

Deutsche Office

NEUNMONATSFINANZBERICHT 2015

INHALT

| | |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | DO DEUTSCHE OFFICE AG IN 9M/2015 AUF EINEN BLICK |
| 6 | BRIEF DES VORSTANDS |
| 8 | KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT |
| 8 | Konjunkturbericht |
| 9 | Portfoliobericht |
| 10 | Wirtschaftsbericht |
| 13 | Risiko- und Chancenbericht |
| 13 | Die Deutsche Office Aktie |
| 14 | Nachtragsbericht |
| 15 | Prognosebericht |
| 16 | UNGEPRÜFTER VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS |
| 16 | Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung |
| 16 | Konzerngesamtergebnisrechnung |
| 17 | Konzernbilanz |
| 18 | Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung |
| 19 | Konzernkapitalflussrechnung |
| 20 | Konzernanhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2015 |
| 32 | VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER |
| 33 | INFORMATIONEN ZUR DO DEUTSCHE OFFICE AG, KONTAKT UND IMPRESSUM |

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

| ERTRAGSKENNZAHLEN IN MIO. EURO (IFRS) UND MITARBEITER | 01.01.-30.09.15 | 01.01.-30.09.14* | DELTA IN % |
|-------------------------------------------------------|-----------------|------------------|------------|
| Erträge aus der Vermietung | 80,4 | 78,8 | 2,0 |
| Netto Ergebnis aus der Vermietung | 71,8 | 70,2 | 2,3 |
| Operatives Ergebnis (EBIT) | 67,6 | 132,4 | -48,9 |
| Finanzergebnis | -22,5 | -35,2 | -36,1 |
| Periodenergebnis | 40,7 | 94,8 | -57,1 |
| Ergebnis je Aktie (in Euro) | 0,23 | 0,56 | -58,9 |
| EPRA-Ergebnis | 33,4 | 33,6 | -0,6 |
| EPRA-Ergebnis je Aktie (in Euro) | 0,19 | 0,20 | -5,0 |
| Funds from Operations (FFO) | 39,1 | 34,1 | 14,7 |
| FFO je Aktie (in Euro) | 0,22 | 0,20 | 10,0 |
| Mitarbeiter (Personen) | 31 | 36 | -13,9 |

| BILANZKENNZAHLEN IN MIO. EURO (IFRS) | 30.09.15 | 31.12.14 | DELTA IN % |
|--------------------------------------------|----------|----------|------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 1.754,0 | 1.780,7 | -1,5 |
| Bankguthaben und Kassenbestände | 110,1 | 63,5 | 73,4 |
| Bilanzsumme | 1.901,7 | 1.951,3 | -2,5 |
| Eigenkapital | 817,6 | 803,0 | 1,8 |
| Eigenkapitalquote (in Prozent) | 43,0 | 41,2 | 4,4 |
| Gesamtschulden inkl. Derivate | 1.084,1 | 1.148,3 | -5,6 |
| Nettoverschuldung | 905,6 | 1.001,6 | -9,6 |
| Net Loan-to-Value (in Prozent) | 50,9 | 53,5 | -4,9 |
| Net Asset Value (NAV) | 817,6 | 803,0 | 1,8 |
| NAV je Aktie (in Euro) | 4,53 | 4,45 | 1,8 |
| EPRA-NAV je Aktie (in Euro) | 4,71 | 4,74 | -0,6 |
| EPRA-NNNAV je Aktie (in Euro) | 4,53 | 4,45 | 1,8 |

| WEITERE EPRA-KENNZAHLEN | 30.09.15 | 31.12.14 | DELTA IN % |
|---------------------------------------------------|----------|----------|------------|
| EPRA-Nettoanfangsrendite (in Prozent) | 5,3 | 5,2 | 1,9 |
| EPRA-"topped-up"-Nettoanfangsrendite (in Prozent) | 5,4 | 5,2 | 3,8 |

* Bei den zeitraumbezogenen Angaben des Vorjahres/ Halbjahres ist zu beachten, dass aufgrund der erst Ende Januar 2014 erfolgten Verschmelzung die Prime Office REIT-AG lediglich seit Februar 2014 konsolidiert wurde. Die Vergleichszahlen 9M/2014 sind zudem geprägt durch den Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss in Höhe von 115,4 Mio. Euro aufgrund der Verschmelzung der Prime Office REIT-AG auf die Gesellschaft sowie Aufwendungen in Zusammenhang mit der Verschmelzung in Höhe von 23,5 Mio. Euro.

DO DEUTSCHE OFFICE AG IN 9M/2015* AUF EINEN BLICK

- Hohes Vermietungsvolumen im Neunmonatszeitraum 2015: Vermietungsleistung von rund 92.000 m² entspricht rund 10,3 % der Gesamtmietfläche.
- Starkes Vermietungsergebnis: rund 38.300 m² neu abgeschlossene Mietverträge und rund 53.700 m² Mietvertragsverlängerungen.
- Signifikante Verbesserung des Leerstands: Leerstand sinkt von 19,2 % zum 30. September 2014 auf 15,2 % zum 30. September 2015. Zum Jahresende 2015 wird eine weitere Verbesserung des Leerstands auf 13 – 13,5 % erwartet.
- Notarieller Vertrag zum Erwerb einer vollvermieteten Büroimmobilie in Stuttgart mit einer Bruttoanfangsrendite von 13,9 % wurde am 10. Juni 2015 unterzeichnet. Der Nutzen- und Lastenübergang erfolgte zum 1. August 2015.
- Deutliches Wachstum der Funds from Operations (FFO) durch weiter optimierte Finanzierungsbedingungen und niedrigere Verschuldung, reduzierte Verwaltungsaufwendungen und gestiegene Vermietungscashflows: Anstieg der FFO um 15 % auf 39,1 Mio. Euro bzw. 0,22 Euro pro Aktie.
- Weitere Reduzierung der Verschuldung und deutliche Verbesserung des Finanzergebnisses: der Net-Loan-to-Value sinkt zum 30. September 2015 gegenüber 31. Dezember 2014 um 2,6 %-Punkte auf 50,9 %. Das Finanzergebnis verbessert sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 36,1 % auf -22,5 Mio. Euro.
- Anstieg des Net Asset Values (NAV) zum 30. September 2015 auf 817,6 Mio. Euro bzw. 4,53 Euro pro Aktie nach 4,45 Euro pro Aktie per 31. Dezember 2014. Der EPRA-NAV erreicht 4,71 Euro pro Aktie.
- Guidance angepasst: Für das Gesamtjahr 2015 erwartet der Vorstand unverändert Erträge aus der Vermietung in Höhe von rd. 107 Mio. Euro. Aufgrund der im dritten Quartal 2015 umgesetzten Maßnahmen zur Verbesserung des Finanzergebnisses hat der Vorstand seine FFO-Prognose von zuletzt 52 Mio. Euro auf nunmehr rund 54 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2015 erhöht.

* Bei den zeitraumbezogenen Angaben des Vorjahres/ Halbjahres ist zu beachten, dass aufgrund der erst Ende Januar 2014 erfolgten Verschmelzung die Prime Office REIT-AG lediglich seit Februar 2014 konsolidiert wurde.

BRIEF DES VORSTANDS

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE DER DO DEUTSCHE OFFICE AG,
SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

gemeinsam haben wir die Gesellschaft in den zurückliegenden Jahren erfolgreich weiterentwickelt und insbesondere seit unserem Merger mit der Prime Office REIT-AG im Januar 2014 ausgebaut.

Operativ zeigt sich das in einem optimierten Portfolio mit einem aktuellen Marktwert von 1,8 Mrd. Euro, dessen Leerstand wir im Zuge unseres aktiven Asset Management Ansatzes von 20 % zum Zeitpunkt des Mergers auf nunmehr 15,2 % gesenkt haben. Wirtschaftlich haben wir die Funds from Operations von Quartal zu Quartal gesteigert, sodass wir im laufenden Geschäftsjahr 2015 die FFO-Guidance einmal mehr erhöhen konnten. Für 2015 erwarten wir nunmehr einen Anstieg auf rund 54 Mio. Euro. Zum Vergleich: Im Geschäftsjahr 2014 hatten die FFO bei 46,6 Mio. Euro bzw. in 2013 pro-forma kombiniert bei 41,9 Mio. Euro gelegen.

Auch bilanziell haben wir die Deutsche Office wesentlich weiterentwickelt. So haben wir den Netto-Verschuldungsgrad von 61,6 % zum Jahresende 2013 bzw. 53,5 % zum Jahresende 2014 auf nunmehr 50,9 % reduziert. Zudem haben wir den gewichteten durchschnittlichen Zinssatz im Zuge verschiedener Refinanzierungsmaßnahmen auf heute rund 2,9 % reduziert. Auf Basis unseres soliden wirtschaftlichen Fundaments hat die Hauptversammlung der Deutschen Office dann im Juni 2015 für das zurückliegende Geschäftsjahr die Ausschüttung einer Dividende von 0,15 Euro pro Aktie beschlossen.

Der Aktienkurs der Deutschen Office stieg nach der erfolgreichen Kapitalerhöhung im Februar 2014, die zu einem Kurs von 2,80 Euro erfolgte, bis Mai 2015 auf ein Niveau von 4,40 Euro. Damit hat sich die Deutsche Office Aktie insbesondere seit Jahresbeginn 2015 deutlich besser entwickelt als der FTSE-EPRA-Index, als europäischer Immobilien-Leitindex, oder auch als der deutsche SDAX. Bis zum 30. September 2015 stieg der Kurs der Deutschen Office im laufenden Jahr 2015 insgesamt sogar um rund 48 %.

Die wirtschaftliche und operative Entwicklung der Deutschen Office hat sich im Neunmonatszeitraum 2015 bestätigt. Neben weiteren Fortschritten beim Leerstandsabbau, haben wir Verkaufschancen gewinnbringend genutzt. Parallel sind wir auf Akquisitionskurs gegangen und haben unter anderem den Erwerb einer vollvermieteten Büroimmobilie in Stuttgart mit einer Bruttoanfangsrendite von 13,9 % abgeschlossen.

Unser Asset-Management-Team vermietete in den ersten drei Quartalen rund 92.000 m² bzw. 10,3 % der Gesamtmietfläche unseres Portfolios. Auf neue Mietverträge entfielen insgesamt rund 38.300 m². Mietvertragsverlängerungen haben wir für eine Gesamtfläche von rund 53.700 m² erzielt. Die Miete der neu abgeschlossenen Mietverträge liegt im Durchschnitt insgesamt ca. 3 % über Budget.

Losgelöst von der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung der Deutschen Office stand im Neunmonatszeitraum das im Juni 2015 angekündigte und am 21. August 2015 veröffentlichte Übernahmeangebot der alstria office REIT-AG, Hamburg, („alstria office“) für sämtliche Aktien der Deutschen Office im Fokus. Vorstand und Aufsichtsrat unserer Gesellschaft haben am 03. September 2015 eine begründete Stellungnahme veröffentlicht. Gemeinsam sind wir der Ansicht, dass das Umtauschangebot der alstria office angemessen und die Transaktion im Interesse unserer Gesellschaft, unserer Aktionäre und unserer sonstigen Stakeholder ist.

Bis zum Ende der Erweiterten Annahmefrist am 21. Oktober 2015 haben 90,6 % unserer Aktionäre das Angebot der alstria office angenommen. Die Übernahme wurde mit Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister der alstria office am 27. Oktober 2015 abgeschlossen.

Nachdem wir die Deutsche Office nun in den zurückliegenden Jahren erfolgreich weiterentwickelt und ausgebaut haben und die Aktionäre dem Übernahmeangebot klar zustimmten, haben wir beschlossen, von der „Change-of-

Control“-Regelung unserer Dienstverträge Gebrauch zu machen und unsere Vorstandsmandate (mit Wirkung zum Ablauf des 03. November 2015) niederzulegen.

Für das bis heute entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung bei der Umsetzung unserer Strategie danken wir Ihnen sehr herzlich. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Deutschen Office werden weiterhin mit höchstem Engagement daran arbeiten, die gesetzten Ziele der Deutschen Office auch nach Abschluss der Transaktion mit der alstria office zu erreichen.

