

REAL ESTATE ...

ZWISCHENBERICHT ZUM 30. SEPTEMBER 2010

Q3

 **alstria**
First German REIT

KENNZAHLEN

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 61.599.999
Marktkapitalisierung (30. Sept.)	EUR 627.703.990
Aktienanzahl	61.599.999
Eigene Aktien (30. Sept.)	2.374
Ausstehende Aktien	61.597.625
Streubesitz	44%

KONZERN (IN TEUR)

	1. Jan. - 30. Sept. 2010	1. Jan. - 30. Sept. 2009	Veränderung
Umsatzerlöse und Erträge			
Umsatzerlöse	67.364	77.280	-12,8%
Nettomietertrag	62.494	69.806	-10,5%
Konzernergebnis	-11.543	2.314	n/a
FFO	21.553	24.157	-10,8%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,21	0,04	n/a
	30. Sept. 2010	31. Dez. 2009	Veränderung
Bilanzkennzahlen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.359.039	1.425.440	-4,7%
Bilanzsumme	1.513.301	1.766.134	-14,3%
Eigenkapital	670.360	634.185	5,7%
Verbindlichkeiten	842.941	1.131.949	-25,5%
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	10,88	11,32	5,7%
NNNAV je Aktie (in EUR)	10,88	11,32	5,7%
REIT-Kennzahlen			
REIT-Eigenkapitalquote	47,4%	40,3%	7,1 pp
Erlöse inkl. anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen	100%	100%	0,0 pp

HINWEIS

Geprüft/ungeprüft

Alle in diesem Bericht veröffentlichten Zahlen sind mit Ausnahme der Zahlen vom 31. Dezember 2009 ungeprüft.

Durch die Erstellung des Zwischenberichtes in Tausend Euro kann es bei der Addition zu Rundungsdifferenzen kommen, da die Berechnung der Einzelposten auf Euro-Beträgen basiert.

... THROUGH OUR EYES!

INHALT

Kennzahlen	U1
Vorwort des Vorstands	2
Die alstria-Aktie	4
Konzernzwischenlagebericht	6
Überblick über das Portfolio	6
Ertragslage	7
Finanz- und Vermögenslage	11
Risiko- und Chancenbericht	13
Jüngste Entwicklungen und Ausblick	13
Konzernzwischenabschluss	14
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	14
Konzerngesamtergebnisrechnung	15
Konzernzwischenbilanz	16
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	18
Konzernkapitalflussrechnung	19
Anhang	20
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	25
Finanzkalender	26
Kontakt	27

VORWORT DES VORSTANDS

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

im September 2010 haben wir die erste Kapitalerhöhung seit Gründung des Unternehmens erfolgreich durchgeführt. 5,6 Mio. neue Aktien - oder 10% des Stammkapitals - wurden im Wege eines beschleunigten Platzierungsverfahrens bei institutionellen Investoren zu einem Stückpreis von EUR 8,75 platziert und brachten alstria damit einen Bruttoemissionserlös von EUR 49 Mio. Wir danken Ihnen herzlich für die Unterstützung und das zum Ausdruck gebrachte Vertrauen in alstria.

Wir beabsichtigen, den Erlös aus der Kapitalerhöhung für einen Wiedereinstieg in den Investmentmarkt zu nutzen. In den vergangenen Monaten haben wir eine zunehmende Zahl von potenziellen Transaktionen gesehen, deren Preisniveau aus Rendite/Risiko-Gesichtspunkten sinnvoll erscheint. Im Hinblick auf die Investitionsmöglichkeiten, die wir derzeit prüfen, sind wir zuversichtlich, den Erlös aus unserer Kapitalerhöhung in wertsteigernde Transaktionen umsetzen zu können.

Auch operativ können wir auf ein erfolgreiches drittes Quartal 2010 zurückblicken. Die Geschäftsentwicklung verlief planmäßig und unsere Development-Projekte machen gute Fortschritte. Wir haben die Arbeiten am Mundsburg Office Tower in Hamburg aufgenommen, den wir einer Generalüberholung unterziehen und komplett neu positionieren werden. Es entstehen mehr als 9.000 m² modernste Bürofläche, mit der wir zudem unser Engagement im Bereich des nachhaltigen Bauens dokumentieren, denn der Mundsburg Office Tower wurde Mitte 2010 von der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) mit dem Vorzertifikat in Silber ausgezeichnet. Zudem konnten wir kürzlich bereits fast die Hälfte der Flächen langfristig an Atos Origin vermieten.

Der Mundsburg Office Tower ist ein gutes Beispiel für den ganzheitlichen Ansatz unseres Geschäftsmodells, den wir ausführlich in unserem heute veröffentlichten ersten Nachhaltigkeitsbericht darstellen. Wir sind fest davon überzeugt, dass die Balance von ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten ein entscheidender Faktor für den langfristigen Erfolg eines Unternehmens ist. alstria ist hier gut positioniert, denn Nachhaltigkeit ist seit der Unternehmensgründung ein integraler Bestandteil unseres Geschäftsmodells.

Wir haben die Veröffentlichung unseres ersten Nachhaltigkeitsberichts zudem für eine Neugestaltung unserer Website genutzt. Die neue Website stellt Ihnen noch detailliertere Informationen über alstria zur Verfügung und ermöglicht die Kontaktaufnahme mit uns, wann immer es erforderlich ist.

Mit freundlichen Grüßen



Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender



Alexander Dexne
Finanzvorstand

ALEXIS DE CHATEAUNEUF
18.2.1799 HAMBURG 31.12.1853



DER ARCHITEKT UND STADTPLANER ALEXIS DE CHATEAUNEUF
WAR SEIT 1823 IN HAMBURG TÄTIG. NACH DEM GROSSEN BRAND
VON 1842 BEEINFLUSSTE ER MASSGEBLICH DIE PLANUNG UND
DEN WIEDERAUFBAU DER VERNICHTETEN STADTTEILE. SEINE
HERAUSRAGENDEN SCHÖPFUNGEN DER STADTBANKUNST, DIE ANLAGE
DER KLEINEN ALSTER MIT ALSTERARKADEN UND RATHAUSMARKT,
DER WIEDERAUFBAU DER ZERSTÖRTEN HAUPTKIRCHE ST. PETRI
ZUSAMMEN MIT HERMANN FERSENFELD UND DER BAU DIESES
EHEMALIGEN POSTGEBAUDES FÜR DIE VIER POSTANSTALTEN
HAMBURGISCHE STADTPOST, FÜRSTL. THURN- UND TAXIS'SCHE
POST, KÖNIGL. HANNOVERSCHE POST UND KÖNIGL. SCHWEDISCHE
POST ENTSTANDEN IN DEN JAHREN VON 1842 BIS 1848. DIESSE
WERKE HABEN DAS STADTBILD GEPRÄGT UND SEINEN SPÄTEREN
UMGESTALTUNGEN ALS MASSTABBILDENDE ELEMENTE GEDIENT.

DIE ALSTRIA-AKTIE

Während die Aktienmärkte in der ersten Jahreshälfte 2010 noch von einer hohen Volatilität geprägt waren, ließen sich im dritten Quartal des Jahres überwiegend steigende Aktienkurse bei geringen Schwankungen beobachten. Die Stimmung der Investoren, die sich zunächst noch im Spannungsfeld von guten Unternehmensnachrichten, Sorgen über die Lage der öffentlichen Haushalte und der Unsicherheit hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung bewegte, wichen zunehmend einer vorsichtigen Zuversicht. Die alstria-Aktie folgte dieser Entwicklung und konnte sich noch besser als die wichtigen Vergleichsindizes EPRA Germany und EPRA Europe behaupten.

Der Kurs der alstria-Aktie stieg von EUR 7,50 am 31. Dezember 2009 auf EUR 10,19 am 30. September 2010 und bewegte sich in diesem Zeitraum zwischen EUR 6,92 und EUR 10,19.

Nach Abschluss des dritten Quartals zeigte sich der Kurs der alstria-Aktie fest auf diesem Niveau und schloss am Tag des Redaktionsschlusses für diesen Bericht, am 9. November 2010, bei EUR 9,85.

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG hat am 16. Juni 2010 beschlossen, für das Geschäftsjahr 2009 eine Dividende von EUR 0,50 je Aktie auszuschütten. Hieraus errechnet sich eine Gesamtdividende von TEUR 27.999, die vollständig durch den operativen Cashflow der Gesellschaft

gedeckt wurde.

