



alstria

Q3 2011



Quartalsbericht
zum 30. September 2011

 **alstria**
First German REIT

AKTIE

ISIN	DE000A0LD2U1
Symbol	AOX
Marktsegment	Finanzdienstleistungen
Branchengruppe	Immobilien
Börsensegment	Prime Standard, Frankfurt
Indizes	S-DAX, EPRA, German REIT Index, S&P/Citigroup Global REIT Index
Grundkapital	EUR 71.703.625
Marktkapitalisierung (30. September)	EUR 630.991.900
Aktienanzahl	71.703.625
Eigene Aktien (30. September)	0
Streubesitz	85%
Durchschnittliches tägliches Handelsvolumen (alle Börsen und OTC)*	TEUR 3.385
<i>davon XETRA</i>	<i>TEUR 913</i>

*Quelle: Bloomberg

KENNZAHLEN

in TEUR	1. Jan. - 30. Sep. 2011	1. Jan. - 30. Sep. 2010	Veränderung
Umsatzerlöse und Erträge			
Umsatzerlöse	66.626	67.364	-1,1%
Nettomietsertrag	60.507	62.494	-3,2%
Konzernergebnis	27.584	-11.543	n/a
FFO	25.587	21.553	18,7%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,40	-0,17	n/a
FFO je Aktie (in EUR)	0,36	0,35	2,8%
EPRA* Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,35	0,34	2,9%
	30. Sep. 2011	31. Dez. 2010	Veränderung
Bilanzkennzahlen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.537.392	1.348.400	14,0%
Bilanzsumme	1.627.440	1.542.336	5,5%
Eigenkapital	767.618	692.408	10,9%
Verbindlichkeiten	859.822	849.928	1,2%
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	10,71	11,24	-4,8%
REIT-Kennzahlen			
REIT-Eigenkapitalquote	48,7%	49,8%	-1,1 pp
Erlöse inkl. anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen	100%	100%	0,0 pp
EPRA* Kennzahlen			
Verwässerter EPRA NAV je Aktie (in EUR)	11,24	11,68	-3,7%
EPRA NNNNAV je Aktie (in EUR)	10,71	11,24	-4,8%
EPRA Nettoanfangsrendite (in %)	5,6%	5,5%	0,1 pp
EPRA "topped-up" Nettoanfangsrendite (in %)	5,8%	5,7%	0,1 pp
EPRA Leerstandsquote (in %)	6,4%	5,1%	1,3 pp

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

INHALT

Kennzahlen	a
Vorwort des Vorstands	2
Aktienkursentwicklung	4
Konzernzwischenlagebericht	6
Überblick über das Portfolio	6
Ertragslage	8
Finanz- und Vermögenslage	11
Risiken- und Chancenbericht	13
Jüngste Entwicklungen und Ausblick	13
Konzernzwischenabschluss	14
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	14
Konzerngesamtergebnisrechnung	15
Konzernbilanz	16
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	18
Konzernkapitalflussrechnung	20
Anhang	22
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	29
Finanzkalender	30
Kontakt PR und IR	30

VORWORT DES VORSTANDS

**Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Aktionäre, Geschäftspartner und
Mieter,**

die weltweiten Sorgen bezüglich der europäischen Schuldenkrise führten im dritten Quartal zu einer heftigen Korrektur am Aktienmarkt. Auch die alstria-Aktie blieb hiervon nicht unberührt. Rückblickend betrachtet erweist sich unsere frühzeitige Refinanzierungsstrategie als richtig. Unsere schrittweise Refinanzierung des Unternehmens und die darauf folgende zügige Durchführung zweier Kapitalerhöhungen haben uns stärker als je zuvor gemacht.

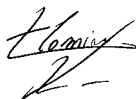
Wenn man einmal von den makroökonomischen Unwägbarkeiten absieht, steht der Markt genau dort, wo wir ihn erwartet hatten. Wir haben unsere Einschätzung offen kommuniziert und unter der Annahme gehandelt, dass die Jahre 2012 bis 2014 schwierige Jahre im Immobiliengeschäft werden. Die Hauptursache sind die in diesem Zeitraum zur Refinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten. Zu Beginn des Jahres 2011 haben wir unseren Aktionären geschrieben: *„Die Jahre 2011 bis 2014 werden für viele Immobilienbesitzer noch schwierige Jahre. Zu hohe Verschuldung, Überschuldung, Mangel an Eigenkapital: Es gibt noch eine Reihe von Problemen, die in der einen oder anderen Weise gelöst werden müssen. Diese Spannungen bieten jedoch substantielle Marktchancen für gut kapitalisierte Unternehmen mit einem starken Fokus. Wir haben in den letzten drei Jahren hart daran gearbeitet, alstria genau für diesen Moment in Position zu bringen. Nun ist es an der Zeit, die Früchte dieser Arbeit zu ernten.“*

Aus dieser Perspektive sind die aktuelle Situation und die Sorge um die Verfügbarkeit von Kreditfinanzierungen nicht wirklich überraschend. Wir haben die vergangenen drei Jahre erfolgreich genutzt, um die bilanzielle Verschuldung des Unternehmens zu reduzieren und die operativen Fähigkeiten des Unternehmens zu stärken. Wir haben eine holprige Wegstrecke erwartet. Hieraus

resultiert aber auch die Zuversicht, diese Herausforderungen zu bestehen.

Im Verlauf des dritten Quartals 2011 gingen die Nutzen und Lasten der im Sommer akquirierten Immobilien auf alstrias Bilanz über. Da die Objekte unmittelbar zum Umsatz und Ergebnis beitragen, waren wir in der Lage, den Ausblick für die gesamten Mieteinnahmen des Jahres 2011 um EUR 2 Mio. auf EUR 89 Mio. und die Prognose für das operative Ergebnis (FFO) um ebenfalls EUR 2 Mio. auf EUR 34 Mio. anzuheben. Auch im kommenden Jahr werden die Neuakquisitionen sich positiv auf die Unternehmensentwicklung auswirken. Bewusst haben wir uns dafür entschieden, Objekte mit einem höheren Leerstand und Modernisierungsbedarf zu kaufen, weil wir davon überzeugt sind, dass hier die derzeitigen Marktchancen liegen. Denn wir verfügen über das Know-how und die Erfahrung, diese Objekte zu repositionieren. Unsere Anstrengungen richten sich derzeit insbesondere darauf, den erworbenen Leerstand in den kommenden 18 bis 24 Monaten abzubauen.

Aus operativer Sicht entwickelte sich alstrias Geschäft in den ersten neun Monaten des Jahres 2011 planmäßig. Unser Umsatz belief sich auf EUR 66,6 Mio. und unser operatives Ergebnis (FFO) lag bei EUR 25,6 Mio. Damit liegen wir voll im Rahmen unserer Prognose für das Gesamtjahr. Hinsichtlich unserer Vermietungsaktivitäten waren wir in der Lage, bis Ende September 2011 insgesamt 28.000 m² neu zu vermieten.



Olivier Elamine



Alexander Dexne



KAISER-WILHELM-STRASSE 79-87, HAMBURG

ALSTRIAS AKTIE

DIE ALSTRIA-AKTIE

Nachdem die Aktienmärkte in der ersten Jahreshälfte 2011 per Saldo noch einen soliden Kursanstieg zeigten, erfolgte im dritten Quartal eine heftige Korrektur. Ursächlich hierfür war die sich verschärfende Staatsschuldenkrise in Europa und daraus folgende Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Konjunktorentwicklung. Während der deutsche Leitindex DAX in den ersten sechs Monaten 2011 um insgesamt 7% auf 7.376 Punkten zulegte, erfolgte in den folgenden drei Monaten bis Ende September ein regelrechter Absturz um 25% auf 5.603 Punkte. Zu Beginn des vierten Quartals war eine Kurserholung zu beobachten, die die Hoffnung auf eine baldige Überwindung der Staatsschuldenproblematik reflektierte.

Auch die Kursentwicklung der alstria-Aktie konnte sich dem allgemeinen Negativtrend im bisherigen Verlauf des zweiten Halbjahres 2011 nicht entziehen. Ende des dritten Quartals 2011 schloss die alstria-Aktie mit EUR 8,80 um 16% unter dem Jahresendstand 2010. Unter Berücksichtigung der Dividendenzahlung im Juni 2011 lag die Gesamtpformance 2011 damit bei minus 12% und entwickelte sich damit besser als der Gesamtmarkt. Am Tag des Redaktionsschlusses für diesen Bericht, dem 3. November 2011, lag der Kurs der alstria-Aktie bei EUR 9,20.