Ihr
Vorstand der DO Deutsche Office AG

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

KONJUNKTURBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Dem „World Economic Outlook“ des Internationalen Währungsfonds (IWF) vom Oktober 2015 zufolge hat sich das Wachstum der Weltwirtschaft in den Sommermonaten verlangsamt und der Ausblick für die Entwicklungs- und Schwellenländer eingetrübt. Das Wachstum in den entwickelten Volkswirtschaften soll sich demgegenüber jedoch leicht beschleunigen. Insgesamt hat der IWF seine Wachstumserwartung nach den Korrekturen im April und Juli des Jahres auch im Oktober 2015 nach unten revidiert und erwartet nun, dass die weltwirtschaftliche Gesamtproduktion in 2015 um 3,1 % steigen wird. Damit liegt die Wachstumserwartung für 2015 inzwischen leicht unter dem Wachstum im Vorjahr (3,4 %).

Die leichte Wachstumsbeschleunigung in den entwickelten Volkswirtschaften geht auf eine positive Entwicklung im Euroraum und die Rückkehr von Japan auf Wachstumskurs zurück. Insgesamt wirken sich insbesondere der gesunkene Ölpreis, die anpassungsfähige Geldpolitik verschiedener Notenbanken, die Abwertung einzelner Währungen und der anhaltende Rückgang der Arbeitslosigkeit positiv aus. Demgegenüber drücken sinkende Öl- und Rohstoffpreise auf das Wachstum in den Entwicklungs- und Schwellenländern. Für 2016 erwartet der IWF ein Wachstum von 3,6 %. Die Prognose liegt jedoch 0,2 %-Punkte unter der Erwartung vom Juli 2015. Für die Euro-Zone bleibt die Prognose für 2015 unverändert: Hier erwartet der IWF einen Anstieg der Gesamtproduktion von 1,5 %.

Nach einer Eintrübung im Juni 2015 hat sich der ifo-Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft in Deutschland in den Sommermonaten positiv entwickelt. Nach 107,4 Punkten zur Jahresmitte stieg der Index im September 2015 auf 108,5 Zähler. Insgesamt bewerten die Unternehmen ihre Lage mit einem Indexstand von 114,0 Zählern leicht besser als im Juni 2015 (113,3 Zähler). Mit Blick auf den weiteren Geschäftsverlauf nahm der Optimismus sogar wieder leicht zu: Der Indexwert für die Geschäftserwartung legte zwischen Juni und September 2015 um 1,2 Punkte auf 103,3 Punkte zu. Damit haben sich sämtliche ifo-Indexwerte (Klima, Lage und Erwartung) sowohl im Jahresvergleich als auch seit Jahresbeginn verbessert.

Gemäß ihrer Herbstprojektion vom Oktober 2015 erwartet die Bundesregierung, dass die Volkswirtschaft weiter wächst. Trotz der gedämpften weltwirtschaftlichen Perspektiven mit einem schwächeren Wachstum in China und in rohstoffreichen Schwellenländern zeigt sich die deutsche Wirtschaft robust und auf gutem Weg. Einen wesentlichen Beitrag für das anhaltende Wachstum in Deutschland leistet weiterhin der Konsum der privaten Haushalte, der nachhaltig von der soliden Einkommens- und Beschäftigungsentwicklung in Deutschland profitiert. Für Deutschland liegt die Wachstumserwartungen der Bundesregierung für 2015 bei 1,7 %. Dem Herbstgutachten der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge, soll das Wachstum in 2015 bei 1,8 % liegen, während die OECD ein Wachstum von 1,6 % und der IWF von 1,5 % erwartet.

DER BÜROIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Niedrige Zinsen, das niedrige Ölpreisniveau und der für den Export vorteilhafte Eurokurs sorgen für eine insgesamt gute Stimmung in der deutschen Wirtschaft, die von positiven Unternehmensnachrichten untermauert wird. Diese Rahmenbedingungen wirken positiv auf die für den Büromarkt wichtige Dienstleistungsbranche, sodass sich dem Marktbericht des internationalen Immobilien-Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle („JLL“) vom Oktober 2015 zufolge der deutsche Büroimmobilienmarkt und die Büervermietungsmärkte weiterhin positiv entwickelt haben. JLL blickt optimistisch auf den weiteren Jahresverlauf und erwartet ein deutliches Wachstum des Büervermietungs- und des Investmentmarktes in Deutschland.

Der kumulierte Büroflächenumsatz in den sieben großen Bürostandorten in Deutschland („Big 7“) lag in den ersten 9 Monaten des laufenden Geschäftsjahres mit insgesamt 2,5 Mio. m² rund 18 % über Vorjahresniveau. Das Umsatzplus hat sich gegenüber dem Halbjahresergebnis sogar noch einmal beschleunigt.

Weiterhin bestehen jedoch deutliche regionale Unterschiede. Während die Büroflächenumsätze in Berlin (+47 %) und Düsseldorf (+45 %) am deutlichsten zulegten, hielt Stuttgart das Büroflächenumsatzniveau des Vorjahres. Köln konnte den Rückstand, der noch zur Jahresmitte bestand, durch ein gutes drittes Quartal kompensieren. Demgegenüber hat sich Hamburg mit einem Rückgang von 5 % im Jahresvergleich an das Ende des Umsatzrankings bewegt. Aufgrund der guten Rahmenbedingungen und der insgesamt positiven Entwicklung hat JLL die kumulierte Büroflächenumsatzerwartung für 2015 von zuletzt 3,1 Mio. m² auf 3,3 Mio. m² erhöht.

Per Ende September 2015 hat sich der kumulierte Leerstand weiter verringert und liegt bei 6,2 Mio. m². Das entspricht einem Rückgang von 12 % gegenüber dem Vorjahr. Nach 7,3 % zur Jahresmitte liegt der Leerstand nunmehr mit 6,9 % auf einem neuen Tiefpunkt. Keine der Big 7 - Städte weist noch einen Leerstand von über 10 % auf, auch wenn weiterhin deutliche regionale Unterschiede bestehen: Frankfurt (9,6 %) und Düsseldorf (9,1 %) weisen weiterhin die höchsten Leerstände auf, während Berlin (6,6 %), München (6,4 %), Hamburg (6,2 %), und Köln (5,9 %) deutlich geringere Leerstandsquoten aufzeigen. Den niedrigsten Leerstand unter den Big 7 weist weiterhin Stuttgart aus. Erstmals seit Beginn der 2000er Jahre, der Hochzeit der New Economy, sinkt der Leerstand in Stuttgart auf unter 5 %. Die stärksten Leerstandsrückgänge im Jahresvergleich verzeichneten Düsseldorf (-18,8 %), Berlin (-15,4 %), Hamburg (-12,1 %) und Frankfurt (-11,7 %).

Über alle Standorte hinweg stieg der JLL-Spitzenmietpreisindex in Q3/2015 und legte im Jahresvergleich um 1,7 % zu. Die Spitzenmieten in Berlin stiegen um 4,5 %, in München um 3,1 %, in Stuttgart um 2,6 %, in Hamburg um 2,1 % und in Frankfurt um 1,4 %. Lediglich in Düsseldorf sank die Spitzenmiete im dritten Quartal 2015 um 0,50 Euro auf 26,00 Euro während sie in Köln unverändert blieb.

Mit einem Umsatz in den ersten neun Monaten 2015 von rund 38,2 Mrd. Euro allein im gewerblichen Bereich steuert der Investmentmarkt in Deutschland weiter auf ein neues Rekordniveau zu. Das Transaktionsvolumen stieg damit im Vergleich zu dem bereits sehr guten Vorjahresergebnis um 50 %. Insbesondere ausländische Investoren sind mit einem Anteil von 54 % des Transaktionsvolumens außerordentlich stark vertreten. JLL erwartet eine anhaltend dynamische Entwicklung des Investmentmarkts, sodass für das Gesamtjahr 2015 in Deutschland mit einem Transaktionsvolumen von 55 Mrd. Euro im gewerblichen Immobilienbereich gerechnet wird. Das wäre dann nicht nur der sechste Jahresanstieg in Folge und damit ein neuer Rekordwert, sondern auch ein signifikantes Überschreiten des Zehnjahresdurchschnitts von rund 29 Mrd. Euro.

PORTFOLIOBERICHT

DAS IMMOBILIENPORTFOLIO DER DO DEUTSCHE OFFICE AG

Das Büroimmobilienportfolio der DO Deutsche Office AG („Deutsche Office“) zeichnet sich durch eine deutschlandweite Streuung sowie eine bonitätsstarke und breit angelegte Mieterstruktur über verschiedene Branchen hinweg aus. Der Schwerpunkt des Immobilienbestands liegt in deutschen Metropolregionen bzw. Ballungsräumen in Westdeutschland. Dies, in Verbindung mit einem hohen Wertschöpfungspotenzial, bildet die Grundlage für stabile Mieteinnahmen, eine hohe Ertragskraft und nachhaltiges Dividendenpotenzial bei gleichzeitig angemessener Risikoverteilung.

Die Deutsche Office hält zum Bilanzstichtag 30. September 2015 insgesamt 50 als Finanzinvestition klassifizierte Immobilien mit einem Marktwert von rund 1,8 Mrd. Euro und einer Gesamtmietfläche von 890.067 m². Für die zum 31. Dezember 2014 als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte hat im ersten Halbjahr der Nutzen- und Lastenübergang stattgefunden. Für das Objekt „Immermannhof“ in Düsseldorf wurde am 15. Juli 2015 ein notarieller Kaufvertrag unterzeichnet. Aufgrund der Kaufpreiszahlung gingen Nutzen und Lasten am 31. August 2015 auf den Erwerber über. Für das Objekt „Potsdamer Platz“ in Bonn wurde am 5. August 2015 ein notarieller Kaufvertrag unterzeichnet, sodass das Objekt zum 30. September 2015 als ein zur Veräußerung gehalten klassifizierter Vermögenswert bilanziert wird. Der Nutzen- und Lastenwechsel hat noch nicht stattgefunden. Paral-

lel sind wir auf Akquisitionskurs gegangen und haben unter anderem den Erwerb einer Büroimmobilie in Stuttgart vorangetrieben. Der notarielle Kaufvertrag für die vollvermietete Immobilie, die wir mit einer Bruttoanfangsrendite von 13,9 % erworben haben, wurde im Juni 2015 unterzeichnet. Der Besitzübergang erfolgte zum 1. August 2015.

Der Leerstand konnte in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres kontinuierlich auf nunmehr 15,2 % gesenkt werden. Zum Jahresende 2015 wird ein Leerstand von 13 – 13,5 % erwartet.

Mit rund 550 verwalteten Mietverträgen, die insgesamt eine gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit von 4,2 Jahren aufweisen, wird auf Basis der zum Stichtag 30. September 2015 abgeschlossenen Mietverträge eine Nettomiete von 109,8 Mio. Euro erzielt. Auf dieser Basis liegen die Bruttorendite (Gross Initial Yield) bei 6,3 % und die Nettorendite bei 5,3 %. Die EPRA-Nettorendite der Deutschen Office liegt zum 30. September 2015 bei 5,3 %. Die EPRA-„topped-up“-Nettorendite liegt bei 5,4 %. Hier werden bei der Mietberechnung mietfreie Zeiten adjustiert.

Auf den Büroanteil des Portfolios entfallen rund 83 % der Mieteinnahmen (ohne sonstige Nebenflächen). Seniorenresidenzen repräsentieren demgegenüber einen Anteil von 8 %, Einzelhandel rund 4 %, Hotels 3 % und Logistik 2 % der Gesamtmieteinnahmen der Deutschen Office. Die Objekte sind auf verschiedene Regionen verteilt, wobei 49 der insgesamt 50 Objekte in Westdeutschland liegen. Mit den Treptowers befindet sich eine Liegenschaft in Berlin.