Die alstria office REIT-AG hat im Zuge eines beschleunigten Platzierungsverfahrens 5.599.999 neue Aktien bei institutionellen Investoren platziert. Das Unternehmen erhöhte das nominale Grundkapital unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre von EUR 56.000.000 auf EUR 61.599.999.

Der Platzierungspreis der neuen Aktien betrug EUR 8,75 je Aktie. Aus der Kapitalerhöhung floss der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von ca. EUR 49 Mio. zu. Die Lieferung und Abrechnung der neuen Aktien erfolgte am 24. September 2010.

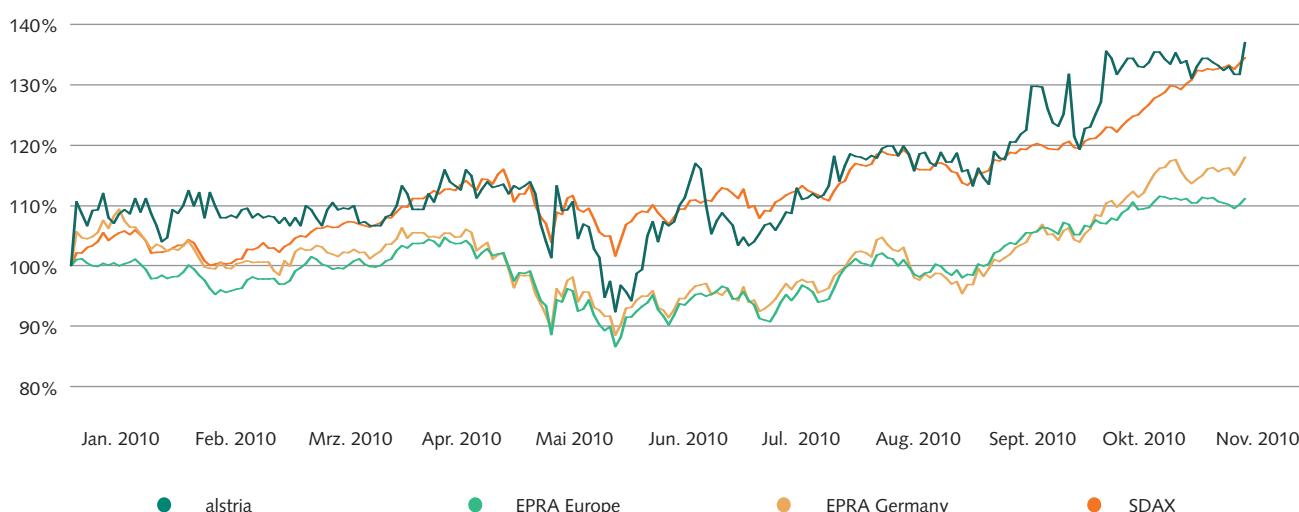
KENNZAHLEN ZUR AKTIE	30. Sept. 2010	30. Sept. 2009
Anzahl der Aktien in tausend Stück	61.600	56.000
davon ausstehend in tausend Stück	61.598	55.998
davon eigen Aktien in tausend Stück	2	2
Stichtagskurs ¹ in EUR	10,19	7,88
Marktkapitalisierung in TEUR	627.704	441.280
Streubesitzquote in Prozent	44%	39%

	in TEUR	Q1-Q3 2010	Q1-Q3 2009
Durchschnittliches Handelsvolumen Tag in EUR	385	484	
Höchstkurs ¹ in EUR	10,19	8,50	
Tiefstkurs ¹ in EUR	6,92	3,00	

¹ XETRA-Schlusskurs

AKTIENKURSENTWICKLUNG

31. Dezember 2009 - EUR 7,50 - auf 100 indexiert





Besenbinderhof 41, Hamburg

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

ÜBERBLICK ÜBER DAS PORTFOLIO

Zum 30. September 2010 bestand das Portfolio der alstria-Gruppe aus 72 Gebäuden mit einer vermietbaren Fläche von ca. 794.000 m² und einer Leerstandsrate von 7,3%. Die Rendite des Portfolios betrug 6,4% und die gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit zirka 8,7 Jahre. 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 den Konzernabschluss 2009.

DIE WESENTLICHEN PORTFOLIOKENNZAHLEN¹ ZUM 30. SEPTEMBER 2010:

Kennzahlen	Wert
Anzahl der Gebäude	72
Anzahl Joint Ventures	2
Beizulegender Zeitwert (EUR Mio.) ²	1.393
Jährliche Vertragsmiete (EUR Mio.)	87,8
Bewertungsrendite (jährl. Vertragsmiete/beizulegender Zeitwert)	6,4%
Vermietbare Fläche (in tausend m ²)	794
Leerstand (% der vermietbaren Fläche)	7,3%
Durchschnittl. Restmietdauer (Jahre)	8,7
Durchschnittl. Miete/m ² (in EUR/Monat)	9,94

¹ Beinhaltet auch Gebäude, die unter Sachanlagen ausgewiesen werden, sowie zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien.

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

Transaktionen

Im Januar 2010 hat alstria ein weiteres Joint Venture mit dem in Hamburg ansässigen Projektentwickler und Vermögensverwalter Quantum Immobilien AG über die Wiederherstellung der Kaisergalerie in dem Objekt Große Bleichen 23-27 in Hamburg vereinbart. Dies ist das zweite Joint Venture zwischen Quantum und alstria, als Teil der Gesamtstrategie zur Finanzierung von organischem Wachstum durch derartige Kooperationen.

Im Juli 2010 schloss alstria notarielle Kaufverträge über die Veräußerung von vier in Hamburg belegten Objekten ab. Der Übergang von Nutzen und Lasten von zwei Objekten erfolgte im dritten Quartal 2010. Die verbleibenden zwei Objekte wurden im Konzernabschluss zum 30. September 2010 als „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ gemäß IFRS 5 kategorisiert. Der Übergang von Nutzen und Lasten der beiden Objekte erfolgte im vierten Quartal 2010.

Asset Management

alstrias Asset Management erwies sich bei der Neuvermietung von Leerstandsflächen als erfolgreich. Insgesamt konnte alstria Mietverträge über rund 15.200 m² in den ersten drei Quartalen 2010 unterzeichnen. Der größte Vermietungserfolg war der neue langfristige Mietvertrag mit Atos Origin über rund 4.000 m² Büro- und Nebenflächen im Hamburger Mundsburg Office Tower. Atos Origin ist ein international führendes Informations- und Telekommunikationstechnologie (IT)-Unternehmen. Atos Origin wird die Flächen ab Januar 2013 nach dem Abschluss der vollständigen Renovierung des Gebäudes durch alstria mieten.

Der charakteristische Mundsburg Office Tower, von alstria im April 2007 erworben, ist eines der ersten Gebäude in Deutschland, die von der DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V.) im Rahmen des neuen Zertifizierungs-Programms „Modernisierung von Büro- und Verwaltungsgebäuden“ für dessen nachhaltige Bauweise ausgezeichnet wurde. Mit dem Vorzertifikat in Silber wird die Nachhaltigkeit des Projektes, insbesondere bezogen auf Flächen- und Energieeffizienz sowie Nutzerkomfort, detailliert und nachvollziehbar belegt (mehr Informationen zu dem Thema Nachhaltigkeit finden sich auf Seite 7).

Weitere wichtige Neuvermietungen konnten innerhalb des Alte Post Joint Ventures abgeschlossen werden. Eine Bürofläche von 3.500 m² wurde für zehn Jahre an die Anwaltssozietät Graf von Westphalen vermietet. Darüber hinaus wurden zirka 800 m² Einzelhandelsfläche langfristig an den Einzelhändler Tommy Hilfiger vermietet. Tommy Hilfiger ist der erste Einzelhandelsmieter in dem erstklassigen Gebäude Alte Post. Die Umbaumaßnahmen verlaufen nach Plan und werden voraussichtlich im vierten Quartal 2011 fertig gestellt.

Daneben konnte eine Vielzahl von Mietverträgen verlängert werden, die einen großen Einfluss auf das Restmietlaufzeitprofil haben. So hat alstria die Mietzeitauslaufquote für 2010 und 2011 von 10,6% auf 7,3% senken können. Der wesentliche Anteil dieser 3,3% entfällt auf Mietverträge, die bis 2016 verlängert werden konnten.

Der Fortschritt von alstrias Modernisierungsprojekten verläuft wie vorgesehen. Die Sanierungsmaßnahmen in der Steinstrasse 5-7 in Hamburg wurden erfolgreich abgeschlossen und der neue Mieter, die Hamburger Hochbahn AG, hat die 13.000 m² große Mietfläche vor kurzem bezogen. Außerdem wurde der Umbau des Gebäudes Bäckerbreitergang 73-75 in Hamburg fertiggestellt. Das Gebäude dient unter anderem als neuer Firmensitz von alstria.