Kennzahlen zur Aktie		30. Sep. 2011	31. Dez. 2010
Anzahl der Aktien	in Tsd. Stück	71.704	61.600
<i>davon ausstehend</i>	<i>in Tsd. Stück</i>	71.704	61.598
<i>davon eigene Aktien</i>	<i>in Tsd. Stück</i>	0	2
Stichtagskurs ¹	in EUR	8,80	10,50
Marktkapitalisierung	in TEUR	630.992	646.800
Streubesitzquote	in Prozent	85%	44%
		Q1-Q3 2011	Q1-Q3 2010
Durchschnittliches Handelsvolumen			
/ Tag (alle Börsen und OTC) ²	in TEUR	3.385	n/a
<i>davon XETRA</i>	<i>in TEUR</i>	913	385
Höchstkurs ¹	in EUR	11,18	10,19
Tiefstkurs ¹	in EUR	7,80	6,92

¹ XETRA-Schlusskurs

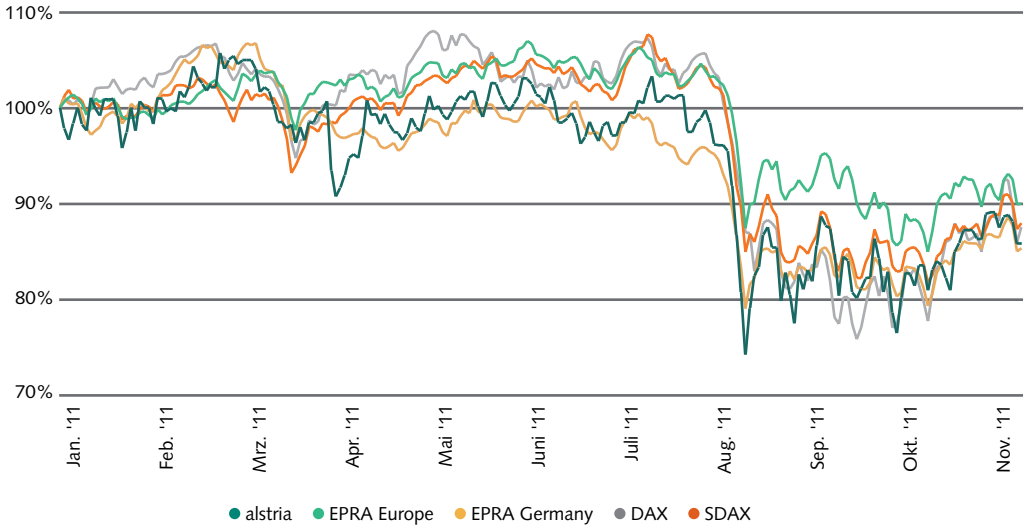
² Quelle: Bloomberg

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG hat am 8. Juni 2011 beschlossen, für das Geschäftsjahr 2010 eine Dividende von EUR 0,44 je Aktie

auszuschütten. Hieran partizipierten auch die in den Kapitalerhöhungen neu emittierten Aktien, so dass die Gesamtdividende bei TEUR 31.503 lag.

ENTWICKLUNG DES AKTIENKURSES

31. Dezember 2010 - EUR 10,50

**KAISTRASSE 16, DÜSSELDORF**

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Überblick über das Portfolio

Zum 30. September 2011 bestand das Portfolio der alstria-Gruppe aus 80 Büroimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von ca. 864.000 m² und einer Leerstandsrate von 8,5%, basierend auf den bereits unterzeichneten Mietverträgen. Die Rendite des Portfolios betrug 6,5%, und die gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit lag bei ca. 7,7 Jahren. Darüber hinaus ist alstria zu je 49% Anteilseigner an zwei Gemeinschaftsunternehmen, die jeweils ein Hamburger Gebäude beinhalten.

Für eine detaillierte Beschreibung des alstria-Portfolios verweisen wir auf unseren Geschäftsbericht 2010 (Teil I/II – Unternehmensbericht, S. 32 – 51).

DIE WESENTLICHEN PORTFOLIOKENNZAHLEN¹ ZUM 30. SEPTEMBER 2011:

Kennzahlen	Wert
Anzahl der Gebäude	80
Anzahl Joint Ventures	2
Beizulegender Zeitwert (EUR Mio.) ²	1.545
Jährliche Vertragsmiete (EUR Mio.)	98,5
Bewertungsrendite (Jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	6,5%
Vermietbare Fläche (in tausend m ²)	864
Leerstand (% der vermietbaren Fläche)	8,5%
Durchschnittl. Restmietdauer (Jahre)	7,7
Durchschnittl. Miete/m ² (in EUR pro Monat)	10,38

¹ Beinhaltet auch Gebäude, die unter Sachanlagen ausgewiesen werden.

² Ohne den Wert der Gebäude, die in Gemeinschaftsunternehmen gehalten werden.

Transaktionen

Im ersten Quartal veräußerte alstria ein Grundstück in Hannover zu einem Verkaufspreis von TEUR 600, welches zum 31. Dezember 2010 als „zur Veräußerung gehaltener Vermögenswert“ ausgewiesen worden war. Der notarielle Kaufvertrag über die Veräußerung wurde in 2010 geschlossen. Das Grundstück wurde im ersten Quartal 2011 rechtlich auf den Käufer übertragen.

Im November 2010 hat alstria einen notariellen Kaufvertrag über den Erwerb eines Gebäudes in Karlsruhe abgeschlossen, welches durch den Verkäufer für 15 Jahre wieder zurückgemietet wurde. Der Übergang von Nutzen und Lasten des Gebäudes fand am 4. Januar 2011 statt.

Darüber hinaus unterschrieb alstria notarielle Kaufverträge für den Erwerb dreier Gebäude in Hamburg im Februar 2011. Während der Übergang von Nutzen und Lasten für zwei dieser Gebäude zum 31. März 2011 stattfand, wurde das dritte Gebäude im zweiten Quartal 2011 übertragen.

Im Mai 2011 vereinbarte alstria den Verkauf eines Gebäudes in Bonn. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand im vierten Quartal 2011 statt. Dieses Objekt ist zum 30. September 2011 unter „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Im Juli 2011 schloss alstria notarielle Verträge über den Kauf eines Portfolios in Düsseldorf und Frankfurt sowie über den Kauf eines Objekts in Stuttgart. Der Übergang von Nutzen und Lasten des Portfolios fand am 24. August 2011 statt. Das Stuttgart-Objekt ist am 1. September an alstria übergegangen. Nach Abschluss dieser Transaktionen hat alstria die Mittel aus der jüngsten Kapitalerhöhung investiert.

Asset Management

Die ersten drei Quartale waren für alstrias Asset Management in Bezug auf Vermietung von Leerstandsflächen sehr erfolgreich. Insgesamt konnten für eine Fläche von ca. 28.000 m² neue Mietverträge unterzeichnet werden.

Ein Höhepunkt der Vermietungsaktivitäten in 2011 war die Neuvermietung im Frankfurter „Mertonviertel“. Der neue Mieter, ein führendes deutsches Touristikunternehmen, unterzeichnete einen 10-Jahres-Mietvertrag für rund 6.100 m² Büro- und

Nebenflächen in dem 9.200 m² großen Gebäude. Im Juli 2011 war der Mietbeginn, kurz nachdem der vorherige Mieter das Gebäude verlassen hatte.

Zusätzlich haben wir einen 10-Jahres-Mietvertrag für rund 4.200 m² Büro- und Nebenflächen in einem Düsseldorf-Objekt abgeschlossen. Mit dem 1. Oktober 2011 fiel der Mietbeginn auf die Zeit nach dieser Berichtsperiode.

Zum 30. September 2011 betrug die Leerstandsrate 8,5% oder zirka 73.500 m². Davon werden ca. 22.000 m² als strategischer Leerstand gehalten (z. B. Leerstand, der von alstria bewusst im Rahmen eines Umpositionierungsprozesses für bestimmte Gebäude initiiert wurde), der restliche Anteil entspricht operativem Leerstand. Der Anstieg der Leerstandsrate ist im Wesentlichen auf die Akquisition leerstehender Objekte zurückzuführen, die den Leerstand während der ersten neun Monate insgesamt um rund 10.700 m² erhöht haben.

Mieter und Nutzung

Ein wesentliches Merkmal des alstria-Portfolios ist die Fokussierung auf eine kleine Anzahl von Hauptmietern. Dementsprechend machen alstrias Hauptmieter über 70% der gesamten Mietumsätze aus. Des Weiteren wird der klare Fokus auf eine Immobilienklasse, Büroimmobilien, im Portfolio deutlich: Von der gesamtvermietbaren Fläche entsprechen 94% Büroimmobilien.

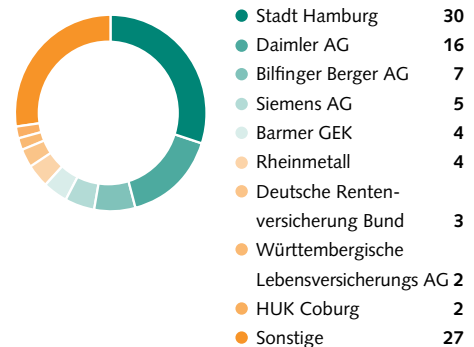
GESAMTPORTFOLIO NACH NUTZUNGSART

in % der gesamten vermietbaren Fläche



ALSTRIAS HAUPTMIETER

in % der Jahresmiete



Ertragslage

Geringere Umsatzerlöse aufgrund von Immobilienverkäufen

Aufgrund der Immobilienverkäufe im Vorjahr sanken die Umsatzerlöse um 1,1% in den ersten drei Quartalen in 2011 im Vergleich zu den ersten drei Quartalen in 2010. Die Umsatzerlöse der abgeschlossenen Neuerwerbe des Unternehmens während des Jahres trugen noch nicht mit ihrem Gesamtjahresumsatz zu den Erlösen bei. Die Erlöse beliefen sich auf TEUR 66.626 (Q1-Q3 2010: TEUR 67.364) mit Grundstücksbetriebskosten in Höhe von TEUR 6.102, was ungefähr 9,1% der Erlöse ausmacht (Q1-Q3 2010: TEUR 4.869 oder 7,2% der Erlöse). Als Ergebnis der Gebäudeveräußerungen verringerten sich die Nettomieteinnahmen gegenüber den ersten drei Quartalen in 2010 um TEUR 1.987 auf TEUR 60.507.

