sonstiger betrieblicher Ertrag aus der Abstandszahlung eines Mieters in Höhe von TEUR 5.000 sowie Kosten im Zusammenhang mit der Übernahme der alstria office Prime in Höhe von TEUR 931 dar.

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

³⁾ Der AFFO entspricht dem FFO unter zusätzlicher Berücksichtigung von aktivierten Instandhaltungsinvestitionen und Ausgaben in Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen in das bestehende Investmentportfolio.

3. ENTWICKLUNG DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich zum 30. September 2017 auf EUR 3,2 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 3,0 Mrd.).

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2016	2.999.099
Investitionen einschließlich Erwerbsnebenkosten	52.054
Zugänge	177.000
Abgänge	0
Umklassifizierungen	-58.487
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.09.2017	3.169.666
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	5.885
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	60.500
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	58.804
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	3.294.855
Marktwertanpassung der eigengenutzten Immobilien	2.644
Beizulegender Zeitwert des unbeweglichen Vermögens	3.297.499

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2016.

Weitere Vermögenskennzahlen

Am 30. September 2017 verfügte alstria über Flüssige Mittel in Höhe von EUR 59,6 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 247,5 Mio.).

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich zum 30. September 2017 auf rund EUR 1.761,5 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 1.728,4 Mio.).

Darlehen

Die zum 30. September 2017 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 30.09.2017 (in TEUR)	LTV zum 30.09.2017 (in %)	LTV-Ver- einbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2016 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	67.000	39,1	65,0	67.000
Darlehen #2	30.04.2021	58.205	48,4	64,0	58.896
Darlehen #3	28.03.2024	45.900	47,0	75,0	56.500
Darlehen #4	30.06.2026	56.000	44,0	65,0	56.000
Darlehen #5	31.07.2021	15.151	50,2	60,0	15.268
Gesamte gesicherte Darlehen		242.256	44,3	–	253.664
Anleihe #1	24.03.2021	500.000	–	–	500.000
Anleihe #2	12.04.2023	500.000	–	–	500.000
Wandelanleihe	14.06.2018	79.200	–	–	79.200
Schuldschein 10 J./fix	06.05.2026	40.000	–	–	40.000
Schuldschein 7 J./fix	08.05.2023	37.000	–	–	37.000
Schuldschein 4 J./fix	06.05.2020	38.000	–	–	38.000
Schuldschein 7 J./variabel	08.05.2023	17.500	–	–	17.500
Schuldschein 4 J./variabel	06.05.2020	17.500	–	–	17.500
Revolvierende Kreditlinie	15.06.2020	30.000	–	–	–
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen		1.259.200	–	–	1.229.200
Gesamt		1.501.456	47,1	–	1.482.864
Net LTV			44,5		

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%

Am 15. Juni 2017 wurde ein Vertrag über eine unbesicherte revolvingende Kreditlinie in Höhe von EUR 100 Mio. und einer Laufzeit von drei Jahren abgeschlossen. Zum 29. Juni 2017 wurden hiervon EUR 30 Mio. in Anspruch genommen. Im Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2017, unmittelbar nach Inanspruchnahme der Kreditlinie, wurde die Berechnung und Einhaltung der Covenants dargelegt.

Weiterhin ist alstria unter den Anleihe- und Schuldscheinbedingungen verpflichtet, das Verhältnis des Konsolidierten Bereinigten EBITDA zum Zahlungswirksamen Zinsergebnis von mindestens 1,80 zu 1,00 einzuhalten. Die Berechnung und Publikation dieser Covenant soll hiernach an jedem Berichtsstichtag nach Begebung der Anleihe bzw. des Schuldscheins erfolgen, beginnend mit dem fünften Berichtsstichtag und jedem folgenden Berichtsstichtag. Die Publikation erfolgte erstmals im Geschäftsbericht 2016.

in TEUR	Q4 2016–Q3 2017 kumuliert
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	260.840
Nettoergebnis aus der Bewertung der gehaltenen Immobilien	–72.806
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	–1.600
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–3.110
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	4.549
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	–33.988
Konsolidiertes bereinigtes EBITDA	153.885
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	–25.528
Einmalige Finanzierungskosten	–
Zahlungswirksames Zinsergebnis	–25.528
Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)	6,03

¹⁾ Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Zum 30. September 2017 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 6. Mai 2016 durch die alstria begebenen Schuldscheins (siehe 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

Am 10. Oktober 2017 gab alstria den Abschluss eines Mietvertrages über 4.300 m² Büro- und Nebenflächen für das Entwicklungsprojekt Bieberhaus (Ernst-Merck-Straße 9, Hamburg) bekannt. Der neue Mietvertrag wird am 1. Oktober 2018 beginnen und hat eine Laufzeit von elf Jahren.