Betrachtet man das gesamte Portfolio, so haben der Verkauf

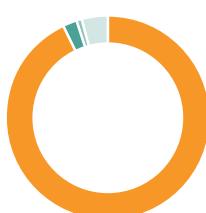
von vollvermieteten Objekten, die Entkonsolidierung des vollvermieteten Gebäudes Große Bleichen sowie die Ausweitung des strategischen Leerstands für neue Modernisierungsprojekte die Leerstandsrate um 1,6%-Punkte auf 7,3% oder 58.100 m² erhöht. Der strategische Leerstand für neue Modernisierungsprojekte hat sich in den letzten neun Monaten von 15.800 m² auf 27.100 m² erhöht. Die wesentlichen Anteile entfallen dabei auf die Gebäude Bieberhaus, Mundsburg Office Tower, sowie die Kaiser-Wilhelm-Straße 79-85. Der verbleibende Anteil von 31.000 m² entspricht dem operativen Leerstand.

Mieter und Nutzung

Ein wesentliches Merkmal des alstria-Portfolios ist die Fokussierung auf eine kleine Anzahl von Hauptmietern. Dementsprechend machen auch im Jahr 2010 alstrias Top-9-Mieter mehr als 80% der gesamten Mietumsätze aus. Zudem wird der klare Fokus auf eine Immobilienklasse, Büroimmobilien, im Portfolio deutlich: Von der gesamtvermietbaren Fläche von 794.000 m² entfallen 93% auf Büronutzung.

alstria – klare Fokussierung auf Büroimmobilien in Deutschland¹

%



● Büro	93
● Einzelhandel	2
● Wohnungen	1
● Sonstige	4

Schwerpunkt auf Mieterbeziehungen²

%



● Stadt Hamburg	35
● Daimler	17
● Bilfinger Berger	7
● Siemens	6
● Barmer	5
● Deutsche Rentenversicherung Bund	4
● Rheinmetall	4
● Atos	1
● HUK	1
● Stadt Hannover	1
● Sonstige	19

¹ Grundlage: vermietbare Nettofläche

² Grundlage: laufende Miete

Nachhaltigkeit

alstria hat zwar immer Nachhaltigkeitsaspekte in ihre Unternehmensentscheidungen mit eingezogen, dieses bis jetzt aber kaum kommuniziert. Als börsennotiertes Immobilienunternehmen hat alstria Verantwortung gegenüber Anteileigenern, Mietern, Mitarbeitern und den Gemeinden, in denen alstria investiert. Um die Transparenz zu erhöhen, veröffentlicht alstria ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht am 10. November 2010. Der Bericht orientiert sich an den GRI¹-Leitlinien. Er enthält eine Beschreibung von alstrias wirtschaftlichem, ökologischem und sozialem Ansatz in Bezug auf Nachhaltigkeit und ihrer Performance.

Für weitere Informationen verweisen wir auf unsere Website: www.alstria.de/sustainability.

ERTRAGSLAGE

Umsatzerlöse verringerten sich aufgrund von Immobilienverkäufen

In den ersten drei Quartalen 2010 wurden aufgrund der Immobilienverkäufe des Vorjahres und des laufenden Jahres um 12,8% geringere Umsätze erzielt. Die Erlöse beliefen sich auf TEUR 67.364 (Q1-Q3 2009: EUR 77.280) mit Grundstücksbetriebskosten in Höhe von TEUR 4.869, was ungefähr 7,2% der Erlöse entspricht (Q1-Q3 2009 TEUR 7.474 oder 9,7%). Als Ergebnis der Gebäudeveräußerungen verringerten sich die Nettomieteinnahmen gegenüber den ersten drei Quartalen 2009 um TEUR 7.312 auf TEUR 62.494.

Verwaltungsgebühren und Personalkosten beliefen sich auf TEUR 8.390 (Q1-Q3 2009 TEUR 7.611). Diese administrativen Aufwendungen liegen damit im ersten Halbjahr 2010 bei 12,4% der Gesamterlöse (Q1-Q3 2009 9,8 %).

Der Anstieg der administrativen Aufwendungen (+ 10,2% im Vergleich zu Q1-Q3 2009) ist im Wesentlichen auf die Implementierung eines eigenen Property Managements zurück zu führen. Die Grundstücksbetriebskosten, in denen auch die Vergütungen für externe Property-Management-Leistungen enthalten sind, haben sich entsprechend verringert.

alstria war in der Lage, einen Gewinn aus Immobilienveräußerungen in Höhe von TEUR 5.485 zu realisieren. Der Gewinn resultiert im Wesentlichen aus der Transaktion aus dem Hamburg-Portfolio, die im März 2010 abgeschlossen wurde.

In den ersten drei Quartalen 2010 erzielte alstria ein Nettobetriebsergebnis von TEUR 60.205. Dem gegenüber steht das Nettobetriebsergebnis des Vorjahresvergleichszeitraums

mit TEUR 46.795. Diese deutliche Verbesserung des Nettobetriebsergebnisses steht im Zusammenhang mit den Gewinnen aus Immobilienveräußerungen in 2010 und der Abwertung

in Höhe von TEUR 16.545, die die Gesellschaft in den ersten drei Quartalen 2009 vornehmen musste.

**DAS OPERATIVE ERGEBNIS (FFO) LIEGT BEI
EUR 0,35 JE AKTIE**

in TEUR	1. Jan.- 30. Sept. 10	1. Jan.- 30. Sept. 09
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-11.543	2.424
+/- Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	0	16.545
+/- Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	37.718	4.736
+/- Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-5.485	-385
+/- Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen	863	837
Operatives Ergebnis (FFO)¹	21.553	24.157

¹ 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 Cashflowkennzahlen 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) belief sich in der Berichtsperiode auf TEUR 21.553 gegenüber TEUR 24.157 in den ersten drei Quartalen 2009. Die Verringerung des FFO basiert im Wesentlichen auf erwarteten Umsatzminderungen (um TEUR 9.916) infolge der Immobilienveräußerungen. Dieser Umsatzrückgang konnte zum Teil durch geringere Grundstücksbetriebskosten sowie ein günstigeres Finanzergebnis kompensiert werden. Im Ergebnis belief sich das FFO je Aktie auf EUR 0,35 für die ersten neun Monate 2010. Auf Basis der im Vorjahr bestehenden Aktienanzahl von 56.000 Tausend Stück betrug das FFO je Aktie in der Vergleichsperiode 2009 EUR 0,43. Bereinigt um die gegenwärtige Aktienanzahl von 61.600 Tausend Stück ergibt sich für das Vorjahr ein FFO je Aktien von EUR 0,39.

Das FFO der ersten neun Monate enthält noch die Umsatzerlöse der Gebäude des Hamburg-Portfolios, das im zweiten Quartal 2010 veräußert wurde und kann daher nicht linear auf das Gesamtjahr hochgerechnet werden. Die Prognose für das FFO des Gesamtjahres beträgt unverändert EUR 27 Millionen.

Hedging-Instrumente

Um den Einfluss der Zinssatzvolatilität auf die Gewinn- und Verlustrechnung zu minimieren, wird für alle designierten Sicherungsinstrumente von der Möglichkeit des Hedge-Accounting Gebrauch gemacht. Dies ermöglicht es, den Gewinn oder Verlust eines designierten Derivates in der Rücklage für Cashflow-Hedging zu berücksichtigen (Einzelheiten hierzu finden sich im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009).