Insgesamt 72 % der Objekte der Deutschen Office sind Mehr-Mieter-Objekte, sogenannte Multi-Tenant-Objekte. Lediglich 28 % der Immobilien der Deutschen Office sind Objekte, die nur einen Mieter bzw. einen dominanten Haupt-Mieter aufweisen. Insgesamt sind die Mieterstrukturen in den einzelnen Objekten unterschiedlich. Die Mehrzahl der Objekte werden von mehr als fünf Mietern genutzt. Vor dem Hintergrund von insgesamt rund 550 bestehenden Mietverträgen mit Mietern in verschiedenen Branchen ergibt sich eine Diversifikation. 23 % der Netto-Kaltmieteinnahmen werden mit Unternehmen aus dem Versicherungsbereich, 17 % mit Unternehmen aus dem Telekommunikationsbereich, 12 % mit Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich, 11 % mit Unternehmen aus der Immobilienbranche und 11 % aus dem Gesundheits-/ Pharmabereich generiert.

WESENTLICHE VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN DER DO DEUTSCHE OFFICE AG

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2015 vermietete die Deutsche Office insgesamt rund 92.000 m² oder 10,3 % der Gesamtmietfläche des Portfolios. Auf neue Mietverträge entfielen insgesamt rund 38.300 m² und auf Mietvertragsverlängerungen rund 53.700 m².

Unter den Vermietungen in den ersten neun Monaten 2015 sind insbesondere die Mietvertragsabschlüsse über rund 11.200 m² Lager- und Bürofläche in Bruchsal, über rund 5.500 m² im Heerdtter Lohweg in Düsseldorf, rund 4.300 m² in Ismaning bei München, rund 2.800 m² in Nürnberg, rund 2.500 m² im SEESTERN 1 in Düsseldorf sowie über rund 1.500 m² im KASTOR-TOWER in Frankfurt hervorzuheben. Insbesondere mit den Vermietungserfolgen in Düsseldorf und Frankfurt hat die Deutsche Office bedeutende Mietvertragsabschlüsse in besonders herausfordernden Vermietungsmärkten erreicht.

WIRTSCHAFTSBERICHT

ERTRAGSLAGE

Bei einem Vergleich der beiden Neunmonatszeiträume ist zu berücksichtigen, dass im Vorjahresvergleichszeitraum weitestgehend der Januar Beitrag der PO REIT aufgrund des Erstkonsolidierungszeitpunkts zum 21. Januar 2014 fehlt. Die Vergleichszahlen 9M/2014 sind zudem geprägt durch den Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss in Höhe von 115,4 Mio. Euro aufgrund der Verschmelzung der Prime Office REIT-AG auf die Gesellschaft sowie Aufwendungen in Zusammenhang mit der Verschmelzung in Höhe von 23,5 Mio. Euro, insbesondere aufgrund der zu entrichtenden Grunderwerbsteuer aus der Anschaffungsfiktion der Prime Office REIT-AG Immobilien. Ohne diese beiden Sondereffekte läge das Ergebnis vor Steuern im Neunmonatszeitraum 2014 bei 5,4 Mio. Euro. Im Zwischenberichtszeitraum wurden weitere Aufwendungen für Grunderwerbsteuern in Höhe von 6 Mi-

o. EUR erfasst, da es aufgrund eines Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts im Sommer 2015 hinsichtlich der Ungleichbehandlung der Ersatzbemessungsgrundlage für Zwecke der Grunderwerbsteuer bei Anteilsübertragungen im Verhältnis zu steuerpflichtigen Erwerben wahrscheinlich zu entsprechenden Änderungen der Grunderwerbsteuerbescheide aus der Verschmelzung mit der Prime Office REIT-AG kommen wird.

Aufgrund der Erstkonsolidierung zum 21. Januar 2014 fehlen in der Vorjahresvergleichsperiode nahezu die vollständigen Ergebnisbeiträge der Prime Office REIT-AG Objekte für Januar 2014 mit einem Netto Ergebnis aus der Vermietung von rund 2,4 Mio. Euro. Durch Verkäufe in 2014 und im Neunmonatszeitraum 2015 umfasst das Portfolio im Vergleich zu 9M/2014 insgesamt sechs Objekte weniger, wobei ein Objekt in Stuttgart zum 1. August 2015 neu hinzu erworben wurde. Der durch Verkäufe bedingte Rückgang des Netto Ergebnisses aus der Vermietung konnte fast vollständig durch den Abbau von Leerstand kompensiert werden.

EPRA-ERGEBNIS

Das EPRA Ergebnis ist nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum. Dabei konnten fehlende Ergebnisbeiträge aufgrund der erfolgten Immobilienveräußerungen durch den Abbau von Leerstand sowie ein deutlich verbessertes Finanzergebnis nahezu kompensiert werden. Die Erlöse aus den Verkäufen sowie die liquiden Mittel aus der Barkapitalerhöhung in Q1/2014 wurden zum Großteil zur Tilgung von Darlehen verwendet, sodass, verbunden mit den Refinanzierungen der Homer- und Herkules-Portfolios und entsprechend verbesserten Konditionen, im Neunmonatszeitraum 2015 eine deutliche Verbesserung des Finanzergebnisses zu verzeichnen ist. Eine weitere Verbesserung des Finanzergebnisses ist aufgrund der in Q3/2015 erfolgten Ablösung bzw. Anpassung von zahlreichen Zinssicherungsgeschäften für das letzte Quartal 2015 zu erwarten.

| IN MIO. EURO | 9M/2015 | 9M/2014 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Periodenergebnis | 40,7 | 94,8 |
| (a) Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -11,3 | 24,4 |
| (b) Gewinne/Verluste aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 0,7 | -2,4 |
| (c) Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss | 0,0 | -115,4 |
| (d) Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Verschmelzung und Refinanzierung | 6,0 | 24,1 |
| (e) Veränderung der Marktwerte sowie Sondereffekte aus der Ablösung von derivativen Finanzinstrumenten | -4,1 | 5,8 |
| (f) Latente Steuern im Zusammenhang mit EPRA Anpassungen | 1,4 | 2,3 |
| EPRA-Ergebnis | 33,4 | 33,6 |
| EPRA-Ergebnis je Aktie ¹ (in EUR) | 0,19 | 0,20 |

¹ Zur Berechnung verwendet in 9M/2015: durchschnittliche Anzahl Aktien 180.529.633 (9M/2014: 169.215.671)

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Die Funds from Operations (FFO) lagen im Neunmonatszeitraum 2015 rund 5,0 Mio. Euro über den FFO für 9M/2014. Ursächlich hierfür sind insbesondere die reduzierten Verwaltungskosten sowie ein deutlich verbessertes Finanzergebnis. Unter Berücksichtigung einer Pro-Forma Konsolidierung auf den 1. Januar 2014 wäre der FFO für 9M/2014 unverändert, jedoch läge das Netto Ergebnis aus der Vermietung bei 72,6 Mio. Euro, der Verwaltungsaufwand bei 7,6 Mio. Euro sowie das Finanzergebnis bei 31,0 Mio. Euro.

| IN MIO. EURO | 9M/2015 | 9M/2014 |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Erträge aus der Vermietung | 80,4 | 78,8 |
| Netto Immobilienbewirtschaftungsaufwand | -8,6 | -8,6 |
| Netto Ergebnis aus der Vermietung | 71,8 | 70,2 |
| Verwaltungsaufwand ¹ | -6,2 | -7,4 |
| Sonstige Erträge/Aufwendungen netto ¹ | 0,1 | 0,7 |
| Finanzergebnis ¹ | -26,6 | -29,4 |
| Funds from Operations (FFO) | 39,1 | 34,1 |
| FFO je Aktie² (in Euro) | 0,22 | 0,20 |

¹ Bereinigt um Einmal- und Sondereffekte

² Durchschnittliche Anzahl Aktien in 9M/2015: 180.529.633 (9M/2014: 169.215.671)

Die Bereinigungen betreffen nicht nachhaltige Effekte wie z.B. Erträge aus der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert (4,1 Mio. Euro; Vorjahresvergleichszeitraum: Aufwand 5,8 Mio. Euro), Transaktionskosten (insb. Grunderwerbsteuer) der Verschmelzung (6,0 Mio. Euro; Vorjahresvergleichszeitraum: 24,1 Mio. Euro), Aufwendungen im Zusammenhang mit der Übernahme durch die alstria office (2,1 Mio. Euro,

Vorjahresvergleichszeitraum 0 Mio. Euro) sowie Aufwendungen aus Abfindungen (0,9 Mio. Euro; Vorjahresvergleichszeitraum: 0 Mio. Euro). Im Vorjahr wurden zusätzlich nicht nachhaltige Effekte wie z.B. die Erträge aus der Erstkonsolidierung (115,4 Mio. Euro) sowie die Kosten im Zusammenhang mit der Schließung des Büros in München (0,5 Mio. Euro) bereinigt.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zu der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014 insbesondere aufgrund der Abgänge von vier Immobilien bei nur einem Zugang verkürzt. Die hieraus gewonnenen Mittel wurden überwiegend für die Tilgung von Darlehen verwendet. Darüber hinaus erfolgte Ende Juni 2015 die Ausschüttung der Dividende 2014 in Höhe von 15 Cent pro Aktie.

NET ASSET VALUE

| IN MIO. EURO | 30.09.2015 | 31.12.2014 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 1.754,1 | 1.780,7 |
| Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte | 23,9 | 92,8 |
| Verzinsliche Darlehen | -998,5 | -1.050,5 |
| Zahlungsmittel | 110,1 | 63,5 |
| Sonstige Aktiva und Passiva | -72,0 | -83,5 |
| Net Asset Value (NAV) | 817,6 | 803,0 |
| Net Asset Value (NAV) je Aktie ¹ (in EUR) | 4,53 | 4,45 |
| Auswirkungen aus der Ausübung von Optionen, Wandelgenussrechten und anderen Eigenkapitalrechten | 0,0 | 0,0 |
| Verwässerter NAV nach Ausübung von Optionen, Wandelgenussrechten und anderen Eigenkapitalrechten | 817,6 | 803,0 |
| Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten | 32,1 | 51,9 |
| Verwässerter EPRA-NAV | 849,7 | 854,9 |
| Verwässerter EPRA-NAV je Aktie ¹ (in EUR) | 4,71 | 4,74 |
| Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten | -32,1 | -51,9 |
| Verwässerter EPRA-NNNAV | 817,6 | 803,0 |
| Verwässerter EPRA-NNNAV je Aktie ¹ (in EUR) | 4,53 | 4,45 |

1 Zur Berechnung verwendet: 180.529.633 ausgegebene Aktien.

LOAN TO VALUE RATIO (LTV)

| IN MIO. EURO | 30.09.2015 | 31.12.2014 |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 1.754,1 | 1.780,7 |
| Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte | 23,9 | 92,8 |
| Summe Immobilienvermögen | 1.778,0 | 1.873,5 |
| Bankdarlehen ¹ | 998,5 | 1.050,5 |
| Liquide Mittel ² | 92,9 | 48,9 |
| Netto-Bankverbindlichkeiten | 905,6 | 1.001,6 |
| Net Loan to Value | 50,9% | 53,5% |

1 inkl. Darlehen der Veräußerungsobjekte.

2 Abzgl. für Grunderwerbsteuer reservierter Mittel.

Die Veränderung des Immobilienvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung von vier Objekten. Die aufgrund von Verkaufserlösen erfolgten Tilgungen sowie die laufenden Tilgungen führen bei steigenden Immobilienwerten zu einer weiteren Verbesserung des Net Loan to Value.

CASHFLOW

| IN MIO. EURO | 9M/2015 | 9M/2014 |
|-----------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 61,1 | 49,4 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | 105,7 | 150,6 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -120,2 | -178,4 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds | 46,6 | 21,6 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 63,5 | 37,6 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 110,1 | 59,2 |

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich im Vergleich zu 9M/2014 insbesondere aufgrund der im Vorjahr erfolgten Zahlung von Transaktionskosten verbessert. In den Finanzmitteln ist für die zu zahlende Grunderwerbsteuer aus der Verschmelzung mit der PO REIT nach bisher erfolgten Zahlungen in Höhe von 11,4 Mio. Euro zum 30. September 2015 noch ein Betrag von 17,2 Mio. Euro reserviert.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Hinsichtlich der Risiken und Chancen der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht und unter den Chancen der künftigen Entwicklung im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2014 gemachten Angaben.