Verwaltungsgebühren und Personalkosten erhöhten sich im Berichtszeitraum um TEUR 1.473 und beliefen sich auf TEUR 9.863 (Q1-Q3 2010: TEUR 8.390). Diese Erhöhung resultiert zum einen aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der im ersten Quartal durchgeführten Kapitalerhöhung (EUR 1,25 Mio.), zum anderen aus der laufenden Integration des Property Managements. Die administrativen Aufwendungen machen in den ersten drei Quartalen in 2011 14,8% der Gesamterlöse aus (Q1-Q3 2010: 12,5 %).

alstria schloss die ersten drei Quartale in 2011 mit einem Nettobetriebsergebnis von TEUR 51.573 ab. Demgegenüber steht das Nettobetriebsergebnis von TEUR 60.205 der ersten drei Quartale aus dem Vorjahr. Der Rückgang geht im Wesentlichen auf die Gewinne aus der Veräußerung dreier Immobilien zurück, welche die Gesellschaft in H1 2010 realisieren konnte (TEUR 5.635).

OPERATIVES ERGEBNIS (FFO) VON EUR 0,36 JE AKTIE

in TEUR	1. Jan. - 30. Sep. 2011	1. Jan. - 30. Sep. 2010
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	27.584	-11.543
+/- Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-262	0
+/- Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert aus Joint Ventures	0	0
+/- Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	-2.238	37.718
+/- Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-138	-5.485
+/- Sonstige Bereinigungen ¹	641	863
Operatives Ergebnis (FFO)²	25.587	21.553

¹ Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte.

² Das 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 das FFO. Somit sind das FFO oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit dem FFO der Gesellschaft.

Das operative Betriebsergebnis (FFO) betrug in der Berichtsperiode TEUR 25.587 gegenüber TEUR 21.553 in den ersten drei Quartalen in 2010.

In den ersten drei Quartalen in 2011 führte der in 2010 vollzogene Verkauf von Immobilien erwartungsgemäß zu einem Umsatzrückgang verglichen mit der gleichen Periode des Vorjahres. Dieser Umsatzrückgang konnte durch ein um TEUR 7.961 niedrigeres Finanzergebnis überkompensiert werden (Q1-Q3 2011: TEUR -26.188; Q1-Q3 2010: TEUR -34.149)

Im Ergebnis belief sich das FFO je Aktie auf EUR 0,36 für die ersten drei Quartale in 2011 (Q1-Q3 2010: EUR 0,35). Das FFO je Aktie muss unter Berücksichtigung der Aktienanzahl betrachtet werden (Q1-Q3 2011: 71.703.625 Aktien;

Q1-Q3 2010: 61.599.999 Aktien). Der leichte Anstieg des FFO je Aktie, trotz Erhöhung der Aktienanzahl nach der Kapitalerhöhung, ist ein Beleg für die Fähigkeit des Unternehmens, wertschaffende Akquisitionen durchzuführen.

Hedging-Instrumente

Um den Einfluss der Zinssatzvolatilität auf die Gewinn- und Verlustrechnung zu minimieren, wendet der alstria-Konzern für alle designierten Sicherungsinstrumente Hedge-Accounting an. Dies ermöglicht es alstria, den Gewinn oder Verlust aus dem effektiven Anteil eines designierten Derivats erfolgsneutral in der „Rücklage für Cashflow-Hedging“ im Eigenkapital zu zeigen (Einzelheiten hierzu finden sich im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010).

DIE BEIZULEGENDEN ZEITWERTE DER DERIVATE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

Produkt	Aus- übungs- preis pro Jahr (%)	Ende der Laufzeit	30. Sep. 2011		31. Dez. 2010	
			Nennwert (in TEUR)	Beizu- legender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizu- legender Zeitwert (in TEUR)
Cap	4,9000	20.12.2012	75.000	1	75.000	20
Swap	4,1160	10.07.2013	47.902	-2.689	47.902	-3.412
Swap	3,6165	29.11.2011	625.000	-4.800	625.000	-17.595
Reverse Swap	3,6165	29.11.2011	-625.000	4.800	-625.000	17.595
Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung			122.902	-2.688	122.902	-3.392
Cap	3,2500	31.12.2015	11.500	63	0	0
Cap	3,3000	30.10.2014	25.139	31	25.139	135
Cap	3,3000	30.10.2014	8.649	11	8.649	46
Swap	2,1940	31.12.2014	37.283	-1.014	37.283	-420
Swap ¹	4,6000	20.10.2015	95.000	-5.984	95.000	-3.346
Swap	2,9900	20.07.2015	472.500	-26.269	472.500	-18.076
Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung			555.071²	-33.162	543.571²	-21.661
Gesamt			677.973²	-35.850	666.473²	-25.053

¹ Nicht effektiv vor dem 10. Juli 2013² Nennwert ohne die TEUR 95.000, die erst am 10. Juli 2013 effektiv werden

ÜBERLEITUNG DER WERTÄNDERUNG DER DERIVATE SEIT DEM 31. DEZEMBER 2010:

in TEUR	Rücklage für Cash- flow- Hedging	Derivative Finanzinstrumente				Gesamt
		Finanzielle Vermögenswerte		Finanzielle Verpflichtungen		
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig	
Produkt						
Derivative Finanzinstrumente zum 31. Dezember 2010	-4.922	181	17.615	-21.842	-21.007	-25.053
Effektive Änderungen der Fair Values von Cashflow-Hedges	-14.532	-21	0	-14.511	0	-14.532
Ineffektive Änderungen der Fair Values von Cashflow-Hedges	0	-322	0	3.007	0	2.685
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten	0	0	-12.043	0	12.688	645
Reklassifizierung aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	1.092	0	0	0	0	0
Änderungen der in den deriva- tiven Finanzinstrumenten enthaltenen Zinsabgrenzung	0	0	-771	79	830	138
Neuerwerbe	0	267	0	0	0	267
Derivative Finanzinstrumente 30. September 2011	-18.362	105	4.801	-33.267	-7.489	-35.850

In den ersten drei Quartalen 2011 wurden Abwertungen des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von TEUR 14.532 im Eigenkapital in der Rücklage für Cashflow-Hedging erfasst (im Vergleichszeitraum des Vorjahres wurden TEUR 4.938 Abwertungen in der Rücklage für Cashflow-Hedging ausgewiesen). Es handelt sich um den effektiven Teil der Änderungen aus den Cashflow-Hedges.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind ineffektive Aufwertungen der Cashflow-Hedges in Höhe von TEUR 2.685 berücksichtigt (Q1-Q3 2010: Abwertung von TEUR 2.875). Weitere TEUR 645 Aufwertungen ergaben sich aus der Marktbewertung für nicht im Hedge-Accounting befindliche Sicherungsgeschäfte (Q1-Q3 2010: Abwertung von TEUR 1.869). Sie wurden ebenfalls erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Verlust von TEUR 1.092 (Q1-Q3 2010: TEUR 32.974) betrifft kumulierte Abwertungen von

Derivaten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund von vorzeitigen Darlehensrückzahlungen nicht mehr länger besteht.

Zusammen ergibt sich daraus ein Gewinn von TEUR 2.238 (Q1-Q3 2010: Verlust von TEUR 37.718), der als „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen ist.

Im Rahmen von alstrias Hedging-Strategie wurde zur Absicherung der variablen Zinszahlungen auf ein im ersten Quartal neu aufgenommenes Darlehen eine neue Zinscap-Vereinbarung als Cashflow-Hedge zu einem Nominalwert von TEUR 11.500, einem Capsatz von 3,25% und einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2015 eingegangen. Die Transaktion wurde zum 31. März 2011 wirksam.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2011 entwickelte sich wie folgt:

in TEUR	1. Jan. – 30. Sep. 2011	1. Jan. – 30. Sep. 2010	Veränderung
Zinsaufwand Konsortialkredit	-13.093	-13.668	-4,2%
Zinsaufwand Refinanzierungsdarlehen	-6.291	-5.649	11,4%
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-7.493	-14.857	-49,5%
Andere Zinsaufwendungen	-8	-1	>100%
Finanzaufwand	-26.885	-34.175	-21,3%
Zinserträge	737	467	57,8%
Sonstiges Finanzergebnis	-40	-441	-90,9%
Nettofinanzergebnis	-26.188	-34.149	-23,3%

Zum 30. September 2011 wurden sämtliche Kreditvereinbarungen eingehalten.

Das Nettofinanzergebnis verbesserte sich gegenüber den ersten drei Quartalen in 2010 um TEUR 7.961 auf TEUR 26.188. Dieser Rückgang beruht zum Teil auf einer geringeren durchschnittlichen Darlehensinanspruchnahme im Vergleich zur Vorjahresperiode. Zudem hat die Terminierung von Finanzderivaten mit vergleichsweise hohen Swaprates zu einem Rückgang der durchschnittlichen Zinskosten geführt.

Anstieg des Konzernergebnisses durch niedrigere Finanzierungskosten

Das Konzernnettoergebnis beläuft sich auf TEUR 27.584 (Q1-Q3 2010: TEUR -11.543). Im

Wesentlichen beruht der Anstieg des Konzernnettoergebnisses auf niedrigeren Finanzierungskosten (Q1-Q3 2011: TEUR -26.188; Q1-Q3 2010: TEUR -34.149) und einem positiven Effekt aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert von TEUR 2.238 (Q1-Q3 2010: TEUR -37.718). Dieser positive Effekt wurde teilweise durch den Rückgang der Umsatzerlöse (Q1-Q3 2011: TEUR 66.626; Q1-Q3 2010: TEUR 67.364) und den Rückgang der Gewinne aus der Veräußerung von Gebäuden (Q1-Q3 2011: TEUR 138; Q1-Q3 2010: TEUR 5.485) abgeschwächt.