DIE BEIZULEGENDEN ZEITWERTE DER DERIVATE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

Produkt	Festsatz in %	Laufzeit	Nennwert	30. Sept. 2010		31. Dez. 2009		Veränderung Zeitwert
				Beizulegender Zeitwert	Nennwert	Beizulegender Zeitwert		
Cap	3,3000	20.10.2014	25.139	97	25.139	383		-286
Cap	3,3000	20.10.2014	8.649	33	8.649	132		-99
Cap	4,9000	20.12.2012	75.000	16	75.000	100		-84
Swap	2,1940	31.12.2014	37.283	-968	0	0		-968
Swap ¹	4,6000	20.10.2015	95.000	-4.811	95.000	-1.854		-2.957
Swap	4,1160	10.07.2013	47.902	-3.918	100.000	-7.331		3.413
Swap	2,9900	20.07.2015	472.500	-27.790	0	0		-27.790
Swap	3,1925	29.11.2011	0	0	21.880	-781		781
Swap	4,9000	20.12.2012	0	0	34.100	-3.170		3.170
Swap	3,9090	20.01.2012	0	0	148.785	-7.828		7.828
Swap	3,6165	29.11.2011	0	0	625.000	-27.895		27.895
Total			666.473²	-37.341	1.038.553²	-48.244		10.903

¹ Nicht effektiv vor dem 10. Juli 2013² Nominal ohne die 95.000 TEUR, die erst am 10. Juli 2013 effektiv werden**ÜBERLEITUNG DER WERTÄNDERUNG DER DERIVATE SEIT DEM 31. DEZEMBER 2009:**

in TEUR	Rücklage für Cashflow- Hedging	Derivative Finanzinstrumente			Gesamt
		Finanzielle Ver- mögenswerte	Finanzielle Ver- bindlichkeiten		
Finanzderivate zum 31. Dezember 2009	-43.200	615	-48.859		-48.244
Effektive Änderungen der Fair-Value der Cashflow-Hedges	-4.938	-70	-4.868		-4.938
Ineffektive Fair-Value-Änderungen der Cashflow-Hedges	0	-314	-2.561		-2.875
Nettoverlust aus der Bewertung von nicht in den Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten	0	-84	-1.785		-1.869
Reklassifizierung aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	32.974	0	0		0
Änderungen der in den Finanzinstrumenten enthaltenen Zinsabgrenzung	0	0	5.240		5.240
Neuerwerbe	0	0	-21.530		-21.530
Veräußerungen	0	0	36.875		36.875
Finanzderivate zum 30. September 2010	-15.164	147	-37.488		-37.341

In den ersten drei Quartalen 2010 wurden Abwertungen in Höhe von TEUR 4.938 im Eigenkapital in der Rücklage für Cashflow-Hedging berücksichtigt (im Vergleichszeitraum des Vorjahres wurden TEUR 17.173 Abwertung in der Rücklage für Cashflow-Hedging ausgewiesen). Der Ergebniseffekt aus den Änderungen des beizulegenden Zeitwertes der Derivate, der aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigen ist, belief sich auf TEUR -4.744. Die Veränderung der Zinsabgrenzungen in den Swaps und Caps (EUR 5.240) sind im Finanzergebnis berücksichtigt. Ein Verlust von TEUR 32.974 betrifft kumulierte Abwertungen

von derivativen Finanzinstrumenten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund von vorzeitigen Darlehensrückzahlungen nicht mehr länger besteht. Dieser Betrag ist aus der Rücklage für Cashflow-Hedging in die Gewinn- und Verlust-Rechnung umklassifiziert worden. Der mit TEUR 28.281 wesentliche Anteil an diesem Umlklassifizierungsverlust beruht auf der vorzeitigen Beendigung des Swaps über TEUR 625.000 Nennwert und der infolge der Refinanzierung vorzeitigen Beendigung des abgesicherten Konsortialkredites.

Zusammen ergibt sich ein Verlust von TEUR 37.718 (Q1-Q3 2009: TEUR -13.725), der unter „Nettoverlusten aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen ist. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Betrag von TEUR 32.974, der in dem Bewertungsverlust der derivativen Finanzinstrumente von TEUR 37.718 enthalten ist, keinen Einfluss auf die Nettovermögensposition (NAV) mehr hat, da er bereits in der Vergangenheit eigenkapitalmindernd berücksichtigt wurde.

In den ersten drei Quartalen wurden Swaps mit einem Nennwert von TEUR 881.863 beendet. Dadurch verringerten sich die finanziellen Verpflichtungen aus dem negativen beizulegenden Zeitwert dieser Swaps um TEUR 36.875. Von diesem Betrag wurden TEUR 21.530 auf den neuen Swap mit TEUR 472.500 Nennwert übertragen. Somit ergibt sich eine zahlungswirksame Verringerung der finanziellen Verpflichtungen in Höhe von TEUR 15.345 aus der Beendigung der Derivate.

Ein neu abgeschlossener Swap wurde mit einem Nennwert von TEUR 37.283 zu einem beizulegenden Zeitwert von null Euro zum Zeitpunkt des Beginns der Sicherungsbeziehung eingegangen. Der Swap mit einem Nennwert von TEUR 472.500, der den neuen Konsortialkredit absichert, begann mit einem negativen beizulegenden Zeitwert von TEUR 21.530. Dies entspricht dem negativen beizulegenden Zeitwert des Swaps über TEUR 625.000 Nennwert bei dessen Beendigung. Die Übertragung erfolgte zahlungsmittelneutral, da der neue Swap den negativen beizulegenden Zeitwert des beendeten Swaps fortführt.

Finanzergebnis

DAS FINANZERGEBNIS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2010 ENTWICKELTE SICH WIE FOLGT

in TEUR	1. Jan. -30. Sept. 2010	1. Jan. -30. Sept. 2009	Veränderung
Zinsaufwand Konsortialkredit (alt)	-10.478	-21.674	-51,7%
Zinsaufwand Konsortialkredit (neu)	-3.190	0	n/a
Zinsaufwand Refinanzierungsdarlehen	-5.649	-2.724	107,4%
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-14.857	-14.992	-0,9%
Andere Zinsaufwendungen	-1	-1	0,0%
Finanzaufwand	-34.175	-39.391	-13,2%
Zinserträge	467	582	-19,8%
Sonstiges Finanzergebnis	-441	-825	-46,5%
Nettofinanzergebnis	-34.149	-39.635	-13,8%

Das Nettofinanzergebnis verbesserte sich gegenüber den ersten drei Quartalen 2009 um TEUR 5.486 auf TEUR -34.149. Diese Entwicklung beruht zum Teil auf einer geringeren durchschnittlichen Darlehensanspruchnahme im Vergleich zur Vorjahresperiode, als Folge der umfangreichen Refinanzierungsaktivitäten, die in 2009 und 2010 umgesetzt wurden. Auf der anderen Seite hat die Terminierung von Finanzderivaten mit vergleichsweise hohen Swap rates zu einem Rückgang der durchschnittlichen Zinskosten geführt. Zu den Einzelheiten der Refinanzierung des Konsortialkredites verweisen wir auf den Abschnitt „Finanz- und Vermögenslage“ auf Seite 11.

Konzernergebnis durch Bewertung der Derivate beeinflusst

Der Konzernnettoverlust beläuft sich auf TEUR -11.543 (Q1-Q3 2009: Gewinn von TEUR 2.314). Dieses deutlich negative Ergebnis beruht im Wesentlichen auf dem Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR -37.719. Von diesem Betrag entfallen TEUR -4.744 auf Abwertungen des beizulegenden Zeitwertes in der Berichtsperiode, die den ineffektiven Anteil der derivativen Finanzinstrumente betreffen. Die verbleibenden TEUR -32.974 resultieren aus der Umklassifizierung von kumulierten Abwertungen aus derivativen Finanzinstrumenten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund von vorzeitigen Darlehensrückzahlungen nicht mehr länger besteht. Der Umklassifizierungsbetrag in Höhe von TEUR 32.974 hat keinen Einfluss auf das Nettovermögen (NAV), da das Eigenkapital sich im Zeitpunkt der Umklassifizierung um den gleichen Betrag erhöht, um den die Gewinn- und Verlustrechnung belastet wird (vgl. auch die Ausführungen zu den derivativen Finanzinstrumenten auf dieser Seite).

Das Ergebnis je Aktie beträgt EUR -0,21¹ für die ersten neun Monate 2010.

¹ Berechnet auf Basis der gewichteten durchschnittlichen Aktienanzahl während der Berichtsperiode von 56.152 Tausend Aktien.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Finanzmanagement

Das Finanzmanagement des alstria-Konzerns ist zentral gesteuert. Darlehen werden sowohl für einzelne Objekte als auch für Objektporfolien aufgenommen. Das Hauptziel der Finanzierungspolitik des Konzerns 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 Januar 2010 hat alstria eine zusätzliche Refinanzierung ohne Rückhaftung auf die alstria office REIT-AG als weiteren Schritt zur Reduzierung des Ende 2011 auslaufenden und mittlerweile refinanzierten Konsortialkredits abgeschlossen. Die Kreditvereinbarung beläuft sich auf EUR 76 Millionen mit einer Laufzeit von sieben Jahren und hat einen Festzinsatz von 4,62%. Die refinanzierten Objekte befinden sich in Hamburg, Essen und Leipzig.