Details zu den im laufenden Geschäftsjahr 2017 durchgeführten Transaktionen sind in der Tabelle auf Seite 4 dargestellt.

Am 1. November 2017 wurden Teile der Wandelanleihe mit einem Nominalwert in Höhe von EUR 5,7 Mio. gewandelt. Die Wandlung führte zu der Ausgabe von insgesamt 619.437 neuen Aktien unter Bezugnahme der bedingten Kapitalerhöhung, welche für diese Zwecke vorgesehen worden war (Bedingtes Kapital 2013).

Ausblick

Die ersten drei Quartale des Geschäftsjahres 2017 verliefen erwartungsgemäß. Die ursprünglichen Umsatz- und FFO-Prognosen der alstria für das Geschäftsjahr 2017 erhöhten sich im Wesentlichen durch den Übergang von Nutzen und Lasten des neuen Portfolios zum 1. Juli 2017. Die im Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2017 abgegebene Umsatzprognose von EUR 193 Mio. sowie das operative Ergebnisziel von EUR 113 Mio. haben sich im dritten Quartal 2017 nicht verändert. Alle übrigen im Konzernlagebericht 2016 abgegebenen Prognosen und sonstigen Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2017 haben sich im Wesentlichen nicht verändert.

Risiken

alstria ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2016.

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

vom 1. Januar bis 30. September 2017

in TEUR	01.07.– 30.09.2017	01.07.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016
Umsatzerlöse	50.452	53.245	143.784	155.360
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	78	273	-193	-73
Grundstücksbetriebsaufwand	-4.561	-6.211	-14.521	-18.109
Nettomieteinnahmen	45.969	47.307	129.070	137.178
Verwaltungsaufwand	-1.622	-2.118	-5.854	-7.689
Personalaufwand	-3.619	-2.756	-9.864	-9.381
Sonstige betriebliche Erträge	633	611	7.913	2.931
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.275	-4.690	-8.108	-11.820
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.950	2.508	3.127	25.481
Nettobetriebsergebnis	41.036	40.862	116.284	136.700
Nettofinanzergebnis	-9.415	-10.402	-27.014	-37.951
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	4.302	367	28.413	1.346
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-748	-540	-3.632	-13.333
Ergebnis vor Ertragsteuern	35.175	30.287	114.051	86.762
Ertragsteuern	-2.055	-3.912	-2.352	-3.932
Konzernperiodenergebnis	33.120	26.375	111.699	82.830
Zuordnung:				
Aktionäre der alstria office REIT-AG	33.120	25.313	111.699	78.137
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	1.062	0	4.693
Ergebnis je Aktie in EUR				
<i>auf Basis des Ergebnisanteils der alstria-Aktionäre</i>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,22	0,17	0,73	0,51
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,21	0,17	0,70	0,49

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. September 2017

in TEUR	01.07.– 30.09.2017	01.07.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016
Konzernperiodenergebnis	33.120	26.375	111.699	82.830
Posten, die anschließend möglicherweise in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
<i>Umgliederung aus der Rücklage für Cashflow-Hedging</i>	0	249	0	270
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge	0	249	0	270
Gesamtergebnis der Periode	33.120	26.624	111.699	83.100
Zuordnung Gesamtergebnis:				
Aktionäre der alstria office REIT-AG	33.120	25.562	111.699	78.407
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	1.062	0	4.693

KONZERNZWISCHENBILANZ

zum 30. September 2017

AKTIVA

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.169.666	2.999.099
At equity bilanzierte Beteiligungen	58.804	30.381
Sachanlagen	7.008	6.858
Immaterielle Vermögenswerte	268	329
Finanzanlagen	34.803	34.803
Derivative Finanzinstrumente	19	109
Gesamtes langfristiges Vermögen	3.270.568	3.071.579
Kurzfristiges Vermögen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.483	7.257
Derivative Finanzinstrumente	0	5
Forderungen aus Steuern	25	25
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	13.666	41.578
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	59.638	247.489
<i>davon verfügbungsbeschränkt</i>	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	60.500	14.700
Gesamtes kurzfristiges Vermögen	141.312	311.054
Gesamte Aktiva	3.411.880	3.382.633