Der Gewinn je Aktie beträgt EUR 0,40 für die ersten neun Monate 2011.

Finanz- und Vermögenslage Finanzmanagement

alstrias Finanzmanagement wird zentral gesteuert. Darlehen werden sowohl für einzelne Objekte als auch für Objektportfolien aufgenommen. Das Hauptziel der Finanzierungspolitik des Unternehmens ist die Sicherung langfristig zur Verfügung stehender Mittel zur Unterstützung der Geschäftsentwicklung, die gleichzeitig die nötige Flexibilität für Veränderungen bieten. Die zentrale Steuerung des Finanzmanagements bildet die Basis für eine harmonisierte Kapitalbeschaffung, für eine optimale Zins- und Liquiditätsrisikokontrolle sowie für eine Effektivitätssteigerung des gesamten Konzerns.

Im März 2011 hat alstria eine zusätzliche Kreditvereinbarung ohne Rückhaftung auf die alstria office

REIT-AG zur Finanzierung der Akquisition und der Sanierung zweier neuer Objekte in Hamburg abgeschlossen. Die Kreditvereinbarung beläuft sich auf EUR 14 Mio. und hat eine Laufzeit von 4,75 Jahren. Der Zinssatz basiert auf dem 3-Monats-EURIBOR plus einer Marge von 180 Basispunkten. Zum 30. Juni 2011 betrug die Inanspruchnahme des Kredits EUR 11,5 Mio.

Darüber hinaus hat alstria das neu erworbene Gebäude in Karlsruhe dem Sicherheitenportfolio des Konsortialkredits hinzugefügt. In Übereinstimmung mit der Kreditvereinbarung führte dies zu einer Margenreduzierung um 10 auf 150 Basispunkte zum 31. März 2011.

ÜBERSICHT DER ZUM 30. SEPTEMBER 2011 IN ANSPRUCH GENOMMENEN DARLEHEN

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme (in TEUR)	LTV (in %)	Loan-to-Value-Vereinbarung (in %)	Datum der nächsten Überprüfung
Konsortialdarlehen	20.07.2015	571.339	55,4%	70,0%	31.03.2012
Darlehen ohne Rückhaftung #1	20.10.2015	47.902	74,6%	80,0%	30.09.2012
Darlehen ohne Rückhaftung #2	31.12.2014	37.283	56,5%	80,0%	31.12.2011
Darlehen ohne Rückhaftung #3	30.06.2014	30.825	59,5%	62,5%	31.12.2011
Darlehen ohne Rückhaftung #4	20.10.2014	32.014	57,6%	61,0%	31.03.2012
Darlehen ohne Rückhaftung #5	31.01.2017	73.454	60,7%	75,0%	31.12.2011
Darlehen ohne Rückhaftung #6	31.12.2015	11.500	60,5%	80,0%	31.12.2011
Gesamt per 30.09.2011		804.317	57,0%		

TEUR 34.696 flüssige Mittel

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich in den ersten neun Monaten des Jahres auf TEUR 28.742. Der Anstieg im Vergleich zu den ersten drei Quartalen in 2010 (TEUR 16.549) resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Zinszahlungen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit umfasst im Wesentlichen Zahlungsmittelabflüsse aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (TEUR -185.132) und Sachanlagen (TEUR -1.330). Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von TEUR 1.321 ergaben sich aus der Kapitalauskehrung eines Joint Ventures und in Höhe von TEUR 2.593 aus der Veräußerung von Grundstücken.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt Zuflüsse aus der Aufnahme des neuen Darlehens im ersten Quartal 2011 in Höhe von TEUR 11.500 sowie Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von netto TEUR 92.277 aus der Kapitalerhöhung wider.

Zahlungsmittelabflüsse betrafen mit TEUR 31.503 die Dividendenausschüttung und mit TEUR 4.148 die Rückführung von Tilgungsdarlehen.

Infolgedessen ergab sich für die ersten neun Monate in 2011 ein Barmittelbestand in Höhe von TEUR 34.696 (30. September 2010: TEUR 84.097).

Akquisitionen führen zu Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der Gesamtwert der Anlageimmobilien beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.537.392 im Vergleich zu TEUR 1.348.400 am Anfang des Geschäftsjahres. Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert aus dem Kauf eines Objekts in Karlsruhe, dreier Objekte in Hamburg, einem Portfolio von fünf Objekten, die in Düsseldorf und Frankfurt liegen, und einem Objekt in Stuttgart sowie aus den aktivierten Modernisierungsmaßnahmen, welche im Wesentlichen Modernisierungsprojekte in Hamburg, wie das Bieberhaus und den Mundsburg Office Tower, betreffen.

Umklassifizierungen in Höhe von TEUR 3.462 beziehen sich auf die Fläche des Gebäudes Bäckerbreitengang, welche an Dritte vermietet ist und deshalb als „zur Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ klassifiziert wird. Der überwiegende Teil des Objekts Bäckerbreitengang wird von alstria als Hauptsitz genutzt und ist deshalb unter den Sachanlagen ausgewiesen. Darüber hinaus unterschrieb alstria einen Vertrag über den Verkauf eines Gebäudes in Bonn. Zum 30. September 2011 wurde das Gebäude in „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umklassifiziert (TEUR -2.100).

Der Anteil an Gemeinschaftsunternehmen betrifft die beiden Hamburger Gebäude „Alte Post“ und „Große Bleichen“, die nach der „At Equity“-Methode konsolidiert werden.

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31. Dez. 2010	1.348.400
Aufwand für Investitionen	15.346
Zugänge	172.022
Abgänge	0
Umklassifizierungen	1.362
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	262
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30. Sep. 2011	1.537.392
Beizulegender Zeitwert von eigengenutzten Immobilien	5.782
Beizulegender Zeitwert von "held for sale"-Immobilien	2.100
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	31.026
Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen	1.576.300

Eigenkapitalquote bei 47,2% – REIT-Eigenkapitalquote bei 48,7%

Die Bilanz weist ein Eigenkapital von TEUR 767.618 auf, woraus sich eine Eigenkapitalquote von 47,2% errechnet (31. Dezember 2010: TEUR 692.408; 44,9%). Die REIT-Eigenkapitalquote, die als Verhältnis von Eigenkapital zu unbeweglichem Vermögen definiert ist, sank um 1,1 Prozentpunkte und beläuft sich auf 48,7% (31. Dezember 2010: 49,8%). Das REIT-Gesetz sieht eine Mindestanforderung für die Erfüllung der REIT-Kriterien von 45% am Geschäftsjahresende vor.

Am 30. März 2011 führte alstria erfolgreich eine Kapitalerhöhung durch und platzierte 10.000.000 neue Aktien am Markt. Das Unternehmen erhöhte damit das nominale Grundkapital von EUR 61.599.999 auf EUR 71.599.999. Darüber hinaus wurden 18.200.000 Aktien aus dem Bestand des alstria-Mehrheitsaktionärs Captiva im breiten Markt platziert, davon 2.200.000 Aktien im Rahmen der Mehrzuteilung. Der Streubesitz des Unternehmens erhöhte sich damit signifikant. Der Platzierungspreis der Aktien betrug EUR 9,50 je Aktie. Aus der Kapitalerhöhung floss der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 95 Mio. zu. Während EUR 10 Mio., die dem Nominalwert der neuen Aktien des Unternehmens entsprechen, bereits am 30. März 2011 zuflossen, wurde der Restbetrag am 4. April 2011 transferiert.

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen im zweiten Quartal 2011 führte zu der Ausgabe von 103.626 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals. Zum 30. September 2011 belief sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG auf EUR 71.703.625.

NNNAV EUR 10,71 je Aktie

Der Nettosubstanzwert („Triple Net Asset Value“ (NNNAV) gemäß EPRA*) sank von EUR 11,24 auf EUR 10,71 je Aktie. Der Rückgang des NNNAV je Aktie um 5% ergibt sich aus der um 16% gestiegenen Aktienanzahl (30. September 2011: 71.703.625 Aktien; 31. Dezember 2010: 61.599.999 Aktien). Legt man für die Berechnung zum 31. Dezember 2010 die aktuelle Aktienanzahl zugrunde, ergibt sich ein NNNAV je Aktie von EUR 9,66. Dies spiegelt den beschriebenen Anstieg des Eigenkapitals wider.

Als Ergebnis der im ersten Quartal durchgeführten Kapitalerhöhung erhöhte sich das Eigenkapital im Vergleich zum 31. Dezember 2010. Aufgrund von Abwertungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten sank die Rücklage für Cashflow-Hedging um TEUR 13.440 von TEUR -4.922 am 31. Dezember 2010 auf TEUR -18.362 am 30. September 2011. Der Konzernnettogewinn für die Periode trug mit TEUR 27.584 zu einer Erhöhung des Eigenkapitals bei. Insgesamt ergibt sich ein Anstieg des Eigenkapitals von TEUR 692.408 auf TEUR 767.618**.

* EPRA: European Public Real Estate Association, Best Practises Committee, Brüssel, Belgien.