Am 16. Juni 2015 hat die alstria office REIT-AG („alstria office“) angekündigt, ein öffentliches Umtauschangebot für alle Aktien der Deutschen Office abgeben zu wollen. Mit Eintragung der Kapitalerhöhung bei der alstria office am 27. Oktober 2015 wurde der Prozess der Übernahme der Deutschen Office durch die alstria office mit einer Annahmquote von 90,6% abgeschlossen. Sich anschließende bereits angekündigte Maßnahmen zur Integration der Gesellschaft in den alstria office Konzern sowie zur Herbeiführung einer REIT-konformen Gesellschaftsstruktur haben wesentlichen Einfluss auf die Chancen und Risiken der Gesellschaft und können noch nicht abschließend beurteilt werden. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wird in den nächsten Monaten durch Abfindungen für Vorstände aufgrund der angekündigten Ausübung der Change of Control Klauseln sowie Reorganisationskosten insbesondere aus der Auflösung von Mitarbeiter Verträgen, der Schließung des Standorts in Köln sowie aufgrund gesellschaftsrechtlicher Umstrukturierungen belastet werden.

DIE DEUTSCHE OFFICE AKTIE

DAS KAPITALMARKTUMFELD DER DEUTSCHE-OFFICE-AKTIE

Der deutsche Leitindex DAX startete mit 9.764 Punkten in das Jahr 2015 und entwickelte sich im ersten Quartal 2015 positiv. Die Entwicklung wurde vom Wirtschaftswachstum in der Eurozone, einem für die Wirtschaft positiv wirkenden niedrigen Ölpreis und dem Beginn des Ankaufprogramms von Staatsanleihen durch die Europäische Zentralbank unterstützt. Im Verlauf des ersten Quartals 2015 stieg der DAX unter diesen Rahmenbedingungen um insgesamt rund 2.200 Punkte auf 11.966 Punkte.

Demgegenüber zeigte das zweite Quartal 2015 einen insgesamt durchwachsenen Verlauf. Zwar erreichte der deutsche Leitindex in der ersten Aprilhälfte 2015 mit 12.390 Punkten zunächst ein neues Allzeithoch, die Krisen in Griechenland und der Ukraine sowie die daraus resultierenden Unsicherheiten belasteten die Kapitalmärkte zunehmend. Verstärkt wurde dies von der unerwarteten Korrektur der Anleihenmärkte im Mai 2015. Innerhalb kürzester Zeit stieg die Rendite der Bundesanleihen von nahezu Null auf fast 1 Prozent. Insgesamt war das zweite Quartal 2015 von steigender Unsicherheit und zunehmender Volatilität geprägt. Der DAX schloss am 30. Juni 2015 insgesamt 1.446 Punkte unter der Höchstmarke vom April bei 10.944 Punkten.

Im dritten Quartal verlief die Entwicklung des DAX erneut rückläufig. Während sich der deutsche Leitindex zu Beginn des Quartals noch oberhalb der 11.500 Punkte-Marke behaupten konnte, drückte die schwächelnde Wirtschaftslage den DAX am 24. August auf einen Stand von 9.648 Punkten. Zwar konnte sich der Leitindex von diesem Tief zwischenzeitlich erholen, jedoch lag der DAX, verstärkt auch durch den Manipulationskandal bei Volkswagen, zum Abschluss des dritten Quartals bei 9.660 Punkten.

Die Aktie der Deutschen Office entwickelte sich seit Jahresbeginn 2015 sehr positiv, steht jedoch seit Juni 2015 unter dem Einfluss des freiwilligen Übernahmeangebots durch die alstria office, welches am 16. Juni 2015 angekündigt und am 21. August 2015 veröffentlicht wurde.

Am 17. Juni 2015 fand die ordentliche Hauptversammlung der Deutschen Office in Köln statt. Insgesamt 74,8 Prozent des Grundkapitals waren auf der Hauptversammlung vertreten. Sämtliche Tagesordnungspunkte fanden mit Mehrheiten zwischen 98,0 und 99,9 Prozent die breite Zustimmung der Aktionäre. Dazu gehörte u.a. auch der Beschluss der Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,15 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2014. Die

Dividende wurde in vollem Umfang aus dem steuerlichen Einlagekonto im Sinne des § 27 KStG (Nicht in das Nennkapital geleistete Einlagen) geleistet. Die Auszahlung erfolgte daher ohne Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag.

Entsprechend § 27 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz („WpÜG“) haben Vorstand und Aufsichtsrat der Deutschen Office am 3. September 2015 eine begründete Stellungnahme zum öffentlichen Umtauschangebot der alstria office sowie am 9. September 2015 eine Ergänzung dazu abgegeben. Vorstand und Aufsichtsrat der Deutschen Office sind der Ansicht, dass die von der Bieterin angebotene Gegenleistung unter Berücksichtigung der Stellungnahme, der Gesamtumstände im Zusammenhang mit dem Angebot sowie der Ziele und Absichten i.S.d. § 31 Abs. 1 WpÜG angemessen ist und die Transaktion im Interesse der Deutschen Office, ihrer Aktionäre und der sonstigen Stakeholder ist. Aus diesem Grund sowie unter Berücksichtigung der Ausführungen in der Stellungnahme empfehlen Vorstand und Aufsichtsrat allen Deutsche Office-Aktionären, das Angebot anzunehmen.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktionärsstruktur stellt sich zum Stichtag 30. September 2015 wie folgt dar: Die Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC mit 60,5 % und Ironsides Partners LLC mit 4,5 % halten jeweils mehr als 3 % der Aktien der Deutschen Office. Die Aktionärsbasis ist charakterisiert durch einen hohen Anteil internationaler und spezialisierter institutioneller Investoren, deren Anlagefokus primär auf Immobilienunternehmen liegt.

Der Streubesitz (Positionen < 5%) der Deutschen Office lag zum 30. September 2015 bei 39,5 %.

NACHTRAGSBERICHT

EREIGNISSE NACH STICHTAG DES ZWISCHENABSCHLUSSES

Innerhalb der ersten, bis zum 2. Oktober 2015 laufenden Annahmefrist (1. Meldestichtag) teilte die alstria office in einer ad-hoc-Mitteilung vom 2. Oktober 2015 mit, dass die vorausgesetzte Mindestannahmequote von 69,6 % überschritten und somit die entsprechende Angebotsbedingung erfüllt wurde.

Am 7. Oktober 2015 teilte die alstria office in einer Bekanntmachung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG mit, dass bis zum 1. Meldestichtag eine Annahmequote von 85,173 % erreicht wurde. Zuzüglich der Deutsche Office-Aktien aus den aus einem mit den Mehrheitsaktionären der Deutschen Office geschlossenen sogenannten „Undertaking Agreement“ resultierenden Finanz- oder sonstigen Instrumenten, entspricht die erste Annahmequote 90,573 %.

Am 8. Oktober 2015 teilte die Deutsche Börse mit, dass die Deutsche Office das im Index-Regelwerk geforderte Mindestkriterium von 10 %-Streubesitz nicht mehr erfüllt, da der Streubesitzanteil nur noch bei 9,45 % lag. Die Deutsche Börse AG hat einen außerplanmäßigen Wechsel im SDAX beschlossen, so dass die Deutsche Office im SDAX mit Wirkung vom 13. Oktober 2015 durch die ADO Properties S.A. ersetzt wurde.

Am 26. Oktober 2015 teilte die alstria office in einer Bekanntmachung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG mit, dass sich bis zum Ende der weiteren Annahmefrist am 21. Oktober 2015 (2. Meldestichtag) im Rahmen des Umtauschangebots der alstria office die Annahmequote auf 90,6 % erhöht hat. Eine entsprechende Stimmrechtsmitteilung gemäß § 21 Abs. 1 WpHG wurde der Gesellschaft am 28. Oktober 2015 übermittelt.

Die Eintragung der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage im Handelsregister der alstria office erfolgte am 27. Oktober 2015. Mit der Eintragung der Kapitalerhöhung wurde die letzte Vollzugsbedingung des freiwilligen Übernahmeangebots erfüllt.

PROGNOSEBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Nach wie vor sind vor allem die binnenwirtschaftlichen Auftriebskräfte intakt, sodass die Entwicklung der deutschen Wirtschaft weiter aufwärts gerichtet bleibt. Unterstützt wird die positive Entwicklung von der hohen Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft sowie weiterer stimulierender Faktoren wie dem schwachen Euro und dem niedrigen Ölpreis. Für Deutschland liegt die Wachstumserwartung der Bundesregierung für das Jahr 2015 bei 1,7 %. Dem Herbstgutachten der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge, soll das Wachstum bei 1,8 % liegen, während die OECD ein Wachstum von 1,6 % und der IWF von 1,5 % erwarten. Die außenwirtschaftlichen Risiken haben zuletzt allerdings zugenommen.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN DEUTSCHLAND

JLL rechnet weiter mit einer positiven Entwicklung sowohl der Bürovermietungsmärkte als auch des Investmentmarkts. Aufgrund des weiter steigenden Interesses ausländischer Investoren und des Anlagedrucks des verfügbaren Kapitals wird mit einem weiteren Anstieg des Transaktionsvolumens in 2015 auf nunmehr über 55 Mrd. Euro gerechnet.

Risiken bestehen aufgrund der zuletzt zugenommenen Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Weltwirtschaft und den ungelösten geopolitischen Krisen.

PROGNOSE: AUSBLICK 2015

Der Vorstand hat die Guidance für das Geschäftsjahr 2015 angepasst: Auf Basis des bestehenden Portfolios werden unverändert Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von rund 107 Mio. Euro erwartet. Aufgrund der im dritten Quartal 2015 umgesetzten Maßnahmen zur Verbesserung des Finanzergebnisses hat der Vorstand seine FFO-Prognose von zuletzt 52 Mio. Euro auf nunmehr rund 54 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2015 erhöht.

Weitere gesellschaftsrechtliche und personelle Veränderungen sind, wie in der begründeten Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat der Deutschen Office vom 3. September 2015 beschrieben, aufgrund der Veränderung in der Aktionärsstruktur zu erwarten.