Refinanzierungsstrategie erfolgreich umgesetzt

Am 20. Juli 2010 hat alstria erfolgreich ihren Hauptkredit refinanziert. Ein Konsortium von fünf Banken stellte einen neuen Kreditrahmen mit einem Gesamtvolumen von EUR 630 Millionen zur Verfügung. Diese Finanzierung ersetzt, zusammen mit EUR 16 Millionen aus Eigenmitteln, das bisherige Konsortialdarlehen (EUR 646 Millionen), welches Ende November 2011 fällig geworden wäre. Die Laufzeit der neuen Kreditvereinbarung liegt bei fünf Jahren. Dementsprechend verbessert sich die Fälligkeitsstruktur der Verbindlichkeiten signifikant von durchschnittlich 2,4 auf 5,1 Jahre. Der neue Kredit wurde von der UniCredit Bank AG arrangiert, weitere Mitglieder des Konsortiums sind die Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG, Eurohypo Aktiengesellschaft, HSH Nordbank AG und Natixis.

Die anfängliche Marge des neuen Kredits beträgt 160 bp und hängt vom Loan-To-Value-Verhältnis (LTV) gemäß dem nachfolgenden Margengitter ab. Der gegenwärtige LTV des neuen Konsortialkredits liegt bei 57,2%.

MARGENGITTER

LTV					Spread
65%	<	LTV	≤	70%	200 bp per annum
61%	<	LTV	≤	65%	175 bp per annum
56%	<	LTV	≤	61%	160 bp per annum
51%	≤	LTV	≤	56%	150 bp per annum
		LTV	<	51%	135 bp per annum

Im Rahmen der Refinanzierung hat alstria ihre Zinssicherungsgeschäfte dem neuen Fälligkeitsprofil angepasst. Rund 25% des neuen Kreditbetrags sind nicht abgesichert, um die operative Flexibilität des Unternehmens zu erhöhen. Innerhalb der neuen Struktur bleiben die gesamten Finanzierungskosten des Unternehmens mit rund 4,3% stabil. In Anbetracht der Tatsache, dass alstria über langfristige Mietverträge verfügt, ergibt sich aus der neuen Kreditvereinbarung eine deutlich verbesserte Visibilität der Cashflows für die kommenden fünf Jahre. Mit der Fixierung des syndizierten Kredits hat alstria bis Mitte 2014 keinen weiteren Refinanzierungsbedarf.

Gemäß der Zinssicherungsstrategie hat alstria parallel zur Refinanzierung einen neuen Zinsswap mit einem Nominalbetrag in Höhe von TEUR 472.500 und einem Zinssatz von 2,99% abgeschlossen. Dieser Zinsswap läuft bis zum 20. Juli 2015 und ist seit dem 20. Juli 2010 effektiv. Dieses Geschäft ersetzt somit den existierenden Zinsswap mit einem Nominalbetrag von TEUR 625.000, welcher zum 20. Juli 2010 beendet wurde.

Zum 30. September 2010 wurden sämtliche Kreditvereinbarungen eingehalten.

ÜBERSICHT DER ZUM 30. SEPTEMBER 2010 IN ANSPRUCH GENOMMENEN DARLEHEN

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme (in TEUR)	Loan-to-Value- Vereinbarung	LTV	Datum der nächsten Überprüfung
Konsortialdarlehen	20.07.2015	572.809	65,0%	57,2%	30.06.2010
Darlehen ohne Rückhaftung #1	19.10.2015	47.902	80,0%	74,6%	30.09.2010
Darlehen ohne Rückhaftung #2	31.12.2014	37.283	80,0%	64,3%	31.12.2010
Darlehen ohne Rückhaftung #3	30.06.2014	31.785	65,0%	61,5%	31.12.2010
Darlehen ohne Rückhaftung #4	20.10.2014	33.028	61,0%	59,4%	31.12.2010
Darlehen ohne Rückhaftung #5	31.01.2017	75.032	75,0%	61,5%	31.12.2010
Gesamt per 30.09.2010		797.839		59,0%	

TEUR 84.097 flüssige Mittel

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit betrug in den ersten neun Monaten des Jahres TEUR 16.549 und war damit geringer als in den ersten neun Monaten 2009 (TEUR 21.959). Dies resultiert zum einen aus niedrigeren Mieterlösen aufgrund der Gebäudeveräußerungen. Zum anderen ergaben sich höhere Zinsauszahlungen aufgrund geänderter Zinszahlungstermine.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ergibt sich aus der Veräußerung von Immobilien (TEUR 134.728) und mit TEUR 13.546 aus Rückzahlungen von gewährten Darlehen. Zahlungsmittelabflüsse beruhen mit TEUR 11.499 auf Investitionen im Zusammenhang mit Neuvermietungen sowie nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt Darlehenstilgungen in Höhe von TEUR 949.338 sowie TEUR 15.345 Zahlungen für die Beendigung von Finanzderivaten wider. Zahlungsmittelzuflüsse betreffen mit TEUR 738.629 die Darlehensneuaufnahme im Rahmen der Refinanzierungen. Die Kapitalerhöhung führte zu Zahlungsmittelzuflüssen von netto TEUR 47.415.

Infolgedessen ergab sich zum Abschluss der ersten neun Monate 2010 ein Barmittelbestand in Höhe von TEUR 84.097 (30. September 2009: TEUR 58.913).

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien stabil zum Ende des Quartals

Der Gesamtwert der Anlageimmobilien beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.359.039 im Gegensatz zu TEUR 1.425.440 am Anfang des Geschäftsjahres. Zwei Immobilien wurden im Zusammenhang mit dem zukünftigen Verkauf in „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umklassifiziert. Weitere Veränderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren aus den aktivierten Modernisierungsmaßnahmen, welche im Wesentlichen das Modernisierungsprojekt Steinstraße 5-7 in Hamburg betreffen. 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. 2009	1.425.440
Zugänge	11.499
Abgänge	-52.200
Umklassifizierungen	-25.700
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30. September 2010	1.359.039
Beizulegender Zeitwert von zur Entwicklung gehaltenen Immobilien	7.788
Beizulegender Zeitwert von "held for sale"-Immobilien	25.700
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	22.885
Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen	1.415.412

Kapitalerhöhung

Im September 2010 wurde eine Kapitalerhöhung von 10% des Grundkapitals durchgeführt, welches sich – mit Wirkung zum 23. September 2010 - auf TEUR 61.600 erhöhte. Bei einem Preis von EUR 8,75 je Aktie betrug der Bruttoemissionserlös TEUR 49.000. Die Kapitalerhöhung erfolgte unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals im Zuge eines beschleunigten Platzierungsverfahrens gegen Bareinlagen. Die Kapitalmaßnahme erweitert alstrias finanzielle Möglichkeiten durch eine höhere Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung. Daneben soll der Emissionserlös der Finanzierung des weiteren Unternehmenswachstums dienen und Spielraum für Akquisitionen schaffen. Für weitere Einzelheiten verweisen wir auf Abschnitt 8.1 des Anhangs auf Seite 22)

Eigenkapitalquote bei 44,3% – REIT-Eigenkapitalquote bei 47,4%

Die Bilanz weist ein Eigenkapital von TEUR 670.630 auf, woraus sich eine Eigenkapitalquote von 44,3% errechnet (31. Dezember 2009: TEUR 634.185; 35,9%). Die REIT-Eigenkapitalquote¹ ist, im Wesentlichen aufgrund von Immobilienverkäufen und der Kapitalerhöhung, um 7,1 Prozentpunkte auf 47,4% gestiegen (31. Dezember 2009: 40,3%).

1 Die REIT-Eigenkapitalquote ist definiert als das Verhältnis von Eigenkapital zu unbeweglichem Vermögen

Postflioübersicht

Ertragslage

Finanz- und Vermögenslage

Risiko- und Chancenbericht

Jüngste Entwicklungen und Ausblick

NNNAV EUR 10,88 je Aktie

Der Nettosubstanzwert („Triple Net Asset Value“ (NNNAV) gemäß EPRA¹) sank von EUR 11,32 je Aktie Ende 2009 auf EUR 10,88 je Aktie. Das Konzerngesamtergebnis für die Periode (TEUR 16.493), die Kapitalerhöhung von TEUR 49.000 (vgl. Seite 12) und die Dividende für 2009 (TEUR 27.999) sind die wesentlichen Treiber für die Veränderung des Eigenkapitals. Insgesamt ergibt sich ein Anstieg des Eigenkapitals von TEUR 634.185 auf TEUR 670.360².

Maßnahmen des Umstrukturierungsprozesses reduzieren Finanzschulden

Aufgrund der letzten Transaktionen waren wir in der Lage, die langfristigen Finanzschulden um 16,9% auf TEUR 787.117 zu reduzieren. Dies basiert im Wesentlichen auf selektiven Immobilienveräußerungen, dem neuen Gemeinschaftsunternehmen und der freiwilligen Sondertilgung.