** Siehe auch die Eigenkapitalveränderungsrechnung auf Seite 18.

Neuer Kredit erhöht langfristige Darlehen

Im März 2011 hat alstria eine zusätzliche Kreditvereinbarung ohne Rückhaftung auf die alstria office REIT-AG zur Finanzierung der Akquisition und der Sanierung zweier neu erworbener Objekte in Hamburg mit einem Kreditrahmen in Höhe von EUR 14 Mio. abgeschlossen. Diese neue Kreditvereinbarung erhöht die langfristigen Darlehen um 1,4%. Zum 30. September 2011 beträgt die Inanspruchnahme EUR 11,5 Mio.

Kurzfristige Verbindlichkeiten sinken

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind um 27,3% auf TEUR 28.491 gesunken, was im Wesentlichen aus dem Rückgang der kurzfristigen Darlehen und der derivativen Finanzinstrumente resultiert. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten (TEUR 11.631) berücksichtigen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 4.925), Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 2.674) sowie andere Verbindlichkeiten (TEUR 2.776) und andere Abgrenzungen (TEUR 1.256).

Risiken- und Chancenbericht

Die Risiken und Chancen, denen alstria ausgesetzt ist, werden detailliert im Konzernabschluss 2010 beschrieben. Es wurden keine Veränderungen zu dem dort beschriebenen Stand verzeichnet.

Jüngste Entwicklungen und Ausblick

alstria vereinbarte den Verkauf eines Gebäudes in Bonn. Dieses Objekt ist zum 30. September 2011 unter „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ (TEUR 2.100) ausgewiesen. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 1. Oktober 2011 nach dem Berichtszeitraum statt.

Finanzielle Ziele

alstria erhöht die Umsatzerlöserwartungen für das Geschäftsjahr 2011 auf ca. EUR 89 Mio. und erwartet ein operatives Ergebnis (FFO) von ca. EUR 34 Mio.

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.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Januar bis 30. September 2011

in TEUR	Anhang	1. Juli – 30. Sep. 2011	1. Juli – 30. Sep. 2010	1. Jan. – 30. Sep. 2011	1. Jan. – 30. Sep. 2010
Umsatzerlöse		22.939	22.172	66.626	67.364
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiter- belastetem Betriebsaufwand		- 7	- 22	- 17	- 1
Grundstücksbetriebsaufwand		- 2.373	-1.707	- 6.102	- 4.869
Nettomieteinnahmen		20.559	20.443	60.507	62.494
Verwaltungsaufwand		-1.189	-1.456	-5.380	- 4.389
Personalaufwand	6.1	-1.393	-1.317	- 4.483	- 4.001
Sonstige betriebliche Erträge		334	680	1.138	1.677
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 566	- 4	- 609	- 1.060
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		0	0	262	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	7.1	138	-150	138	5.485
Nettobetriebsergebnis		17.883	18.197	51.573	60.205
Nettofinanzergebnis	6.2	- 9.008	- 12.818	- 26.188	- 34.149
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen		70	25	-39	119
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert		- 174	- 28.552	2.238	- 37.718
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		8.771	- 23.148	27.584	- 11.543
Ertragsteuern	6.3	0	0	0	0
Konzernperiodenergebnis		8.771	- 23.148	27.584	-11.543
Zuordnung:					
Aktionäre		8.771	- 23.148	27.584	-11.543
Ergebnis je Aktie in EUR					
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	6.4	0,12	- 0,32	0,40	- 0,17
Verwässertes Ergebnis je Aktie	6.4	0,12	- 0,32	0,40	- 0,17

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2011

in TEUR	Anhang	1. Juli – 30. Sep. 2011	1. Juli – 30. Sep. 2010	1. Jan. –30. Sep. 2011	1. Jan. –30. Sep. 2010
Konzernperiodenergebnis		8.771	- 23.148	27.584	- 11.543
Marktbewertung Cashflow-Hedging	8.1	- 20.509	- 5.578	- 14.532	- 4.938
Umklassifizierung aus der Rücklage für Cashflow-Hedging	8.1	364	28.645	1.092	32.974
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen		- 20.145	23.067	-13.440	28.036
Gesamtergebnis der Periode		- 11.374	- 81	14.144	16.493
Zuordnung Gesamtergebnis					
Aktionäre		- 11.374	- 81	14.144	16.493

KONZERNZWISCHENBILANZ zum 30. September 2011

AKTIVA				
in TEUR	Anhang	30. Sep. 2011	31. Dez. 2010	
Langfristiges Vermögen				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	1.537.392	1.348.400	
At-equity bilanzierte Beteiligungen		31.026	32.385	
Sachanlagen		5.850	7.826	
Immaterielle Vermögenswerte		329	319	
Finanzanlagen		1	1	
Derivative Finanzinstrumente		105	181	
Summe langfristiges Vermögen		1.574.703	1.389.112	
Kurzfristiges Vermögen				
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.1	2.100	600	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3.283	4.117	
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen		2.042	1.967	
Derivative Finanzinstrumente		4.801	17.615	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		5.815	8.137	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.2	34.696	120.788	
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>		910	3.955	
Summe kurzfristiges Vermögen		52.737	153.224	
Gesamte Aktiva		1.627.440	1.542.336	

PASSIVA

in TEUR	Anhang	30. Sep. 2011	31. Dez. 2010
Eigenkapital	8.1		
Grundkapital		71.704	61.600
Kapitalrücklage		750.972	700.036
Rücklage für Cashflow-Hedging		- 18.362	- 4.922
Eigene Anteile		0	-26
Gewinnrücklagen		- 36.696	- 64.280
Summe Eigenkapital		767.618	692.408
Langfristige Verpflichtungen			
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	8.2	794.638	786.410
Derivative Finanzinstrumente		33.267	21.842
Sonstige Rückstellungen		2.608	2.180
Sonstige Verbindlichkeiten		818	324
Summe langfristige Verpflichtungen		831.331	810.756
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kurzfristige Darlehen	8.2	4.399	7.796
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.702	3.024
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm		270	355
Derivative Finanzinstrumente		7.489	21.007
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		11.631	6.990
Summe kurzfristige Verpflichtungen		28.491	39.172
Summe Verpflichtungen		859.822	849.928
Gesamte Passiva		1.627.440	1.542.336

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. September 2011

in TEUR	Anhang	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Rück- lage für Cashflow- Hedging	Eigene Aktien	Gewinn- rücklagen	Summe Eigen- kapital
Stand zum 01. Januar 2011		61.600	700.036	-4.922	-26	-64.280	692.408
<i>Veränderungen Q1-Q3 2011</i>							
Gesamtergebnis		0	0	-13.440	0	27.584	14.144
Umgliederung in die Gewinnrücklage		0	-31.503	0	0	31.503	0
Dividendenausschüttung	9	0	0	0	0	-31.503	-31.503
Aktienbasierte Vergütung		0	288	0	0	0	288
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien		10.000	85.000	0	0	0	95.000
Aufwendungen im Zusam- menhang mit der Ausgabe von Aktien		0	-2.931	0	0	0	-2.931
Wandelung von Wandelgenussscheinen		104	104	0	0	0	208
Wandelung eigener Anteile		0	-22	0	26	0	4
Stand zum 30. September 2011	8.1	71.704	750.972	-18.362	0	-36.696	767.618

vom 1. Januar bis 30. September 2010

in TEUR	Anhang	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Rück- lage für Cashflow- Hedging	Eigene Aktien	Gewinn- rücklagen	Summe Eigen- kapital
Stand zum 1. Januar 2010		56.000	685.897	-43.200	-26	-64.486	634.185
<i>Veränderungen Q1- Q3 2010</i>							
Gesamtergebnis		0	0	28.036	0	-11.543	16.493
Umgliederung in die Gewinnrücklage		0	-27.999	0	0	27.999	0
Dividendenausschüttung	9	0	0	0	0	-27.999	-27.999
Aktienbasierte Vergütung		0	267	0	0	0	267
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien		5.600	43.400	0	0	0	49.000
Aufwendungen im Zusam- menhang mit der Ausgabe von Aktien		0	-1.585	0	0	0	-1.585
Stand zum 30. September 2010	8.1	61.600	699.980	-15.164	-26	-76.029	670.360

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 30. September 2011

in TEUR	Anhang	1. Jan. –30. Sep. 2011	1. Jan. –30. Sep. 2010
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernperiodenergebnis		27.584	- 11.544
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		- 2.457	37.600
Zinserträge	6.2	- 737	- 467
Zinsaufwendungen	6.2	26.925	34.615
Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)		1.082	- 35
Gewinn (-) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.1	- 138	- 5.485
Abschreibungen und Wertminderungen des Anlagevermögens (+)		401	335
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		271	1.878
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		4.508	- 2.786
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		57.439	54.111
Erhaltene Zinsen		737	467
Gezahlte Zinsen		- 29.434	- 38.029
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		28.742	16.549
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	- 185.132	- 11.499
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		2.593	134.728
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		- 1.330	- 2.593
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen		1.321	0
Einzahlungen aus der Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährten Darlehen		0	13.546
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an Konzerngesellschaften		0	1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-182.548	134.183

in TEUR	Anhang	1. Jan. –30. Sep. 2011	1. Jan. –30. Sep. 2010
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	8.1	95.208	49.000
Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung		– 2.931	– 1.585
Einzahlungen für die Veräußerung von eigenen Anteilen		4	0
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		11.500	738.629
Auszahlung der Dividende	9	– 31.503	– 27.999
Auszahlungen für den Erwerb/Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten		– 267	– 15.345
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		– 4.148	– 949.338
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		– 149	– 6.260
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		67.714	– 212.898
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		– 86.092	– 62.166
Effekt von Veränderungen des Konsolidierungskreises auf den Finanzmittelfonds		0	– 555
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		120.788	146.818
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode (davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 910; Vj. TEUR 79)	7.2	34.696	84.097

ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

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 im Kapitel 1 des Anhangs zum Konzernjahresabschluss für das am 31. Dezember 2010 beendete Geschäftsjahr beschrieben.