UNGEPRÜFTER VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

| IN TEUR | ANHANG | 1.1. BIS 30.9.2015 | 1.1. BIS 30.9.2014 |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 5.1 | 80.415 | 78.844 |
| Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten | | 15.950 | 18.990 |
| Immobilienbewirtschaftungsaufwand ¹ | 5.2 | -24.576 | -27.650 |
| Ergebnis aus der Vermietung | | 71.789 | 70.184 |
| Verwaltungsaufwand | 5.3 | -7.129 | -7.864 |
| Sonstige Erträge | 5.4 | 1.036 | 117.134 |
| Sonstige Aufwendungen | 5.5 | -8.694 | -25.133 |
| Zwischenergebnis | | 57.002 | 154.321 |
| Erlöse aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | | 154.300 | 121.950 |
| Aufwendungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | | -155.004 | -119.538 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | 5.6 | -704 | 2.412 |
| Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert | 6.1 | 11.265 | -24.350 |
| Ergebnis vor Steuern und Zinsen | | 67.563 | 132.383 |
| Finanzerträge | 5.8 | 4.096 | 70 |
| Finanzaufwendungen | 5.7 | -26.582 | -35.267 |
| Ergebnis vor Steuern | | 45.077 | 97.186 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 6.6 | -4.382 | -2.356 |
| Periodenergebnis | | 40.695 | 94.830 |
| Davon entfallen auf: | | | |
| Anteilseigner des Mutterunternehmens | | 40.695 | 94.830 |
| Ergebnis je Aktie: | | | |
| unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR) | 5.9 | 0,23 | 0,56 |

¹ Die Vergleichswerte sowie die Bezeichnung der Position wurden zusammengefasst bzw. angepasst. Wir verweisen auf die Angaben im Konzernanhang zum 31. Dezember 2014.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

| IN TEUR | ANHANG | 1.1. BIS 30.9.2015 | 1.1. BIS 30.9.2014 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Periodenergebnis | | 40.695 | 94.830 |
| <i>In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes sonstiges Ergebnis:</i> | | | |
| Unrealisierte Gewinne/Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten | 6.5 | 1.111 | -11.625 |
| Steuerliche Effekte aus Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses | | -176 | 1.840 |
| Sonstiges Ergebnis nach Steuern | | 935 | -9.785 |
| Konzerngesamtergebnis | | 41.630 | 85.045 |
| Davon entfallen auf: | | | |
| Anteilseigner des Mutterunternehmens | | 41.630 | 85.045 |

KONZERNBILANZ

| IN TEUR AKTIVA | ANHANG | 30.09.2015 | 31.12.2014 |
|------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 6.1 | 1.754.125 | 1.780.660 |
| Immaterielle Vermögenswerte | | 416 | 534 |
| Sachanlagen | | 228 | 335 |
| Derivative Finanzinstrumente, langfristiger Teil | 6.5 | 77 | 2.002 |
| Langfristige Vermögenswerte | | 1.754.846 | 1.783.531 |
| Derivative Finanzinstrumente, kurzfristiger Teil | 6.5 | 38 | 493 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 10.817 | 9.399 |
| Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte | | 1.968 | 1.491 |
| Ertragsteuerforderungen | | 68 | 78 |
| Zahlungsmittel | | 110.057 | 63.503 |
| Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte | | 122.948 | 74.964 |
| Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte | 6.2 | 23.920 | 92.800 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | 146.868 | 167.764 |
| | | 1.901.714 | 1.951.295 |

| IN TEUR PASSIVA | ANHANG | 30.09.2015 | 31.12.2014 |
|--------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Gezeichnetes Kapital | | 180.530 | 180.530 |
| Kapitalrücklage | | 401.930 | 401.930 |
| Sonstige Rücklagen | | -11.114 | -12.049 |
| Erwirtschaftetes Eigenkapital | | 246.229 | 232.613 |
| Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital | | 817.575 | 803.024 |
| Summe Eigenkapital | | 817.575 | 803.024 |
| Verzinsliche Darlehen, langfristiger Teil | 6.4 | 899.151 | 972.279 |
| Derivative Finanzinstrumente, langfristiger Teil | 6.5 | 24.640 | 42.221 |
| Passive latente Steuern | | 940 | 4.320 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | 924.731 | 1.018.820 |
| Verzinsliche Darlehen, kurzfristiger Teil | 6.4 | 99.346 | 78.173 |
| Derivative Finanzinstrumente, kurzfristiger Teil | 6.5 | 7.540 | 12.153 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 18.591 | 14.610 |
| Ertragsteuerverbindlichkeiten | 6.6 | 8.113 | 750 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 6.7 | 25.818 | 23.765 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | 159.408 | 129.451 |
| | | 1.901.714 | 1.951.295 |

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

| IN TEUR | GEZEICHNETES KAPITAL | KAPITAL- RÜCKLAGE | SONSTIGE RÜCKLAGEN | | GESAMT |
|------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|---------------|
| | | | CASHFLOW HEDGE RÜCKLAGE | ERWIRTSCHAFTETES EIGENKAPITAL ¹ | |
| Eigenkapital zum 1. Januar 2014 | 82.000 | 287.432 | -1.150 | 26.727 | 395.009 |
| Periodenergebnis | | | | 94.830 | 94.830 |
| Sonstiges Ergebnis | | | -9.785 | | -9.785 |
| Konzerngesamtergebnis | | | -9.785 | 94.830 | 85.045 |
| Kapitalerhöhung aufgrund Unternehmenszusammenschluss | 51.941 | 114.219 | | | 166.160 |
| Barkapitalerhöhung | 46.588 | 83.859 | | | 130.447 |
| Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt | | -2.613 | | | -2.613 |
| Eigenkapital zum 30. September 2014 | 180.530 | 482.897 | -10.935 | 121.557 | 774.049 |
| Eigenkapital zum 1. Januar 2015 | 180.530 | 401.930 | -12.049 | 232.613 | 803.024 |
| Periodenergebnis | | | | 40.695 | 40.695 |
| Sonstiges Ergebnis | | | 935 | | 935 |
| Konzerngesamtergebnis | | | 935 | 40.695 | 41.630 |
| Ausschüttung Dividende | | | | -27.079 | -27.079 |
| Eigenkapital zum 30. September 2015 | 180.530 | 401.930 | -11.114 | 246.229 | 817.575 |

¹ Wert zum 1. Januar 2014 angepasst aufgrund der Änderung des Ansatzes von latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge.
Wir verweisen auf den Konzernanhang zum 31. Dezember 2014

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

| IN TEUR | ANHANG | 1.1. BIS 30.9.2015 | 1.1. BIS 30.9.2014 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| 1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | | | |
| Ergebnis vor Steuern | | 45.077 | 97.186 |
| Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses vor Steuern auf Netto-Cashflows | | | |
| Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert | | -11.265 | 24.350 |
| Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss | 4 | 0 | -115.388 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge | | 385 | 687 |
| Abschreibungen und Verlust aus Abgängen des Sachanlagevermögens | | 159 | 153 |
| Gewinn / Verlust aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | | 704 | -2.412 |
| Transaktionskosten im Rahmen der Refinanzierung | | 0 | 820 |
| Finanzaufwendungen | 5.7 | 26.582 | 35.267 |
| Finanzerträge | 5.8 | -4.096 | -70 |
| Veränderung des Nettoumlaufvermögens | | | |
| Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | -1.417 | 935 |
| Veränderung der sonstigen Forderungen und Vermögenswerte | | -476 | -280 |
| Veränderung der Ertragsteuerforderungen | | 9 | -51 |
| Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 3.981 | -7.606 |
| Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten | | 1.716 | 15.824 |
| Steuererstattungen / Gezahlte Steuern | | -238 | -25 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | | 61.121 | 49.390 |
| 2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit | | | |
| Einzahlungen für Desinvestitionen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 6.2 | 154.300 | 121.950 |
| Auszahlungen im Zusammenhang mit Desinvestitionen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | | -2.366 | -11 |
| Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 6.1 | -46.277 | -16.292 |
| Nettozugang an Liquidem Mitteln aus Unternehmenszusammenschluss | 4 | 0 | 45.000 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | | 105.657 | 150.647 |
| 3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | | | |
| An die Anteilseigner des Mutterunternehmens gezahlte Dividenden | 6.3 | -27.079 | 0 |
| Gezahlte Zinsen | | -25.857 | -31.033 |
| Erhaltene Zinsen | | 6 | 70 |
| Zahlungen zur Ablösung/Anpassung von Zinssicherungsgeschäften | 6.5 | -16.912 | -16.690 |
| Erhaltene Zahlungen im Rahmen der Ablösung / des Abschlusses von Zinssicherungsgeschäften | 6.5 | 2.399 | 3.730 |
| Tilgung von Darlehen | | -68.227 | -1.051.336 |
| Aufnahme von Darlehen | | 15.500 | 795.000 |
| Gezahlte Transaktionskosten im Rahmen der Darlehensaufnahme / der Refinanzierung | | -54 | -5.598 |
| Erhaltene Emissionserlöse aus Barkapitalerhöhung | | 0 | 130.447 |
| Gezahlte Transaktionskosten im Rahmen der Barkapitalerhöhung | | 0 | -3.029 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | | -120.224 | -178.439 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds | | 46.554 | 21.598 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | | 63.503 | 37.606 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | | 110.057 | 59.204 |

KONZERNANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHEN-ABSCHLUSS FÜR DEN ZEITRAUM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2015

1. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die DO Deutsche Office AG (nachfolgend die „Gesellschaft“ oder „Deutsche Office“) wurde am 20. Juni 2006 gegründet. Sie wird im Handelsregister des Amtsgerichtes Köln unter der Nummer HRB 67370 geführt. Der eingetragene Sitz aller Gesellschaften des Deutsche Office Konzerns lautet Maarweg 165 in 50825 Köln, Deutschland.

Die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften (der „Konzern“ oder „Deutsche Office Konzern“) betreiben den Erwerb und die Verwaltung von Immobilien und Beteiligungsgesellschaften. Dabei konzentrieren sich die geschäftlichen Aktivitäten auf Deutschland. Der Konzern besitzt Immobilien, die über den gesamten deutschen Raum verteilt sind. Das Portfolio umfasst vorwiegend Büro- und Einzelhandelsflächen einschließlich zweier Hotels und dreier Seniorenresidenzen.

Von den 54 Objekten zum 31. Dezember 2014 sind insgesamt 4 Immobilien mit Nutzen- und Lastenübergang im Neunmonatszeitraum 2015 auf die Erwerber übergegangen. Ein Objekt ist mit Wirkung zum 1. August 2015 erworben worden. Das Portfolio des Konzerns beinhaltet somit zum 30. September 2015 insgesamt 51 Objekte, wovon 1 Objekt unter als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte ausgewiesen wird. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen unter „6.2. Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte“.

Die alstria office REIT-AG, Hamburg (alstria office), hat am 21. August 2015 die Angebotsunterlage für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot (in Form eines Umtauschangebots) an die Aktionäre der Deutschen Office zum Erwerb sämtlicher auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der Deutschen Office veröffentlicht. Das Angebot wurde mehrheitlich angenommen und die Vollzugsbedingungen des Angebots sind erfüllt. Die Eintragung der ordentlichen Kapitalerhöhung der alstria office wurde am 27. Oktober 2015 im Handelsregister eingetragen. Damit wurde die alstria office zum Mehrheitsaktionär der Deutschen Office. Auf Grund der bestehenden Mehrheitsverhältnisse wird die Deutsche Office erstmalig zum 27. Oktober 2015 in den Konzernabschluss der alstria office einbezogen.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss (im Folgenden auch „Zwischenabschluss“) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2015 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der Zwischenabschluss wurde nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss zum Geschäftsjahresende erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 zu lesen.

Die Erstellung des Zwischenabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und derivativen Finanzinstrumente, die zum Zeitwert bewertet wurden.

Der Zwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR) gerundet. Hieraus können sich in Einzelfällen in den Tabellen dieses Zwischenabschlusses sowie in den unter den Erläuterungen aufgeführten Summen Rundungsdifferenzen ergeben.

Aufgrund des im Vorjahr am 21. Januar 2014 durchgeführten Unternehmenszusammenschlusses mit der Prime Office REIT-AG, München (PO REIT), sind die Angaben des Konzerns für den Neunmonatszeitraum 2015 mit der Vergleichsperiode nur eingeschränkt vergleichbar.

Die Geschäftstätigkeit des Konzerns ist im Wesentlichen frei von Saison- oder Konjunkturfaktoren.

2.2. WESENTLICHE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Für die Aufstellung des Zwischenabschlusses wurden die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen.

2.3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Zwischenabschluss umfasst den Abschluss der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen zum 30. September 2015. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie der Abschluss des Mutterunternehmens aufgestellt.

In den Konsolidierungskreis sind neben der Deutschen Office Unternehmen einbezogen, bei denen der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaften zusteht. Der Konsolidierungskreis umfasst die Gesellschaft sowie 3 inländische Tochter- und 101 inländische Enkelunternehmen (zum 31. Dezember 2014: 2 inländische Tochter- und 101 inländische Enkelunternehmen). Ein Tochter- sowie ein Enkelunternehmen wurden im Laufe des ersten Halbjahres 2015 neu gegründet. Die jeweilige Erstkonsolidierung der Unternehmen in den Konzernabschluss der Gesellschaft erfolgte am 21. bzw. 28. Mai 2015. Ein Enkelunternehmen ist im Laufe des Zwischenberichtszeitraums auf ein anderes Enkelunternehmen angewachsen.