Kurzfristige Verbindlichkeiten sinken

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind um 85,3% auf TEUR 19.688 gesunken, was im Wesentlichen aus der Rückzahlung von TEUR 91.941 resultiert, die zum 31. Dezember 2009 als kurzfristige Darlehen ausgewiesen wurden. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten (TEUR 6.336) betreffen im Wesentlichen abgegrenzte Erlöse, Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, Boni-Abgrenzungen sowie erhaltene Käutionen.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die Risiken und Chancen, denen alstria ausgesetzt ist, werden detailliert im Konzernabschluss 2009 beschrieben. Es wurden keine Veränderungen zu dem dort beschriebenen Stand verzeichnet.

JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND AUSBLICK

Immobilientransaktionen

Für die beiden zum 30. September 2010 als „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ ausgewiesenen Objekte erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten im vierten Quartal 2010.

Finanzielle Ziele

alstria bestätigt die Umsatzerlöserwartungen von ca. EUR 89 Millionen und ein erwartetes operatives Ergebnis (FFO) von EUR 27 Millionen für das Jahr 2010. Um das Dividenden-niveau für die existierenden Aktionäre auch nach der Kapitalerhöhung konstant zu halten, beabsichtigt das Unterneh-men - einmalig für das Jahr 2010 - die Ausschüttungsquote von 90% auf 100% des FFO anzuheben.

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.

¹ EPRA: European Public Real Estate Association, Best Practices Committee, Schiphol Airport, Niederlande.

² Siehe auch die Eigenkapitalveränderungsrechnung vor Beginn des Anhangs, Seite 18.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERN -GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Januar bis 30. September 2010

in TEUR	Anhang	1. Juli - 30. Sept. 2010	1. Juli - 30. Sept. 2009	1. Jan. - 30. Sept. 2010	1. Jan. - 30. Sept. 2009
Umsatzerlöse		22.172	25.633	67.364	77.280
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand		-22	0	-1	0
Grundstücksbetriebsaufwand		-1.707	-2.653	-4.869	-7.474
Nettomieteinnahmen		20.443	22.980	62.494	69.806
Verwaltungsaufwand		-1.456	-1.106	-4.389	-4.138
Personalaufwand	6.1	-1.317	-1.149	-4.001	-3.473
Sonstige betriebliche Erträge		680	469	1.676	852
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4	-7	-1.060	-92
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		0	-1.413	0	-16.545
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	7.1	-150	385	5.485	385
Nettobetriebsergebnis		18.197	20.159	60.205	46.795
Nettofinanzergebnis	6.2	-12.818	-13.448	-34.149	-39.635
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen		25	0	119	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert		-28.552	-2.002	-37.718	-4.736
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		-23.148	4.709	-11.543	2.424
Ertragsteuern	6.3	0	-110	0	-110
Konzernperiodenergebnis		-23.148	4.600	-11.543	2.314
Zuordnung:					
Aktionäre		-23.148	4.600	-11.543	2.314
Ergebnis je Aktie in EUR					
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		-0,41	0,08	-0,21	0,04
Verwässertes Ergebnis je Aktie		-0,41	0,08	-0,21	0,04

Konzern -Gewinn- und Verlustrechnung
 Konzergesamtergebnisrechnung
 Konzernzwischenbilanz
 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
 Konzernkapitalflussrechnung

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
vom 1. Januar bis 30. September 2010

in TEUR	Anhang	1. Juli - 30. Sept. 2010	1. Juli - 30. Sept. 2009	1. Jan. - 30. Sept. 2010	1. Jan. - 30. Sept. 2009
Konzernperiodenergebnis		-23.148	4.600	-11.543	2.314
Marktbewertung finanzielle Vermögenswerte zur Veräußerung verfügbar		0	0	0	123
Marktbewertung Cashflow Hedging		-5.578	-1.019	-4.938	-17.173
Umklassifizierung aus Rücklage für Cashflow-Hedging		28.645	0	32.974	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen		23.067	-1.019	28.036	-17.050
Gesamtergebnis der Periode		-81	3.581	16.493	-14.736
<hr/>					
Zuordnung Gesamtergebnis:					
Aktionäre		-81	3.581	16.493	-14.736

KONZERNZWISCHENBILANZ
zum 30. September 2010

AKTIVA

in TEUR	Anhang	30. September 2010	31. Dezember 2009
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	1.359.039	1.425.440
At-equity bilanzierte Beteiligungen	4	22.885	9.046
Sachanlagen		8.167	5.897
Immaterielle Vermögenswerte		300	311
Finanzanlagen		351	351
Derivative Finanzinstrumente		131	0
Summe langfristiges Vermögen		1.390.872	1.441.045
 Kurzfristiges Vermögen			
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.1	25.700	136.621
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		25.700	135.825
davon übrige Vermögenswerte		0	796
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		5.676	5.694
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen		1.947	1.855
Derivative Finanzinstrumente		16	615
Forderungen aus Steuern		0	3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		4.993	33.483
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.2	84.097	146.818
davon verfügbungsbeschränkt		79	61.848
Summe kurzfristiges Vermögen		122.429	325.089
 Summe Aktiva		1.513.301	1.766.134

Konzern -Gewinn- und Verlustrechnung
 Konzergesamtergebnisrechnung
 Konzernzwischenbilanz
 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
 Konzernkapitalflussrechnung

PASSIVA

in TEUR	Anhang	30. September 2010	31. Dezember 2009
Eigenkapital	8.1		
Grundkapital		61.600	56.000
Kapitalrücklage		699.980	685.897
Rücklage für Cashflow-Hedging		-15.164	-43.200
Eigene Anteile		-26	-26
Gewinnrücklagen		-76.030	-64.486
Summe Eigenkapital		670.360	634.185
Langfristige Verpflichtungen			
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	8.2	787.117	947.257
Derivative Finanzinstrumente		33.570	48.859
Sonstige Rückstellungen		1.706	1.550
Sonstige Verbindlichkeiten		860	344
Summe langfristige Verpflichtungen		823.253	998.010
Kurzfristige Verpflichtungen			
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		0	28.176
Kurzfristige Darlehen	8.2	4.103	91.941
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.991	3.692
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm		340	231
Derivative Finanzinstrumente		3.918	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		6.336	9.899
Summe kurzfristige Verpflichtungen		19.688	133.939
Summe Verpflichtungen		842.941	1.131.949
Summe Passiva		1.513.301	1.766.134

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
vom 1. Januar bis 30. September 2010

in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapitalrück-lage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Eigene Aktien	Gewinnrück-lagen	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2010		56.000	685.897	-43.200	-26	-64.486	634.185
Veränderungen Q1-Q3 2010							
Gesamtergebnis		0	0	28.036	0	-11.543	16.493
Dividendausschüttung	9	0	-27.999	0	0	0	-27.999
Aktienbasierte Vergütung		0	267	0	0	0	267
Zuführungen zum gezeichneten Kapital		5.600	0	0	0	0	5.600
Zuführungen zur Kapitalrücklage		0	43.400	0	0	0	43.400
Aufwendungen im Zusammenhang 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

vom 1. Januar bis 30. September 2009

in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapitalrück-lage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Eigene Aktien	Gewinnrück-lagen	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2009		56.000	726.885	-49.579	-14.983	11.344	729.667
Veränderungen Q1-Q3 2009							
Gesamtergebnis		0	123	-17.173	0	2.314	-14.736
Dividendausschüttung	9	0	0	0	0	-28.423	-28.423
Umgliederung aus der Gewinnrücklage		0	-28.423	0	0	28.423	0
Ergebnis aus der Veräußerung eigener Anteile		0	-13.076	0	14.957	3.821	5.702
Innerer Wert der Tauschoption auf eigene Anteile		0	1.744	0	0	-1.744	0
Tausch der Bardividendenansprüche gegen Aktien der Gesellschaft		0	0	0	0	5.565	5.565
Erwerb/Veräußerung eigene Anteile		0	-14.820	0	14.957	0	137
Aktienbasierte Vergütung		0	305	0	0	0	305
Stand zum 30. September 2009	8.1	56.000	685.814	-66.752	-26	17.479	692.515

Konzern -Gewinn- und Verlustrechnung
 Konzergesamtergebnisrechnung
 Konzernzwischenbilanz
 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
 Konzernkapitalflussrechnung