Die Veröffentlichung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 30. September 2011 (nachstehend bezeichnet als „der Konzernzwischenabschluss“) wurde per Vorstandsbeschluss am 27. Oktober 2011 genehmigt.

2 Berichtgrundlage

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 Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2010 gelesen werden.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss ist ungeprüft.

3 Grundlagen der Rechnungslegung

Die angewandten Bilanzierungsgrundsätze entsprechen den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 angewandten Grundsätzen, wie sie in dem Konzernabschluss beschrieben sind.

Die folgenden neuen und geänderten Standards und Interpretationen sind für Berichtszeiträume, die am 1. Januar 2011 beginnen, erstmals verpflichtend anzuwenden:

- > Änderung des IFRS 1 „Begrenzte Befreiung erstmaliger Anwender von Vergleichsangaben nach IFRS (Änderung 2010)“. Diese Änderung ist für den Konzern gegenwärtig nicht anwendbar, da erstmalige Anwender nicht vorhanden sind.
- > Überarbeitete Fassung des IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Personen – überarbeitete Definition der nahe stehenden Unternehmen und Personen (überarbeitet 2009)“.

> Änderung des IAS 32 „Klassifizierung von Bezugsrechten (Änderung 2009)“. Die Änderung ersetzt den IAS 32 „Klassifizierung von Bezugsrechten“ in der 2003 veröffentlichten Fassung, hat jedoch keine Auswirkung auf die Angaben im Konzernanhang.

> Änderung des IFRIC 14 „IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtung und ihre Wechselwirkung (Änderung 2009)“. Diese Änderung, die eine unbeabsichtigte Folgewirkung des IFRIC 14 beseitigt, hat keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung.

> IFRIC 19 „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten“. Die Interpretation stellt die Auswirkungen auf die Rechnungslegung einer Einheit für den Fall klar, dass eine finanzielle Verbindlichkeit im Rahmen einer Neuvereinbarung durch die Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten an den Gläubiger dieser Einheit zum Zwecke der vollständigen oder teilweisen Tilgung der finanziellen Verbindlichkeit vorgenommen wird (Tausch von Verbindlichkeit und Eigenkapital). Dies hat keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

> Änderungen aus dem jährlichen Verbesserungsprojekt „Improvements to IFRSs (2010)“.

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

Die folgenden neuen Standards und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die 2011 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, wurden nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet:

- > IFRS 9 „Finanzinstrumente“. Neuer Standard, der am 12. November 2009 verabschiedet wurde. Der Standard befasst sich mit der Einordnung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und wird voraussichtlich einen Einfluss auf die Rechnungslegung der finanziellen Vermögenswerte des Konzerns haben. Der Standard ist ab dem 1. Januar 2015 verpflichtend anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist, vorbehaltlich der Übernahme durch die EU, zulässig. Die genauen Auswirkungen, die sich aus IFRS 9 ergeben werden, werden derzeit noch von dem Konzern geprüft.
- > IFRS 10 „Konzernabschlüsse“. Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Die

Zielsetzung von IFRS 10 besteht in der Bereitstellung von Prinzipien zur Darstellung und Aufstellung von Konzernabschlüssen, wenn ein Mutterunternehmen ein oder mehr Unternehmen beherrscht. Der Standard ersetzt die Konsolidierungsleitlinien in dem bisherigen IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse“ und SIC-12 „Konsolidierung – Zweckgesellschaften“. IFRS 10 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Es wird nicht erwartet, dass die Anwendung des neuen Standards zu einer Änderung des Konsolidierungskreises des Konzerns führen wird.

- > IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“. Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Das Kernprinzip von IFRS 11 besteht in der Vorschrift, dass eine an einer gemeinsamen Vereinbarung beteiligte Partei die Art der gemeinsamen Vereinbarung, in die sie eingebunden ist, mittels Beurteilung ihrer Rechte und Verpflichtungen zu bestimmen und diese Rechte und Verpflichtungen entsprechend der Art der gemeinsamen Vereinbarung zu bilanzieren hat. Der Standard ersetzt IAS 31 „Anteile an Joint Ventures“ und SIC-13 „Gemeinschaftlich geführte Einheiten – Nicht-monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen“. IFRS 11 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Es wird nicht erwartet, dass der neue Standard zu einer Änderung bei der Rechnungslegung von Joint Ventures führen wird.
- > IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“. Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Die Zielsetzung von IFRS 12 besteht darin, Angaben über Informationen vorzuschreiben, die Abschlussnutzer in die Lage versetzen, das Wesen der Beteiligung an anderen Einheiten zu beurteilen und die damit verbundenen Risiken sowie die Auswirkungen dieser Beteiligungen auf seine Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu ermöglichen. IFRS 12 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Die genauen Auswirkungen, die sich aus IFRS 12 ergeben werden, werden derzeit noch von dem Konzern geprüft.
- > IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwertes“. Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. In IFRS 13 werden der Begriff des beizulegenden Zeitwerts definiert, ein Rahmen zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts in einem einzigen IFRS abgesteckt und Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts vorgeschrieben. IFRS 13 gelangt zur Anwendung, wenn ein anderer IFRS eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorschreibt oder gestattet oder Angaben über die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts verlangt werden (sowie Bewertungen, die – wie der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten – auf dem beizulegenden Zeitwert fußen, oder Angaben über diese Bewertungen), mit Ausnahme von anteilsbasierter Vergütungstransaktionen im Anwendungsbereich von IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen“, Leasingtransaktionen im Anwendungsbereich von IAS 17 „Leasingverhältnisse“ sowie Bewertungen, die einige Ähnlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert aufweisen, jedoch kein beizulegender Zeitwert sind, wie bspw. der Nettoveräußerungswert in IAS 2 „Vorräte“ oder der Nutzungswert in IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“. IFRS 13 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Es wird nicht erwartet, dass der Standard wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wird.
- > IAS 27 „Separate Abschlüsse“. Neuer, überarbeiteter Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. IAS 27 (überarbeitet 2011) hat zum Ziel, Standards zu setzen, die bei der Bilanzierung von Beteiligungen an Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden sind, wenn sich ein Unternehmen dazu entschließt (oder aufgrund lokaler Vorschriften gehalten ist), Einzelabschlüsse (oder nicht konsolidierte Abschlüsse) darzustellen. IAS 27 (2011) ersetzt zusammen mit IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ die Vorgängerversion IAS 27 (2008) „Konzern- und separate Abschlüsse“ einschließlich der Interpretation SIC-12 „Konsolidierung – Zweckgesellschaften“. IAS 27 (2011) ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Da die Gesellschaften des alstria-Konzerns keine Einzelabschlüsse nach IFRS erstellen, werden aus dem überarbeiteten Standard keine Auswirkungen auf die Rechnungslegung erwartet.
- > IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“. Neuer überarbeiteter Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Die Zielsetzung von IAS 28 (überarbeitet 2011) besteht darin, die Bilanzierung von Beteiligungen an assoziierten Unternehmen festzuschreiben und Vorschriften über die Anwendung der Equity-Methode zu erlassen, wenn Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

- bilanziert werden sollen. IAS 28 (2011) ersetzt zusammen mit IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“ die Vorgängerversion IAS 28 (2008) „Anteile an assoziierten Unternehmen“. IAS 28 (2011) ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Es wird nicht erwartet, dass der neue Standard zu einer Änderung bei der Rechnungslegung von Joint Ventures führen wird.
- > Ein Unternehmen kann die vorgenannten Standards IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“, IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“, IAS 27 „Separate Abschlüsse (geändert 2011)“ und IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures (geändert 2011)“ in einer früheren Periode nur gemeinsam vorzeitig anwenden.
 - > Änderungen des IFRS 1 „Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten für Erstanwender“, die am 20. Dezember 2010 verabschiedet wurden. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 1. Juli 2011 oder später beginnen. Da alstria nicht in Hochinflationländern tätig ist, haben diese Änderungen keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung.
 - > Änderungen zu IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“, die am 7. Oktober 2010 verabschiedet wurden. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 1. Juli 2011 oder später beginnen. Die Änderungen enthalten erweiterte Angabepflichten im Zusammenhang mit Übertragungsvereinbarungen bestimmter finanzieller Vermögenswerte. Da die Veräußerung von finanziellen Vermögenswerten nicht zu alstrias Geschäftszweck gehört, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns zu erwarten.
 - > Änderungen des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“. Der International Accounting Standards Board (IASB) hat am 16. Juni 2011 Änderungen an IAS 1 herausgegeben. Mit den Änderungen werden neue Vorschriften zur Darstellung des sonstigen Gesamtergebnisses eingeführt. Mit den Änderungen wird die Wahlmöglichkeit von einer oder zwei Darstellungen für den einzelnen Anwender frei gelassen. Nur die Darstellung des sonstigen Gesamtergebnisses wurde dahingehend geändert, dass Zwischensummen für die Posten gefordert werden, die recycelt werden können, und diejenigen, die nicht recycelt werden. Die Änderungen sind für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Aus diesen Änderungen werden keine Auswirkungen auf die Darstellung des Abschlusses des Konzerns erwartet.
 - > Änderung des IAS 12 „Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte“, die am 20. Dezember 2010 verabschiedet wurde. Diese Änderung, die keine Auswirkung auf die Finanzberichterstattung von alstria haben wird, ist vom 1. Januar 2012 an anzuwenden.
 - > IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“. Der IASB hat am 16. Juni 2011 die endgültige Fassung der Änderungen an IAS 19 herausgegeben. Mit den Änderungen werden neue Vorschriften zur Bilanzierung von Leistungen an Arbeitnehmer eingeführt. Die Änderungen sind für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns werden nicht erwartet.