2.4. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Bei der Erstellung des Zwischenabschlusses werden vom Management Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen getroffen, die sich auf die Höhe der zum Ende der Berichtsperiode ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie die Angabe von Eventualverbindlichkeiten auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in zukünftigen Perioden zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

3. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Art der von der Gesellschaft angebotenen Dienstleistungen besteht ausschließlich in der Tätigkeit als Vermieter. Geographisch ist die Gesellschaft ausschließlich auf dem deutschen Markt tätig und verfügt über das einzige Segment „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“, das im Wesentlichen Büroimmobilien beinhaltet, die im Eigentum der Gesellschaft stehen, von dieser jedoch nicht selbst genutzt, sondern vermietet werden. Die innerhalb des Segments befindlichen Immobilien stellen die Grundlage für den Ertrag der Gesellschaft dar. Eine Differenzierung nach Kundengruppen liegt nicht vor, da die Gesellschaft ausschließlich Gewerbeimmobilien im Portfolio hat.

Die Immobilien werden alle getrennt voneinander überwacht, um die Ertragskraft jeder einzelnen Immobilie innerhalb des Segments bestimmen und um Entscheidungen über die Entwicklung des Segments rechtzeitig treffen zu können.

Bei zwei Mietern belaufen sich die Mieterlöse auf Basis der Nettokaltmieten für den Neunmonatszeitraum auf insgesamt 24,1% (Vorjahresvergleichszeitraum: 23,4%) der im gesamten Konzern realisierten Mieterlöse. Es handelt sich um zwei Mieter bester Bonität, wodurch das Kreditrisiko als minimal einzustufen ist.

4. UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLUSS VORJAHR

Im Vorjahresvergleichszeitraum wurde die Verschmelzung mit der PO REIT zum 21. Januar 2014 als Unternehmenszusammenschluss bilanziert. Die Verschmelzung der PO REIT erfolgte durch die Ausgabe von 51.941.345 neuen Aktien der Gesellschaft. Die gesamten Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs (beizulegender Zeitwert der übertragenen Gegenleistung) beliefen sich rechnerisch auf TEUR 166.160. Aus dem Unternehmenserwerb entstand ein Ertrag in Höhe von TEUR 115.338 aus Erstkonsolidierung (negativer Unterschiedsbetrag), der in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge erfasst wurde. Die beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Vermögenswerte und Schulden wurden zum 31. März 2014 einer erneuten Bewertung (Reassessment) unterzogen, die zu keiner Änderung der beizulegenden Zeitwerte geführt hat.

5. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5.1. ERTRÄGE AUS DER VERMIETUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Die Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen sich wie folgt dar:

| IN TEUR | 9M/2015 | 9M/2014 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Mieterträge für Raummieten | 77.667 | 75.883 |
| Mieterträge für Garagen | 5.461 | 5.369 |
| Mietfreie Zeiten | -2.713 | -2.408 |
| | 80.415 | 78.844 |

Der Anstieg der Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert im Wesentlichen aus dem Erstkonsolidierungszeitpunkt der PO REIT am 21. Januar 2014 und den damit weitestgehend fehlenden Mieterträgen in Höhe von TEUR 2.827 im Januar des Vorjahresvergleichszeitraums. Der pro forma Rückgang resultiert aus Objektverkäufen, die nicht vollständig durch den Abbau des Leerstandes und Mieterhöhungen kompensiert werden konnten.

5.2. IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNGS-AUFWAND

Die umlegbaren Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen sowie die nicht umlegbaren Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen wurden anders als im Vorjahresvergleichszeitraum zusammengefasst im „Immobilienbewirtschaftungsaufwand“ ausgewiesen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Erläuterungen im Konzernanhang zum 31. Dezember 2014.

Der Immobilienbewirtschaftungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

| IN TEUR | 9M/2015 | 9M/2014 ¹ |
|-------------------------------------------------------|---------------|----------------------|
| Wartungskosten | 4.916 | 5.130 |
| Grundsteuer | 4.069 | 5.983 |
| Wärmekosten und Heizkosten | 2.387 | 2.511 |
| Pförtner, Empfang, Hausmeisterkosten, Bewachung | 2.352 | 2.490 |
| Stromkosten | 2.308 | 2.613 |
| Objektverwaltung | 1.477 | 1.670 |
| Nicht abziehbare Vorsteuer | 1.038 | 1.145 |
| Versicherungen | 1.022 | 1.068 |
| Reinigungskosten | 1.019 | 983 |
| Wasser | 734 | 847 |
| Winterdienst, Straßendienst, Außenpflege, Hydropflege | 706 | 813 |
| Müll und Entsorgung | 500 | 456 |
| Übrige | 2.048 | 1.941 |
| Gesamt | 24.576 | 27.650 |

¹ Angepasst aufgrund der Ausweisänderung. Wir verweisen auf den Konzernanhang zum 31. Dezember 2014.

In den Aufwendungen für Grundsteuern sind durch die Anwendung von IFRIC 21 passivierte Verbindlichkeiten für die ausstehende Grundsteuer der im Bestand befindlichen Objekte für das vierte Quartal des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 1.149 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 1.100) enthalten. In Höhe des zukünftig von den Mietern im Rahmen der Nebenkostenabrechnung zu erstattenden Betrags von TEUR 896 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 851) wurden Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten erfasst. Die Differenz in Höhe von TEUR 253 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 249) sind Kosten des Leerstands. Im Vorjahr sind periodenfremde Aufwendungen für Grundsteuer in Höhe von TEUR 1.987 zu verzeichnen, die aufgrund einer Nachveranlagung erhoben und an den Mieter in gleicher Höhe weiterbelastet wurden. Diese periodenfremden Aufwendungen sowie die rückläufige Anzahl an Objekten gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum erklären im Wesentlichen den Rückgang der Immobilienbewirtschaftungsaufwendungen.

Der Immobilienbewirtschaftungsaufwand enthält Kosten des Leerstands in Höhe von TEUR 3.686 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 5.080), aufgrund von mietvertraglichen Regelungen nicht umlegbare Kosten in Höhe von TEUR 756 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 1.211) sowie aufgrund der Betriebskostenverordnung nicht auf die Mieter umlegbare Kosten in Höhe von TEUR 2.698 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 3.000).

5.3. VERWALTUNGSaufWAND

| IN TEUR | 9M/2015 | 9M/2014 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Personalaufwand | 4.474 | 3.784 |
| Rechts- und Beratungskosten | 614 | 631 |
| Abschluss- und Prüfungskosten | 397 | 433 |
| EDV-Kosten | 357 | 450 |
| Abschreibungen | 185 | 251 |
| Reisekosten | 170 | 238 |
| Versicherungen/Beiträge und Abgaben | 150 | 241 |
| Gutachterkosten | 101 | 166 |
| Übrige | 681 | 1.670 |
| Gesamt | 7.129 | 7.864 |

Der Anstieg der Personalaufwendungen ist im Wesentlichen auf Abfindungen zurückzuführen, die u.a. im Zusammenhang mit dem vorzeitigen Ausscheiden eines Vorstandmitglieds zum 30. April 2015 vereinbart wurden. Die Abfindung umfasst die vertragliche Vergütung bis zum ursprünglichen Ablauf des Vorstandsvertrages zum 31. Dezember 2015, die variable Vergütung für 2015 sowie die Ablösung der aktienbasierten Vergütung.

Die Aufwendungen zur Altersvorsorge betragen im Geschäftsjahr TEUR 17 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 17).

5.4. SONSTIGE ERTRÄGE

Die sonstigen Erträge in Höhe von TEUR 1.036 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 117.134) beinhalten im Wesentlichen die Erträge aus einer im September abgeschlossenen Reorganisationsvereinbarung mit alstria office in Höhe von TEUR 300 (Vorjahresvergleichszeitraum TEUR 0). Im Rahmen der künftigen Übernahme durch die alstria office und der damit verbundenen Aufgabe, eine möglichst effiziente Unternehmensstruktur gemeinsam zu schaffen, hat sich die Deutsche Office in der Reorganisationsvereinbarung dazu verpflichtet, gesellschaftsrechtliche sowie strukturelle Maßnahmen durchzuführen, um diese neue Konzernstruktur zu realisieren. Im Gegenzug wird die alstria office die mit der Reorganisation in Zusammenhang stehenden Rechts- und Beratungskosten bis zu einer maximalen Höhe von TEUR 300 erstatten.

Darüber hinaus beinhalten die sonstigen Erträge im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 233 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 317) sowie Erträge aus der Ablösung von Rückbaupflichtungen bzw. Mietabstandszahlungen in Höhe von TEUR 183 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 696). Die sonstigen Erträge des Vorjahres bestanden im Wesentlichen aus dem Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss in Höhe von TEUR 115.388.

5.5. SONSTIGE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| IN TEUR | 9M/ 2015 | 9M/2014 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Transaktionskosten der Verschmelzung mit der PO REIT | 6.000 | 23.556 |
| Kosten im Zusammenhang mit der Übernahme durch die alstria office | 2.063 | 0 |
| Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste | 285 | 444 |
| Nicht abziehbare Vorsteuer | 240 | 257 |
| Aufwendungen Refinanzierung Darlehen | 0 | 572 |
| Übrige | 106 | 304 |
| Gesamt | 8.694 | 25.133 |

Die Transaktionskosten der Verschmelzung mit der PO REIT beinhalten die Aufwendungen für die Grunderwerbsteuer aus der Verschmelzung mit der PO REIT, die im Zwischenberichtszeitraum um TEUR 6.000 erhöht worden sind. Hintergrund ist ein Beschluss des Bundesverfassungsgerichts hinsichtlich der Ungleichbehandlung der Ersatzbemessungsgrundlage für Zwecke der Grunderwerbsteuer bei Anteilsübertragungen im Verhältnis zu steuerpflichtigen Erwerben bei Anwendung der meist höheren Regelbemessungsgrundlage. Es ist daher wahrscheinlich, dass nach dem beschlossenen Steueränderungsgesetz 2015 bei Anteilsübertragungen eine rückwirkende Umstellung auf die in der Regel höhere Bedarfsbewertung erfolgen wird und es zu einer entsprechenden Änderung der Grunderwerbsteuerbescheide aus der Verschmelzung mit der Prime Office REIT-AG kommen wird.

Die Kosten im Zusammenhang mit der Übernahme durch die alstria office resultieren im Wesentlichen aus Kosten im Zusammenhang mit der begründeten Stellungnahme gemäß § 27 WpÜG (Wertpapiererwerbs –und Übernahmegesetz), insbesondere den Kosten der Fairness Opinion sowie sonstige Rechts- und Beratungskosten.

5.6. ERGEBNIS AUS DER VERÄUßERUNG VON IMMOBILIEN

In dem am 30. September 2015 endenden Neunmonatszeitraum sind die veräußerten Objekte „Hohenzollernring“ in Köln (Nutzen- und Lastenwechsel 31. Januar 2015), „Gutleutstraße“ in Frankfurt a.M. (Nutzen- und Lastenwechsel 31. März 2015), „Ludwig-Erhard-Anlage“ in Frankfurt a.M. (Nutzen- und Lastenwechsel 30. April 2015) sowie „Immermannstraße“ in Düsseldorf (Nutzen- und Lastenwechsel 31. August 2015) auf die Erwerber übergegangen.

Die Verkaufspreise der in 2015 übergebenen Objekte betragen insgesamt TEUR 154.300 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 121.950) bei abgehenden Buchwerten in Höhe von TEUR 153.050 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 119.527) sowie Aufwendungen aus der Veräußerung der Immobilien in Höhe von TEUR 1.954 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 11).