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG vom 1. Januar bis 30. September 2010

in TEUR	Anhang	1. Jan. -30. Sept. 2010	1. Jan. -30. Sept. 2009
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernperiodenergebnis		-11.544	2.314
Unrealisiertes Bewertungsergebnis (Immobilien und derivative Finanzinstrumente)		37.600	21.281
Zinserträge	6.2	-467	-582
Zinsaufwendungen	6.2	34.615	40.216
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.3	0	110
Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)		-35	476
Gewinn (-) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.1	-5.485	0
Abschreibungen und Wertminderungen des Anlagevermögens (+)		335	362
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		1.878	-2.621
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-2.786	-2.433
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		54.111	59.124
Erhaltene Zinsen		467	582
Gezahlte Zinsen		-38.029	-37.636
Gezahlte Steuern vom Einkommen und Ertrag		0	-110
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		16.549	21.959
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	-11.499	-16.821
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehalteten Immobilien		134.728	41.162
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-2.593	-683
Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Wertpapieren		0	25.033
Einzahlungen aus der Rückzahlung von gewährten Darlehen		13.546	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an Konzerngesellschaften		1	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		134.183	48.691
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen (+) aus Eigenkapitalzuführungen		49.000	0
Auszahlungen (-) für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien		-1.585	0
Einzahlungen für die Veräußerung von eigenen Anteilen		0	137
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		738.629	70.283
Auszahlung der Dividende	9	-27.999	-22.858
Auszahlungen für den Erwerb und die Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten		-15.345	-2.000
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-949.338	-84.863
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-6.260	-3.862
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-212.898	-43.163
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		-62.166	27.487
Effekt von Veränderungen des Konsolidierungskreises auf den Finanzmittelfonds		-555	0
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		146.818	31.426
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode		84.097	58.913
(davon verfügbare: TEUR 79; Vj. TEUR 16.427)		7.2	

ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2010

1. Informationen zum Unternehmen

Die alstria office REIT-AG (nachstehend bezeichnet als „Gesellschaft“ oder „alstria office REIT-AG“ und – gemeinsam mit den Tochtergesellschaften – „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 2009 beendete Geschäftsjahr beschrieben.

Die Veröffentlichung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis zum 30. September 2010 (nachstehend bezeichnet als „der verkürzte Konzernzwischenabschluss“) wurde per Vorstandsbeschluss am 8. November 2010 genehmigt.

2. Berichtsgrundlage

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde gemäß IAS 34 „Interim Financial Reporting“ (Zwischenberichterstattung) erstellt. Er enthält nicht alle für den Jahresabschluss vorgeschriebenen Angaben und Erklärungen und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2009 gelesen werden.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss ist ungeprüft.

3. Grundlagen der Rechnungslegung

Die angewandten Bilanzierungsgrundsätze entsprechen den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 angewandten Grundsätzen, wie sie in dem Konzernabschluss beschrieben sind.

Die folgenden neuen und geänderten Standards sind für Berichtszeiträume die am 1. Januar 2010 beginnen erstmals verpflichtend anzuwenden:

- Neufassung des IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der IFRS (Neufassung 2008)“
- Änderung des IFRS 1 „Zusätzliche Ausnahmen für erstmalige Anwender“ (Änderung 2009)
- Änderung des IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich im Konzern (Änderung 2009)“
- Neufassung der IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse (Neufassung 2008)“ und IAS 27 „Konzern- und Einzelab-

schlüsse (Neufassung 2008)“

- Änderung des IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Zulässige Grundgeschäfte im Rahmen von Sicherungsbeziehungen (Änderung 2008)“
- IFRIC 12 „Dienstleistungsvereinbarungen“
- IFRIC 15 „Verträge über die Errichtung von Immobilien“
- IFRIC 16 „Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“
- IFRIC 17 „Unbare Ausschüttungen an Anteilseigner“
- IFRIC 18 „Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden“
- Änderungen aus dem jährlichen Verbesserungsprojekt „Improvements to IFRSs (2009)“

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

4. Konsolidierungskreis

Aufgrund einer Joint-Venture-Vereinbarung wird eine ehemalige Konzerngesellschaft zum Stichtag des Zwischenabschlusses als Gemeinschaftsunternehmen behandelt. Die alstria office REIT-AG hält einen Anteil von 49% an dem Gemeinschaftsunternehmen, das nach der Equity-Methode in den Konzernzwischenabschluss einbezogen wird. Folglich wurde die Tochtergesellschaft entkonsolidiert und gehört nicht mehr zum Konsolidierungskreis des Konzerns. Das sich ergebende Entkonsolidierungsergebnis belief sich auf TEUR -181. Die Tochtergesellschaft hat ein ihr gewährtes Darlehen in Höhe von TEUR 13.456 in der Berichtsperiode zurückgezahlt. Dies wird in der Konzernkapitalflussrechnung unter dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen. In den Zwischenberichten zum ersten und zweiten Quartal 2010 erfolgte der Ausweis unter dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit. Zwei weitere Tochtergesellschaften wurden während des Berichtszeitraums beendet. Bei diesen Gesellschaften handelte es sich um Komplementärgesellschaften mit unwesentlichen Bilanzsummen und Ergebnissen.

Es haben sich keine weiteren Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 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 4.001 (1. Januar bis 30. September 2009: TEUR 3.473) enthalten zurückgestellten Bonusaufwand in Höhe von TEUR 782 (1. Januar bis 30. September 2009: TEUR 741). Ebenfalls sind in dieser Position Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 157 (1. Januar bis 30. September 2009: TEUR 91) aus aktienorientierter Vergütung an den Vorstand (vgl. Abschnitt 11) enthalten. Aus den an die Mitarbeiter ausgegebenen Wandelgenusscheinen entstand ein Aufwand von TEUR 370 (1. Januar bis 30. September 2009: TEUR 261). Er ist im Personalaufwand enthalten.

6.2. Finanzergebnis

DIE FOLGENDE TABELLE VERANSCHAULICHT DIE ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZERGEBNISSES:

in TEUR	1. Jan. - 30. Sept. 2010 (ungeprüft)	1. Jan. - 30. Sept. 2009 (ungeprüft)
Zinsaufwand Konsortialkredit (alt)	-10.478	-21.674
Zinsaufwand Konsortialkredit (neu)	-3.190	0
Zinsaufwand Darlehen Refinanzierungen	-5.649	-2.724
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-14.857	-14.992
Andere Zinsaufwendungen	-1	-1
Finanzaufwand	-34.175	-39.391
Zinserträge	467	582
Sonstiges Finanzergebnis	-441	-825
Nettofinanzergebnis	-34.149	-39.635

Im Rahmen unserer Hedging-Strategie gingen wir eine neue Zinsswap-Vereinbarung als Cashflow-Hedge zu einem Nominalwert von TEUR 472.500, einem Swapsatz von 2,99% und

einer Laufzeit bis zum 20. Juli 2015 ein. Die Transaktion wurde zum 20. Juli 2010 wirksam.

Der oben beschriebene Swap ersetzte einen bestehenden Zinsswap mit einem Nominalwert von TEUR 625.000, der zum 20. Juli 2010 terminiert worden war.

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 2009.

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 2009 wurden externe Gutachten herangezogen. Eine Managementbewertung der Zeitwerte zum Datum des Konzernzwischenabschlusses vom 30. September 2010 führte zu einer Aufwertung der zum 31. Dezember 2009 gehaltenen Vermögenswerte um TEUR 11.499. Es handelt sich bei diesem Betrag um die in den ersten drei Quartalen 2010 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 2009.

Im Juli 2010 schloss alstria notarielle Kaufverträge über die Veräußerung von vier in Hamburg belegenen Gebäuden ab. Der Übergang von Nutzen und Lasten von zwei dieser Gebäude erfolgte im dritten Quartal 2010. Die verbleibenden zwei Gebäude wurden im Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2010 als „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ gemäß IFRS 5 kategorisiert. Der Übergang von Nutzen und Lasten der beiden Gebäude erfolgte im vierten Quartal 2010.

7.2. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Von den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 84.097 unterliegen zum 30. September 2010 insgesamt TEUR 79 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

Unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals wurde das gezeichnete Kapital im Zuge eines beschleunigten Platzierungsverfahrens gegen Bareinlagen um EUR 5.599.999 erhöht. Das gezeichnete Kapital erhöhte sich von EUR 56.000.000 auf EUR 61.599.999. Diese Kapitalerhöhung wurde am 23. September 2010 in das Handelsregister eingetragen. Der nominale Betrag wurde am 24. September 2010 eingezahlt.