4 Konsolidierungskreis

Zwei Gesellschaften – eine Kommanditgesellschaft und ihre Komplementärin – wurden im dritten Quartal 2011 gegründet. Als 100-prozentige Tochtergesellschaften der alstria office REIT-AG wurden diese Gesellschaften in den Konsolidierungskreis des Konzernabschlusses einbezogen.

Es haben sich keine weiteren Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 ergeben.

5 Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

6 Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

6.1 Personalaufwendungen

Die aufgeführten Aufwendungen für Gehälter in Höhe von TEUR 4.483 (1. Januar bis 30. September 2010: TEUR 4.001) enthalten zurückgestellten Bonusaufwand in Höhe von TEUR 720 (1. Januar bis 30. September 2010: TEUR 782). Ebenfalls sind in dieser Position Personalaufwendungen in Höhe

von TEUR 429 (1. Januar bis 30. September 2010: TEUR 157) aus aktienbasierter Vergütung an den Vorstand (vgl. Abschnitt 11) enthalten. Aus den an die Mitarbeiter ausgegebenen Wandelgenussscheinen entstand ein Aufwand von TEUR 321 (1. Januar bis 30. September 2010: TEUR 370). Er ist im Personalaufwand enthalten.

6.2 Finanzergebnis

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Zusammensetzung des Finanzergebnisses.

in TEUR	1. Jan. – 30. Sep. 2011 (un- geprüft)	1. Jan. – 30. Sep. 2010 (un- geprüft)
Zinsaufwand Konsortialkredit	-13.093	-13.668
Zinsaufwand Refinanzierungs- darlehen	-6.291	-5.649
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-7.493	-14.857
Andere Zinsaufwendungen	- 8	- 1
Finanzaufwand	-26.885	-34.175
Zinserträge	737	467
Sonstiges Finanzergebnis	-40	- 441
Nettofinanzergebnis	-26.188	-34.149

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von zwei Bürogebäuden hat alstria im März 2011 ein neues variabel verzinsliches Darlehen aufgenommen. Der Darlehenszins basiert auf dem 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 180 Basispunkten. Die Kreditlinie beträgt TEUR 14.000 und wird gegenwärtig in Höhe von TEUR 11.500 in Anspruch genommen. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis Ende 2015.

Im Rahmen von alstrias Hedging-Strategie wurde zur Absicherung der variablen Zinszahlungen auf das vorgenannte neue Darlehen eine neue Zinscap-Vereinbarung als Cashflow-Hedge zu einem Nominalwert von TEUR 11.500, einem Capsatz von 3,25% und einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2015 eingegangen. Die Transaktion wurde zum 31. März 2011 wirksam.

6.3 Ertragsteuern

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

Für die steuerlichen Auswirkungen verweisen wir auf Abschnitt 9.10 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2010.

6.4 Ergebnis je Aktie

Die folgende Übersicht zeigt Ergebnis- und Aktienzahlen, die für die Berechnung des bereinigten

und unverwässerten Ergebnis je Aktie verwendet wurden:

	1. Jan. – 30. Sep. 2011 (un- geprüft)	1. Jan. – 30. Sep. 2010 (un- geprüft)
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	27.584	-11.543
Durchschnittliche Anzahl aus- stehender Aktien (in Tausend)	68.416	68.416
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR je Aktie)	0,40	-0,17

7 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die alstria office REIT-AG wendet das Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IAS 40.33 ff. bei der Folgebewertung an. Für die Wertermittlung zum 31. Dezember 2010 wurden externe Gutachten herangezogen. Eine Managementbewertung der Zeitwerte zum Datum des Konzernzwischenabschlusses vom 30. September 2011 führte zu einer Aufwertung der zum 31. Dezember 2010 gehaltenen Vermögenswerte um TEUR 15.322. Es handelt sich bei diesem Betrag im Wesentlichen um die in den ersten drei Quartalen 2011 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 2010.

alstria erwarb zehn Büroimmobilien mit Übergang von Nutzen und Lasten in den ersten neun Monaten 2011 zu einem Transaktionsvolumen in Höhe von insgesamt TEUR 172.022.

Im April 2011 schloss alstria einen notariellen Kaufvertrag über die Veräußerung eines in Bonn belegenen Gebäudes ab. Der Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie erfolgte im Oktober 2011. Das Gebäude wurde im Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2011 als „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ gemäß IFRS 5 kategorisiert.

7.2 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Von den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 34.696 unterliegen zum 30. September 2011 insgesamt TEUR 910 einer Verfügungsbeschränkung. Es handelt sich um abgegrenzte Zinsverpflichtungen und andere Beträge, die nicht frei für die Gesellschaft verfügbar sind.

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 10.000.000 neuen Aktien gegen Bareinlage erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG um EUR 10.000.000. Das gezeichnete Kapital stieg von EUR 61.599.999 auf EUR 71.599.999. Die Kapitalerhöhung wurde am 30. März 2011 in das Handelsregister eingetragen.

Der bisherige Mehrheitsaktionär, Captiva 2 Alstria Holding S.à r.l., Luxemburg, platzierte gleichzeitig mit der Kapitalerhöhung am 30. März 2011 18.200.000 bestehende Aktien am Markt. Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich seitdem im Streubesitz.

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen (vgl. Abschnitt 12) im zweiten Quartal 2011 führte zu der Ausgabe von 103.626 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals (Bedingtes Kapital III).

Zum 30. September 2011 belief sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG auf EUR 71.703.625 oder 71.703.625 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Kapitalrücklage

Die neuen durch die Kapitalerhöhung im März 2011 entstandenen Aktien wurden zu einem Preis von EUR 9,50 je Aktie angeboten und verkauft. Die über den Nennwert des gezeichneten Kapitals hinausgehenden Emissionserlöse beliefen sich auf TEUR 85.000 und wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Platzierung der Aktien führte insgesamt zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 82.069. Davon belaufen sich die Kapitaleinlagen auf TEUR 85.000 und die Kosten auf TEUR 2.931.

Eigene Anteile

Die verbleibenden 2.374 auf den Inhaber lautende Stückaktien von je EUR 1, die die Gesellschaft als eigenen Aktien gehalten hatte, wurden im zweiten Quartal 2011 gegen wandlungsberechtigte Wandelgenussscheine ausgegeben. Damit bestehen zum 30. September 2011 keine eigenen Aktien mehr.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni

2011 wurde die Berechtigung zum Rückkauf eigener Aktien erneuert. Gemäß Beschluss ist die alstria office REIT-AG berechtigt, bis zu 10% der Aktien bis zum 8. Juni 2016 zurück zu erwerben. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht beabsichtigt, von dieser Berechtigung Gebrauch zu machen.

RÜCKLAGE FÜR CASHFLOW-HEDGING

in TEUR	30. Sep. 2011 (un- geprüft)	31. Dezem- ber 2010 (geprüft)
Stand 1. Januar	-4.922	-43.200
Nettoveränderung des Cash- flow-Hedgings	-13.440	38.278
Stand zum 30. Sep. / 31. Dezember	-18.362	-4.922

Diese Rücklage enthält den effektiven Anteil am Gewinn oder Verlust der Sicherungsinstrumente des Cashflow-Hedges. Die Nettoveränderung bezieht sich in Höhe von TEUR 14.532 auf Abwertungen derivativer Finanzinstrumente. Gegenläufig wirkte sich in Höhe von TEUR 1.092 die Umklassifizierung der kumulierten Abwertungen von derivativen Finanzinstrumenten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung aus, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund von vorzeitigen Darlehensrückzahlungen nicht mehr länger besteht.

8.2 Finanzverbindlichkeiten

Mit Stand vom 30. September 2011 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen TEUR 804.317 (31. Dezember 2010: TEUR 796.964). Der niedrigere Buchwert von TEUR 799.037 (TEUR 794.638 langfristiger und TEUR 4.399 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der Effektivzinsmethode zu verteilter Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr werden unter der Position „kurzfristige Darlehen“ ausgewiesen.

Für eine detaillierte Beschreibung der Darlehen, der Darlehensbedingungen und der Darlehensbesicherung verweisen wir auf Abschnitt 11.2 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2010.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von zwei Bürogebäuden hat alstria im März 2011 ein neues variabel verzinsliches Darlehen aufgenommen. Der Darlehenszins basiert auf dem 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 180 Basispunkten. Die Kreditlinie des in Höhe von TEUR 11.500 in Anspruch genommenen Darlehens beträgt TEUR 14.000. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis Ende 2015.