5.7. FINANZAUFWENDUNGEN

Die Finanzaufwendungen stellen sich wie folgt dar:

| IN TEUR | 9M/2015 | 9M/2014 |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Zinsaufwand Darlehen Herkules Portfolio | 10.004 | 10.362 |
| Zinsaufwand Darlehen Homer Portfolio | 7.130 | 8.688 |
| Zinsaufwand Darlehen Prime Office Portfolio | 9.416 | 10.447 |
| Aufwand derivative Finanzinstrumente | 0 | 5.770 |
| Übrige | 32 | 0 |
| Gesamt | 26.582 | 35.267 |

Die Zinsaufwendungen für das Herkules Darlehen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich reduziert, da zwar die Darlehenshöhe deutlich reduziert wurde, sich jedoch die Hedgingquote aufgrund der Beibehaltung von Swaps erhöht hat und im Vorjahreszeitraum für rd. 7 Wochen kein Hedging bestand. Die Zinsaufwendungen für das Homer Darlehen konnten im Vergleich zum Vorjahr aufgrund verbesserter Darlehenskonditionen in Folge der Refinanzierung deutlich gesenkt werden. Die verbesserten Darlehenskonditionen wirkten sich im Vorjahresberichtszeitraum erst ab dem 19. Februar 2014 aus. Die Darlehenskonditionen für das Homer Portfolio werden sich aufgrund der Anpassung der Zinssicherungsgeschäfte im 3. Quartal des Geschäftsjahres noch weiter verbessern. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen unter 6.5 „Derivative Finanzinstrumente“.

Trotz der weitestgehend fehlenden Zinsbelastungen aus Januar 2014 des Vorjahresvergleichszeitraums aufgrund des Erstkonsolidierungszeitpunktes der PO REIT am 21. Januar 2014, konnten die Zinsaufwendungen für das Prime Office Portfolio gesenkt werden. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem allgemein rückläufigen Zinsniveau gegenüber dem Vorjahreszeitraum sowie aus dem Objektverkauf „Ludwig-Erhard-Anlage“ in Frankfurt a.M. und damit einhergehend der vorzeitigen Ablösung des Darlehens im April 2015.

Die Ablösung der Zinssicherungsgeschäfte im 3. Quartal des Geschäftsjahres wirken sich im laufenden Quartal nur zeitanteilig aus. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen unter 6.5 „Derivative Finanzinstrumente“.

5.8. FINANZERTRÄGE

Der signifikante Anstieg der Finanzerträge resultiert im Wesentlichen aus den Erträgen aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als nicht effektiv eingestufteten Zinssicherungsgeschäfte (TEUR 4.090; Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 0). Wir verweisen diesbezüglich auf die Angaben unter „6.5. Derivative Finanzinstrumente“.

5.9. ERGEBNIS JE AKTIE

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete Anzahl von Stammaktien, die sich während des Berichtszeitraums im Umlauf befinden, geteilt.

Da es keine verwässernden Eigenkapitalinstrumente gibt, entspricht das verwässerte dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

Die gewichtete Anzahl der Aktien beläuft sich zum 30. September 2015 auf 180.529.633 (Vorjahresvergleichszeitraum: 169.215.671 Aktien).

6. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

6.1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

| IN TEUR | 30.09.2015 | 31.12.2014 |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Stand am 01. Januar | 1.780.660 | 1.299.410 |
| Zugänge aus Unternehmenszusammenschluss | 0 | 579.138 |
| Zugang aus Ankauf | 29.102 | 0 |
| Abgänge aus Veräußerungen | -59.772 | -18.689 |
| Unterjährige werterhöhende Maßnahmen | 17.175 | 20.359 |
| Effekt aus der Mietlinearisierung aufgrund der Anwendung von SIC 15 | -385 | -1.146 |
| Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert | 20.634 | 32.097 |
| Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert | -9.369 | -37.709 |
| Umgliederung in die als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte | -23.920 | -92.800 |
| Stand am 30. September 2015 / 31. Dezember 2014 | 1.754.125 | 1.780.660 |

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Homer und Herkules Portfolios wurden zum 30. September 2015 durch einen externen Gutachter einem indikativen Bewertungsupdate unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert.

Bei den Objekten des Prime Office Portfolios wurde die Angemessenheit der detaillierten Bewertung zum 31. Dezember 2014 intern überprüft. Dabei ist der Vorstand zu dem Ergebnis gekommen, dass es bei der Bewertung der Objekte zu keiner wesentlichen Änderung der wertbeeinflussenden Faktoren gekommen ist. Vor diesem Hintergrund wurden die zum 31. Dezember 2014 ermittelten Werte der Immobilien des Prime Office Portfolios in dem Zwischenabschluss zum 30. September 2015 unverändert übernommen. Bei den Objekten, bei denen Investitionen vorgenommen wurden, die über das übliche Maß an Instandhaltungen hinaus gehen, wurden die zum 31. Dezember 2014 ermittelten Werte um den Betrag der Investitionen erhöht.

Am 10. Juni 2015 wurde der Kaufvertrag für den Erwerb der Büroimmobilie „Vaihinger Straße“ in Stuttgart unterzeichnet. Die Wirksamkeit des Kaufvertrags stand unter einer aufschiebenden Bedingung, die am 6. Juli 2015 eingetreten ist. Der Nutzen- und Lastenübergang ist am 1. August 2015 erfolgt. Der Kaufpreis für das Objekt beträgt TEUR 27.200. Die Erwerbsnebenkosten belaufen sich auf TEUR 1.902, wovon ein Großteil in Höhe von TEUR 1.352 auf die Grunderwerbsteuer entfällt. Das Objekt wurde somit bei Zugang mit TEUR 29.102 bewertet.

Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bewerteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Hierarchie beizulegender Zeitwerte in Stufe 3 klassifiziert.

6.2. ALS ZUR VERÄUßERUNG GEHALTEN KLASIFIZIERTE VERMÖGENSWERTE

In der Bilanz zum 30. September 2015 werden folgende als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in der Position „Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte“ ausgewiesen:

| IN TEUR | notarielle Beurkundung am | Bruttoveräußerungserlös / Verkaufspreis | beizulegender Zeitwert/ Ansatz IFRS 5 | Gewinn aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert |
|---------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Objekt | | | | |
| „Potsdamer Platz“ in Bonn | 05.08.2015 | 24.000 | 23.920 | 1.346 |

Der Nutzen- und Lastenübergang des Objektes wird voraussichtlich im vierten Quartal 2015 erfolgen. Der erfasste Gewinn im Hinblick auf die Bewertung des Objektes zum beizulegenden Zeitwert bei der Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen.

Die Nutzen- und Lastenwechsel für die zum 31. Dezember 2014 unter dieser Position ausgewiesenen und mit Kaufvertrag vom 21. November 2014 bzw. 26. November 2014 veräußerten Objekte „Hohenzollernring“ in Köln (TEUR 8.000) sowie „Gutleutstraße“ in Frankfurt a.M. (TEUR 7.300) erfolgten am 31. Januar 2015 bzw. 31. März 2015. Das ebenfalls unter dieser Position ausgewiesene und mit Kaufvertrag vom 29. Januar 2015 veräußerte Objekt „Ludwig-Erhard-Anlage“ in Frankfurt a.M. ist am 30. April 2015 (TEUR 77.500) auf den Erwerber übergegangen.

6.3. EIGENKAPITAL

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Am 17. Juni 2015 wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von TEUR 27.079 (EUR 0,15 je Aktie) beschlossen. Die Auszahlung erfolgte am 18. Juni 2015.

6.4. VERZINSLICHE DARLEHEN

| PORTFOLIO/OBJEKT | FÄLLIGKEIT IN JAHREN | EFFEKTIVER ZINSSATZ P.A. ¹ | KURZFRISTIG | | | LANGFRISTIG DARLEHEN | SUMME KURZ- UND LANGFRISTIG |
|----------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|---------------|---------------------|---------------|-------------------------|-----------------------------------|
| | | | DARLEHEN | ABGRENZTE ZINSEN | SUMME | | |
| 30.09.2015 | | | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Herkules-Refinanzierungsdarlehen | 4,22 | EURIBOR + 2,11% | 55.481 | 1.373 | 56.854 | 323.563 | 380.417 |
| Homer-Refinanzierungsdarlehen | 3,00 | EURIBOR + 2,00% | 25.009 | 645 | 25.654 | 332.799 | 358.453 |
| Prime Office Portfolio | | | | | | | |
| Düsseldorf, Stuttgart, Nürnberg | 3,25 | EURIBOR + 1,90% | 1.024 | 0 | 1.024 | 52.419 | 53.443 |
| Darmstadt, T-Online | 4,17 | EURIBOR + 1,80% | 3.688 | 0 | 3.688 | 77.318 | 81.006 |
| Darmstadt, T-Systems | 4,25 | EURIBOR + 1,80% | 439 | 0 | 439 | 21.898 | 22.337 |
| Essen, Alfredstraße | 1,75 | EURIBOR + 1,44% | 931 | 0 | 931 | 41.367 | 42.298 |
| Essen, Opernplatz | 2,25 | EURIBOR + 1,65% | 602 | 0 | 602 | 18.029 | 18.631 |
| Meerbusch | 0,25 | EURIBOR + 0,9% | 9.636 | 0 | 9.636 | 0 | 9.636 |
| Heilbronn | 1,75 | EURIBOR + 1,44% | 372 | 0 | 372 | 16.495 | 16.867 |
| Stuttgart Vaihinger Str. | 5,84 | EURIBOR + 1,15 % | 146 | 0 | 146 | 15.263 | 15.409 |
| Gewichteter Durchschnitt | 3,56 | | | | | | |
| Summe | | | 97.328 | 2.018 | 99.346 | 899.151 | 998.497 |
| 31.12.2014 | | | | | | | |
| Herkules-Refinanzierungsdarlehen | 5,02 | EURIBOR + 2,11% | 16.666 | 1.424 | 18.090 | 382.904 | 400.994 |
| Homer-Refinanzierungsdarlehen | 3,75 | EURIBOR + 2,00% | 7.024 | 864 | 7.888 | 356.052 | 363.940 |
| Prime Office Portfolio | | | | | | | |
| Düsseldorf, Stuttgart, Nürnberg | 4,00 | EURIBOR + 1,90% | 1.023 | 0 | 1.023 | 53.187 | 54.210 |
| Darmstadt, T-Online | 4,92 | EURIBOR + 1,80% | 3.687 | 0 | 3.687 | 80.584 | 84.271 |
| Darmstadt, T-Systems | 5,00 | EURIBOR + 1,80% | 438 | 0 | 438 | 22.228 | 22.666 |
| Essen, Alfredstraße | 2,50 | EURIBOR + 1,44% | 932 | 0 | 932 | 42.065 | 42.997 |
| Essen, Opernplatz | 3,00 | EURIBOR + 1,65% | 580 | 0 | 580 | 18.485 | 19.065 |
| Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage | 3,00 | 4,35% | 35.418 | 0 | 35.418 | 0 | 35.418 |
| Meerbusch | 1,00 | EURIBOR + 0,9% | 9.745 | 0 | 9.745 | 0 | 9.745 |
| Heilbronn | 2,50 | EURIBOR + 1,44% | 372 | 0 | 372 | 16.774 | 17.146 |
| Gewichteter Durchschnitt | 4,23 | | | | | | |
| Summe | | | 75.885 | 2.288 | 78.173 | 972.279 | 1.050.452 |

¹ 3-Monats-EURIBOR

Aufgrund des am 23. April 2015 erfolgten Kaufpreiseingangs für das Objekt Ludwig-Erhard-Anlage in Frankfurt a.M. wurde das dieses Objekt betreffende Darlehen in Höhe von EUR 34,8 Mio. am 30. April 2015 vollständig zurückgeführt.

Am 10. Juli 2015 wurde der Vertrag zur Finanzierung des Objektes „Vaihinger Straße“ in Stuttgart in Höhe von TEUR 15.500 unterzeichnet. Die Auszahlung erfolgte am 31. Juli 2015. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31. Juli 2021. Das Darlehen ist in gleichbleibenden Teilbeträgen mit TEUR 39 pro Kalendervierteljahr zu tilgen. Die mit der Finanzierung in Zusammenhang stehenden Transaktionskosten in Höhe von TEUR 54 wurden zum Zeitpunkt der Auszahlung des Darlehens im Rahmen der Effektivzinsmethode von dem Nominalbetrag abgesetzt und werden über die Laufzeit erfolgswirksam amortisiert.