PASSIVA

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	153.342	153.231
Kapitalrücklage	1.356.059	1.434.812
Gewinnrücklagen	252.094	140.395
Gesamtes Eigenkapital	1.761.495	1.728.438
Langfristige Verpflichtungen		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	49.707	58.458
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	1.409.385	1.466.521
Derivative Finanzinstrumente	0	20.099
Sonstige Rückstellungen	1.025	1.313
Sonstige Verbindlichkeiten	3.913	2.808
Gesamte langfristige Verpflichtungen	1.464.030	1.549.199
Kurzfristige Verpflichtungen		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	143	12.966
Kurzfristige Darlehen	92.631	19.330
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.971	4.584
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	548	421
Derivative Finanzinstrumente	23.696	0
Ertragsteuerverbindlichkeiten	13.934	20.104
Sonstige Rückstellungen	2.406	2.257
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	46.026	45.334
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen	186.355	104.996
Gesamte Verpflichtungen	1.650.385	1.654.195
Gesamte Passiva	3.411.880	3.382.633

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. September 2017

in TEUR	01.01. – 30.09.2017	01.01. – 30.09.2016
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernperiodenergebnis	111.699	82.830
Zinserträge	-635	-351
Zinsaufwendungen	27.649	38.301
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.352	3.932
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	-19.678	11.987
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/ Aufwendungen (+)	1.588	2.031
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.127	-25.481
Abschreibungen des Anlagevermögens	357	503
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Ver- mögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	858	-88
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlich- keiten aus Lieferungen und Leistungen sowie an- derer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.004	-442
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	123.067	113.222
Erhaltene Zinsen	635	53
Gezahlte Zinsen	-29.804	-30.324
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.521	-12
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	85.377	82.939
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-229.067	25.305
Zuflüsse aus der Veräußerung von als Finanzin- vestition gehaltenen Immobilien	44.802	117.025
Transaktionskosten für die Veräußerung von Immobilien	-530	-2.765
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-447	-307
Auszahlungen für Finanzanlagen	0	-34.803
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-185.242	53.845

in TEUR	01.01. – 30.09.2017	01.01. – 30.09.2016
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	34.803
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitenanteilen	-26.743	-113
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	30.000	150.000
Zuflüsse aus der Begebung einer Unternehmensanleihe	0	500.000
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten	-216	-6.818
Auszahlung der Dividende	-79.680	-76.564
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	-11.407	-962.045
Auszahlungen zur Ablösung von Zinssicherungsinstrumenten	60	-4.667
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-87.986	-365.404
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)	-187.851	-228.620
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	247.489	460.253
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode <i>(davon verfügbarsbeschränkt: EUR 0; Vj. EUR 0)</i>	59.638	231.633

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. September 2017

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	Eigenkapital alstria-Aktionäre	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2017	153.231	1.434.812	0	140.395	1.728.438	0	1.728.438
Veränderungen Q1 – Q3 2017							
Konzernergebnis	0	0	0	111.699	111.699	0	111.699
Gesamtergebnis	0	0	0	111.699	111.699	0	111.699
Dividendenausschüttung	0	-79.680	0	0	-79.680	0	-79.680
Aktienbasierte Vergütung	0	816	0	0	816	0	816
Wandlung von Wandelgenussrechten	111	111	0	0	222	0	222
Stand zum 30. September 2017	153.342	1.356.059	0	252.094	1.761.495	0	1.761.495

vom 1. Januar bis 30. September 2016

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	Eigenkapital Aktionäre	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2016	152.164	1.499.477	-270	-31.994	1.619.377	38.287	1.657.664
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
Gesamtergebnis	0	0	270	78.137	78.407	4.692	83.099
Dividendenausschüttung	0	-76.564	0	0	-76.564		-76.564
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen	964	10.847	0	0	11.811	-11.811	0
Änderung der nicht beherrschenden Anteile aufgrund der Veräußerung von Minderheitenanteilen	0	0	0	0	0	34.803	34.803
Änderung der nicht beherrschenden Anteile aufgrund des Erwerbs von Minderheitenanteilen	0	0	0	0	0	-113	-113
Aktienbasierte Vergütung	0	687	0	0	687	0	687
Wandlung von Wandelgenussrechten	103	103	0	0	206	0	206
Stand zum 30. September 2016	153.231	1.434.550	0	46.143	1.633.924	65.858	1.699.782

BUILDING YOUR FUTURE



alstria

alstria office REIT-AG

www.alstria.de

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 / 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