9 Dividende

in TEUR	2011 (ungeprüft)	2010 (geprüft)
Vorgeschlagene Dividende in TEUR (zum 30. Sep. nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen):	31.503	27.999
Dividende je Aktie in EUR ¹	0,44	0,50

¹ Bezogen auf alle Aktien ohne eigene Aktien zum Zeitpunkt der Dividendenzahlung

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 8. Juni 2011, eine Dividende von insgesamt TEUR 31.503 (EUR 0,44 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 9. Juni 2011 ausgezahlt.

10 Mitarbeiter

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2011 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 47 Mitarbeiter (1. Januar bis 30. September 2010: im Durchschnitt 36 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl angestellter Mitarbeiter zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 30. September 2011 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 51 Mitarbeiter (31. Dezember 2010: 39 Mitarbeiter).

11 Aktienbasierte Vergütung

Am 2. März 2010 legte der Aufsichtsrat der Gesellschaft ein neues aktienbasiertes Vergütungssystem, sog. Long Term Incentive Plan (LTIP), für die Mitglieder des Vorstands auf und nahm die Ausgabe der ersten Tranche von virtuellen Aktien an den Vorstand vor.

Im Rahmen des LTIP gewährt die alstria office REIT-AG virtuelle Aktien, die nach vier Jahren dazu berechtigen, eine Auszahlung in bar zu erhalten.

Die Höhe der Auszahlung ergibt sich aus der Anzahl der erzielten virtuellen Aktien, multipliziert mit dem Durchschnittskurs der alstria-Aktien an der Frankfurter Börse in den letzten 60 Handelstagen vor dem jeweiligen Fälligkeitstermin, zuzüglich eines Betrages, der der Summe der von der Gesellschaft an ihre Aktionäre je alstria-Aktie in der jeweiligen Wartezeit gezahlten Dividende entspricht, jedoch in keinem Fall höher als 250% des Durchschnittskurses der alstria-Aktien an der Frankfurter Börse in den letzten 60 Handelstagen vor dem jeweiligen Gewährungsdatum, multipliziert mit einem näher definierten diskretionären Faktor.

Der diskretionäre Faktor ist ein Multiplikator, der

zwischen 0,8 und 1,2 variieren kann und von der individuellen Leistung jedes Teilnehmers während der Wartezeit abhängt.

Die Ermittlung der Zielerreichung basiert zu je 50% auf der absoluten Wertentwicklung der alstria-Aktie (absolute Total Shareholder Return) und auf der relativen Wertentwicklung der alstria-Aktie im Vergleich zur Entwicklung des EPRA REIT Index Continental Europe (relative Total Shareholder Return).

Da die Auszahlung pro erdienter virtueller Aktie vom 60-Tage-Durchschnittskurs der alstria-Aktie abhängt, stellt der durchschnittliche Aktienkurs in den letzten 60 Handelstagen vor dem Bilanzstichtag im Wesentlichen den beizulegenden Zeitwert pro virtueller Aktie dar.

Aus dem LTIP bestehen zum Ende der Berichtsperiode 99.009 virtuelle Aktien, die am 2. März 2010 gewährt wurden und 76.702 virtuelle Aktien, die am 3. März 2011 gewährt wurden.

Am 3. März 2011 wurden erstmals virtuelle Aktien als Bestandteil der kurzfristigen variablen Vergütung (der Short Term Incentive oder STI) gewährt. Die virtuellen Aktien aus der STI-Vergütung unterliegen einer Mindesthaltefrist von zwei Jahren. Nach Ablauf der Sperrfrist werden die virtuellen STI-Aktien in einen Barbetrag umgewandelt. Dieser Betrag errechnet sich aus der Anzahl der virtuellen Aktien, multipliziert mit dem dann geltenden Aktienkurs der alstria-Aktie, der sich wiederum auf Basis einer Referenzperiode errechnet.

Zum Ende der Berichtsperiode bestehen 11.718 virtuelle Aktien, die am 3. März 2011 als STI gewährt wurden.

Im den ersten neun Monaten 2011 ergaben sich aus dem LTIP und dem STI Vergütungsaufwendungen in Höhe von TEUR 429 sowie Rückstellungen in Höhe von TEUR 780. Der Konzern bilanziert die Verpflichtung aus den gewährten virtuellen Aktien in den sonstigen Rückstellungen.

12 Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Im Rahmen des am 5. September 2007 durch den Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG beschlossenen Mitarbeiterbeteiligungsprogramms wurden den Mitarbeitern der alstria office REIT-AG mit Wirkung zum 9. Juni 2011 80.000 Wandelgenussscheine gewährt. Der Nominalwert jedes Wandelgenussscheins beträgt EUR 1 und war bei Ausgabe zu zahlen. Der beizulegende Zeitwert der enthaltenen

Wandlungsoption wurde mit Hilfe von zeitanteiligen Barrier-Optionen auf Basis des Black-Scholes-Modells geschätzt. Das Modell berücksichtigt die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der Optionen unterliegt.

Die folgende Tabelle zeigt die Modellvorgaben, die für die Bestimmung des Zeitwerts der am 9. Juni 2011 bewilligten Wandeloptionen genutzt wurden:

in TEUR	30. Sep. 2011 (ungeprüft)
Dividendenrendite (%)	4,23
Risikofreier Zinssatz (%)	1,67
Erwartete Volatilität (%)	47,00
Erwartete Laufzeit der Option (Jahre)	2,00
Ausübungskurs (EUR)	2,00
Fluktuationsrate Mitarbeiter (%)	10,00
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (EUR)	10,40

Der beizulegende Zeitwert eines Wandelgenussscheins betrug am Ausgabetag EUR 8,25.

Für eine detaillierte Beschreibung des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms verweisen wir auf Abschnitt 19 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2010.

In den ersten neun Monaten 2011 wurden 13.200 Wandelgenussscheine wieder eingezogen. 106.000 Wandelgenussscheine wurden im zweiten Quartal 2011 in alstria-Aktien gewandelt. Für 103.626 von ihnen wurden neue Aktien aus dem bedingten Kapital geschaffen und für die Wandelung von 2.374 Wandelgenussscheinen wurden bestehende eigene Aktien genutzt. Insgesamt bestehen zum 30. September 2011 177.700 Wandelgenussscheine.

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

Der Übergang von Nutzen und Lasten der zum 30. September 2011 als „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ gemäß IFRS 5 ausgewiesenen Immobilie erfolgte im Oktober 2011.

15 Vorstand

Der Vorstand des Unternehmens setzte sich zum 30. September 2011 wie folgt zusammen:

Herr Olivier Elamine (Vorstandsvorsitzender)

Herr Alexander Dexne (Finanzvorstand)

16 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich zum 30. September 2011 wie folgt zusammen:

Herr Alexander Stuhlmann (Vorsitzender)

Dr. Johannes Conradi (seit 8. Juni 2011 Stellvertretender Vorsitzender)

Herr Roger Lee

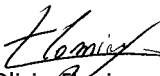
Herr Richard Mully

Herr Daniel Quai

Herr John van Oost war bis zum 8. Juni 2011 Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Gesellschaft. Nach regulärer Beendigung seiner Amtszeit als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender verzichtete Herr John van Oost auf eine erneute Kandidatur.

Mit Wirkung vom 24. Oktober 2011 wurde Frau Marianne Voigt zum Aufsichtsratsmitglied der alstria office REIT-AG bestellt.

Hamburg, 27. Oktober 2011


Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

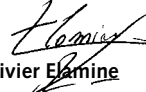

Alexander Dexne
Finanzvorstand

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der verkürzte Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild

vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Hamburg, 27. Oktober 2011



Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender



Alexander Dexne
Finanzvorstand

WEITERE INFORMATIONEN

FINANZKALENDER

Datum	Veranstaltung	
7. November 2011	Veröffentlichung 9-Monatsabschluss	Quartalsbericht (Hamburg)
16.-17. November 2011	Investmentkonferenz	West LB Deutschland Konferenz (Frankfurt)
29. November - 2. Dezember 2011	Investmentkonferenz	Berenberg European Conference (Pennyhill)
2. März 2012	Bilanzpressekonferenz	Veröffentlichung des Finanzergebnisses 2011 (Frankfurt)
30. März 2012	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2011	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2011
24. April 2012	Hauptversammlung	Hauptversammlung (Hamburg)
8. Mai 2012	Veröffentlichung 3-Monatsabschluss	Quartalsbericht (Hamburg)
7. August 2012	Veröffentlichung 6-Monatsabschluss	Halbjahresfinanzbericht (Hamburg)
6. November 2012	Veröffentlichung 9-Monatsabschluss	Quartalsbericht (Hamburg)

Die alstria office REIT-AG ist Mitglied im Deutschen Investor Relations Verband (DIRK).

Weitere Berichte der alstria office REIT-AG finden Sie auf der Website.

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Quartalsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie im Risikobericht angesprochen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Hinweis

Dieser Bericht erscheint in Deutsch (Originalversion) und in Englisch (nicht bindende Übersetzung).

KONTAKT

alstria office REIT-AG

Bäckerbreitergang 75
20355 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 226341-300
www.alstria.de
www.alstria.blogspot.com
www.twitter.com/alstria_REIT

Investor Relations

Ralf Dibbern
Tel.: +49 (0)40 226341-329
Fax: +49 (0)40 226341-310
E-Mail: rdibbern@alstria.de



ENTWICKLUNGSPROJEKT MUNDSBURG OFFICE TOWER
HAMBURGER STRASSE 1-15, HAMBURG

alstria office REIT-AG

Bäckerbreitergang 75

20355 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 226341-300

Fax: +49 (0)40 226341-310

www.alstria.de