In der Konzernbilanz zum 30. September 2010 belief sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG auf TEUR 61.600. Captiva 2 Alstria Holding S.à r.l., Luxemburg, hält direkt und indirekt eine Mehrheit der Gesellschaftsanteile. Die verbleibenden Gesellschaftsanteile befinden sich im Streubesitz.

Kapitalrücklage

Die neuen durch die Kapitalerhöhung entstandenen Aktien wurden zu einem Preis von EUR 8,75 je Aktie angeboten und verkauft. Die über den Nennwert des gezeichneten Kapitals hinausgehenden Emissionserlöse beliefen sich auf TEUR 43.400 und wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Platzierung der Aktien führte insgesamt zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 41.815, davon belaufen sich die Kapitaleinlagen auf TEUR 43.400 und die Kosten auf TEUR 1.585.

Eigene Aktien

Am 30. September 2010 hielt die Gesellschaft 2.374 auf den Inhaber lautende Stückaktien von je EUR 1.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juni 2010 wurde die Berechtigung zum Rückkauf eigener Aktien erneuert. Gemäß Beschluss ist die alstria office REIT-AG berechtigt, bis zu 10% der Aktien bis zum 15. Juni 2015 zurück zu erwerben. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht beabsichtigt, von dieser Berechtigung Gebrauch zu machen.

Rücklage für Cashflow-Hedging

in TEUR	30. Sept. 2010 (ungeprüft)	31. Dez. 2009 (geprüft)
Stand 1. Januar	-43.200	-49.579
Nettoveränderung des Cashflow-Hedgings	28.036	6.379
Stand zum 30. September/ 31. Dezember	-15.164	-43.200

Diese Rücklage enthält den effektiven Anteil am Gewinn oder Verlust der Sicherungsinstrumente des Cashflow Hedges. Die Nettoveränderung bezieht sich in Höhe von TEUR -4.938 auf Abwertungen derivativer Finanzinstrumente. In Höhe von TEUR 32.974 handelt es sich um die Umklassifizierung der kumulierten Abwertungen von derivativen Finanzinstrumenten in einer Cashflow-Hedge Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund von vorzeitigen Darlehensrückzahlungen nicht mehr länger besteht.

8.2. Finanzverbindlichkeiten

Mit Stand vom 30. September 2010 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen TEUR 798.390 (31. Dezember 2009: TEUR 1.041.387). Der niedrigere Buchwert von TEUR 791.220 (TEUR 787.117 langfristiger und TEUR 4.103 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der Effektivzinsmethode zu verteilender 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 2009 und auf den Halbjahresfinanzbericht 2010.

Am 20. Juli 2010 hat die Gesellschaft ihren Hauptkredit (EUR 646 Millionen) durch eine neue Kreditvereinbarung im Gesamtvolumen von EUR 630 Millionen und EUR 16 Millionen aus der verfügbaren Liquidität refinanziert. Die Laufzeit der neuen Kreditvereinbarung liegt bei fünf Jahren.

9. Dividende

in TEUR	2010 (ungeprüft)	2009
Dividende ¹ in TEUR (zum 30. September nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen):	27.999	28.423
Dividende je Aktie in EUR	0,50	0,52

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

Am 16. Juni 2010 beschloss die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG, eine Dividende von insgesamt TEUR 27.999 auszuschütten (EUR 0,50 pro ausstehender Aktie). Die Dividende wurde am 17. Juni 2010 ausgezahlt.

10. Mitarbeiter

In dem Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis zum 30. September 2010 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 36 Mitarbeiter (1. Januar 2009 bis 30. September 2009: im Durchschnitt 31 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl angestellter Mitarbeiter zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 30. September 2010 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 38 Mitarbeiter (31. Dezember 2009: 32 Mitarbeiter).

11. Aktienorientierte Vergütung

Am 2. März 2010 legte der Aufsichtsrat der Gesellschaft ein neues aktienorientiertes 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.

Zum Ende der Berichtsperiode bestehen 99.009 virtuelle Aktien, die am 2. März 2010 gewährt wurden.

In den ersten drei Quartalen 2010 ergaben sich daraus Vergütungsaufwendungen in Höhe von TEUR 157 sowie Rückstellungen in gleicher Höhe. Der Konzern bilanziert die Verpflichtung aus den gewährten virtuellen Aktien in den sonstigen Rückstellungen.

12. Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Im Rahmen des am 05. September 2007 durch den Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG beschlossenen Mitarbeiterbeteiligungsprogramms wurden den Mitarbeitern der alstria office REIT-AG mit Wirkung zum 17. Juni 2010 61.500 Wandelgenusscheine gewährt. Der Nominalwert jedes Wandelgenusscheins 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. Für eine detaillierte Beschreibung des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms verweisen wir auf Abschnitt 18 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2009.

Die folgende Tabelle zeigt die Modellvorgaben, die für die Bestimmung des Zeitwerts der am 17. Juni 2010 bewilligten Wandeloptionen genutzt wurden:

	30. Sept. 2010 (ungeprüft)
Dividendenrendite (%)	6,06
Risikofreier Zinssatz (%)	0,47
Erwartete Volatilität (%)	58,00
Erwartete Laufzeit der Option (Jahre)	2,00
Ausübungskurs (EUR)	2,00
Fluktuationsrate Mitarbeiter (%)	10,00
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (EUR)	8,25

Der beizulegende Zeitwert eines Wandelgenusscheins betrug am Ausgabetag EUR 6,19.

In den ersten drei Quartalen 2010 wurden 3.100 Wandelgenusscheine wieder eingezogen. Zum Bilanzstichtag bestanden 217.000 Wandelgenusscheine.

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.

Aufgrund einer Joint-Venture-Vereinbarung aus dem ersten Halbjahr 2010 wird eine ehemalige Konzerngesellschaft zum Stichtag des Zwischenabschlusses als Gemeinschaftsunternehmen behandelt und gilt seit der Entkonsolidierung als nahe stehendes Unternehmen.

14. Finanzielle Verpflichtungen

Die finanziellen Verpflichtungen aus der Generalunternehmervereinbarung, wie sie im Anhang des Geschäftsberichts 2009 unter Abschnitt 12.2 beschrieben sind, sind in der Zwischenzeit beglichen worden.

15. Wichtige Ereignisse nach Abschluss der Berichtsperiode

Über die Durchführung der Grundstücksveräußerungen hinaus (vgl. 7.1) ergaben sich nach dem 30. September 2010 keine berichtspflichtigen Ereignisse, über die gemäß IAS 10 (Ereignisse nach dem Berichtsperiode) zu berichten wäre.

16. Vorstand

Der Vorstand des Unternehmens setzte sich zum 30. September 2010 wie folgt zusammen:

Herr Olivier Elamine (Vorstandsvorsitzender)

Herr Alexander Dexne (Finanzvorstand)

17. Aufsichtsrat

Gemäß § 9 der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Die Amtszeit aller Mitglieder endet mit dem Schluss der Hauptversammlung im Jahr 2011.

Der Aufsichtsrat setzte sich zum 30. September 2010 wie folgt zusammen:

Herr Alexander Stuhlmann (Vorsitzender)

Herr John van Oost (Stellvertretender Vorsitzender)

Dr. Johannes Conradi

Herr Roger Lee

Herr Richard Mully

Herr Daniel Quai

Hamburg, Deutschland, 8. November 2010

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, Deutschland, 8. November 2010



Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender



Alexander Dexne
Finanzvorstand

FINANZKALENDER

Datum	Veranstaltung
10. Nov. 10	Veröffentlichung 9-Monatsabschluss
	Quartalsbericht
	Hamburg
18. Nov. 10	Roadshow
	WestLB
	Frankfurt
18. Nov. 10	Roadshow
	Société Générale
	Paris
26. Nov. 10	Roadshow
	Credit Suisse
	Schweiz
01.-03. Dez. 2010	Analystenveranstaltung
	European Conference (Berenberg Bank)
	Bagshot, Surrey
1. Dez. 2010	Roadshow
	Rabo Bank
	Amsterdam
4. März 2011	Bilanzpressekonferenz
	Finanzergebnis 2010
	Frankfurt am Main
08.-11. März 2011	Messe
	mipim
	Cannes
30. März 2011	Veröffentlichung Geschäftsbericht
	Geschäftsbericht 2010
	Hamburg

KONTAKT

alstria office REIT-AG

Bäckerbreitergang 75
20355 Hamburg
Telefon: 040 226341-300
Fax: 040 226341-310
www.alstria.de

Investor Relations

Ralf Dibbern
Telefon: 040 226341-329
Fax: 040 226341-310
E-Mail: ir@alstria.de
<http://investor-relations.alstria.de>

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 Geschäftsbericht 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).