6.5. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen Zinsswaps und -caps, welche den Konzern gegen potenzielle Zinsrisiken hinsichtlich seiner Geschäftstätigkeit und seiner Finanzierungsquellen absichern. Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente, welche sämtlich in die Bewertungs-Hierarchiestufe 2 fallen, wurde durch einen unabhängigen Gutachter mittels eines vereinfachten Discounted Cashflow Modells ermittelt.

Die Zinssicherungsgeschäfte der Gesellschaft valutierten zum 30. September 2015 (31. Dezember 2014) mit folgenden beizulegenden Zeitwerten:

| IN TEUR | | | 30.09.2015 | 31.12.2014 |
|------------------------------------|--------------------------------------|----------|------------------------|------------------------|
| Zinsbezogene Geschäfte | Festzins/Caprate p.a. zum 30.09.2015 | Nennwert | beizulegender Zeitwert | beizulegender Zeitwert |
| Herkules Portfolio | | | | |
| Swaps | 0,9375% | 156.752 | -4.292 | -4.596 |
| Swap | 1,3280% | 173.048 | -8.910 | -9.718 |
| Homer Portfolio | | | | |
| Swaps | 0,4450% | 117.000 | -1.454 | -6.442 |
| Caps | 1,2500% | 175.032 | 115 | 7 |
| Prime Office Portfolio | | | | |
| Darmstadt (T-Online-Allee) | | | | |
| Swap | 3,7700% | 81.070 | -11.252 | -13.104 |
| Darmstadt (Deutsche-Telekom-Allee) | | | | |
| Swap | 5,2000% | 22.425 | -4.500 | -5.228 |
| Stuttgart (Breitwiesenstraße) | | | | |
| Swap | 1,0320% | 19.547 | -690 | -2.537 |
| Nürnberg (Richard-Wagner-Platz) | | | | |
| Swap | 1,0320% | 7.001 | -247 | -908 |
| Düsseldorf (Am Seestern) | | | | |
| Swap | 0,9245% | 26.884 | -835 | -3.370 |
| Meerbusch (Earl-Bakken-Platz) | | | | |
| Swap | * | * | * | -399 |
| Essen (Opernplatz) | | | | |
| Swap | * | * | * | -1.616 |
| Essen (Alfredstraße) | | | | |
| Swap | * | * | * | -2.000 |
| Cap | * | * | * | 0 |
| Heilbronn (Bahnhofstraße) | | | | |
| Swap | * | * | * | -797 |
| Cap | * | * | * | 0 |
| Swap to Swap (Payer Swap) | * | * | * | -3.659 |
| Swap to Swap (Receiver Swap) | * | * | * | 2.488 |
| Gesamt positive Marktwerte | | | 115 | 2.495 |
| Gesamt negative Marktwerte | | | -32.180 | -54.374 |
| Gesamt Nennwert | | | 778.759 | |

* abgelöst am 15./16. September 2015

Die Zinssicherungsgeschäfte für das Homer sowie für das Prime Office Portfolio waren während der gesamten Berichtsperiode, für die die Sicherungsbeziehung definiert wurde, nicht als wirksam einzustufen. Die Gewinne aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden dementsprechend sofort erfolgswirksam erfasst. Die Erträge in Höhe von TEUR 4.090 werden in den Finanzerträgen ausgewiesen.

Die Zinssicherungsgeschäfte für das Herkules Portfolio erfüllen die Kriterien für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen und waren in der gesamten Berichtsperiode hoch wirksam. Der Verlust aus den Sicherungsinstrumenten in Höhe von TEUR 1.111 wird als sonstiges Ergebnis in der Rücklage zur Absicherung von Cashflows („Cashflow Hedge Rücklage“) erfasst.

Die Festsätze der Swaps zur Absicherung der Finanzierungen für die Objekte Stuttgart/ Nürnberg/ Düsseldorf wurden gegen Einmalzahlungen in Höhe von insgesamt TEUR 5.000 an den Swap-Kontrahenten um jeweils 1,993%-Punkte mit Wirkung ab dem 30. Juni 2015 reduziert. Der Ausgleich des Ablösungsbetrags ist am 8. Juni 2015 erfolgt.

Die Festsätze der Swaps zur Absicherung der Finanzierung des Homer Portfolios wurden gegen Einmalzahlungen in Höhe von insgesamt TEUR 4.500 um jeweils 1,2125%-Punkte mit Wirkung ab dem 31. August 2015 reduziert. Der Ausgleich der jeweiligen Beträge ist am 18. bzw. 21. September 2015 erfolgt.

Die Zinssicherungsgeschäfte zur Absicherung der Darlehen zur Finanzierung der Objekte in Meerbusch, Essen sowie Heilbronn wurden mit Wirkung zum 30. Juni bzw. 31. August 2015 vorzeitig abgelöst. Der Ablösebetrag der Swaps mit negativen Marktwerten betrug insgesamt TEUR 7.412, wohingegen TEUR 2.400 aus der Ablösung der Swaps bzw. Caps mit positiven Marktwerten vereinnahmt werden konnten. Der Ausgleich der jeweiligen Beträge ist am 17. September 2015 erfolgt.

Alle genannten Anpassungen sind in der obigen Übersicht bereits berücksichtigt.

6.6. ERTRAGSTEUERVERBINDLICHKEITEN

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus der Steuerbelastung durch die Aufdeckung stiller Reserven im Rahmen von Reorganisationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Übernahme durch die alstria office.

6.7. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten zum 30. September 2015 im Wesentlichen eine passivierte Verbindlichkeit für die Grunderwerbsteuer im Zusammenhang mit dem Unternehmenszusammenschluss mit der PO REIT in Höhe von TEUR 17.299 (31. Dezember 2014: TEUR 14.667). Die Verbindlichkeit für die Grunderwerbsteuer ist im Zwischenberichtszeitraum um TEUR 6.000 erhöht worden. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen unter 5.5 „Sonstige Aufwendungen“.

Darüber hinaus enthalten die sonstigen Verbindlichkeiten von Mietern vorausgezählte Mieten (TEUR 2.618, 31. Dezember 2014: TEUR 2.517), Kautionen (TEUR 2.269, 31. Dezember 2014: TEUR 2.584), Personalverbindlichkeiten (TEUR 1.630, 31. Dezember 2014: TEUR 1.495) sowie Sicherheitseinbehalte (TEUR 957, 31. Dezember 2014: TEUR 980).

7. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

7.1. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus bereits erteilten Aufträgen für begonnene oder geplante Investitionsvorhaben sowie aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit Mietern und sonstigen Vertragspartnern bestehen Verpflichtungen von TEUR 7.958 (31. Dezember 2014: TEUR 4.723).

7.2. EVENTUALFORDERUNGEN

Zum Bilanzstichtag lagen keine Eventualforderungen vor.

7.3. KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds umfasst alle Zahlungsmittel, die sich aus Guthaben bei Kreditinstituten zusammensetzen.

7.4. BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Bei den nahestehenden Unternehmen bzw. Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2014 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Deutsche Office wird zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses weiterhin von einer ausländischen Gesellschaft, der Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Los Angeles, Kalifornien, USA, kontrolliert (die „Holdinggesellschaft“). Dies geschieht über mehrere von

der Holdinggesellschaft beherrschte Zwischengesellschaften, die ihrerseits wiederum mehrere Fondsgesellschaften kontrollieren (zusammen „Oaktree Capital“). Die an der Gesellschaft direkt beteiligten Fondsgesellschaften halten zusammen mehr als 50 % der Anteile am Grundkapital der Gesellschaft. Im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot hat alstria office am 16. Juni 2015 mit Oaktree Capital ein Undertaking Agreement abgeschlossen. Entsprechend dieser Verpflichtung hat Oaktree Capital die von ihnen gehaltenen Deutsche Office Aktien, mit Ausnahme eines Anteils von bis zu 5,4% am Grundkapital der Deutschen Office, im Rahmen des Umtauschgebots eingereicht.

7.5. PERSONALSTAND

Im Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2015 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 31 Mitarbeiter (Vorjahresvergleichszeitraum: 36 Mitarbeiter).

7.6. VORSTAND

Der Vorstand der Gesellschaft bestand zum 30. September 2015 aus Herrn Jürgen Overath, Hennef, und Herrn Christof Okulla, Köln. Die Gesellschaft hat am 24. März 2015 mit Wirkung zum 1. Mai 2015 Herrn Christof Okulla, Köln, für eine Amtszeit von vier Jahren zum Mitglied des Vorstands bestellt. Herr Alexander von Cramm ist zum 30. April 2015 aus dem Vorstand ausgeschieden. Hinsichtlich der in diesem Zusammenhang vereinbarten Abfindung verweisen wir auf die Ausführung unter „5.3 Verwaltungsaufwand“.

Bei einem Kontrollwechsel steht beiden Vorständen jeweils das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrags mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zu, bei dessen Ausübung die Abfindung drei Jahresvergütungen beträgt, jedoch nicht höher als die Bruttobezüge der Restlaufzeit des Anstellungsvertrags.

7.7. AUFSICHTSRAT

Zum 30. September 2015 setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

- Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Geschäftsführer der Oaktree GmbH, Frankfurt a.M.
- Uwe E. Flach (stellvertretender Vorsitzender), Unternehmensberater
- Caleb Kramer, Managing Director der Oaktree Capital Management L.P. sowie der Oaktree Capital Group LLC, London
- Edward P. Scharfenberg, Rechtsanwalt
- Nebil Senman, Co-Managing Partner der Griffin Real Estate Sp.z.o.o., Warschau, Polen
- Prof. Dr. Harald Wiedmann, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt, Steuerberater

7.8. EREIGNISSE NACH DEM 30. SEPTEMBER 2015

Übernahme durch die alstria office REIT-AG

Die alstria office hat am 21. August 2015 die Angebotsunterlage für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot (in Form eines Umtauschangebots) an die Aktionäre der Deutschen Office zum Erwerb sämtlicher auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der Deutschen Office veröffentlicht. Das Angebot wurde mehrheitlich angenommen und die Vollzugsbedingungen des Angebots erfüllt. Die Eintragung der ordentlichen Kapitalerhöhung der alstria office hat am 27. Oktober 2015 stattgefunden. Damit ist die alstria office Mehrheitsaktionär der Deutschen Office. Auf Grund der bestehenden Mehrheitsverhältnisse wird die Deutsche Office erstmalig zum 27. Oktober 2015 in den Konzernabschluss der alstria office einbezogen.

Gesellschaftsrechtliche und personelle Veränderungen sind, wie in der begründeten Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat der Deutschen Office vom 3. September 2015 beschrieben, zu erwarten. Zu den Klauseln im Hinblick auf den Kontrollwechsel in den Vorstandsverträgen verweisen wir auf 7.6 „Vorstand“.

Konsolidierungskreis

Mit Wirkung zum 1. Oktober 2015 sind 33 Einzelgesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft durch Austritt des jeweiligen Komplementärs im Wege der Anwachsung auf ihre jeweiligen Kommanditisten angewachsen. Der Konsolidierungskreis der Gesellschaft vermindert sich somit um 33 Unternehmen und besteht zum 1. Oktober 2015 aus 3 inländischen Tochtergesellschaften und 68 inländischen Einzelgesellschaften.

Köln, 2. November 2015

Der Vorstand

Jürgen Overath
Sprecher des Vorstands

Christof Okulla
Finanzvorstand

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2015 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Zwischenbericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Ergebnisses 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 beschrieben sind.“

Köln, 2. November 2015

Der Vorstand

Jürgen Overath
Sprecher des Vorstands

Christof Okulla
Finanzvorstand

INFORMATIONEN ZUR DO DEUTSCHE OFFICE AG-AKTIE

| | |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|
| Handelsbeginn 02. Januar 2015 | 2,97 Euro |
| XETRA-Schlusskurs 30. September 2015 | 4,39 Euro |
| Tiefst-/ Höchstkurs in der Berichtsperiode | 2,87 Euro/ 4,86 Euro |
| Marktkapitalisierung 30. September 2015 | 792,4 Mio. Euro |
| Amtlicher Markt | Prime Standard, Frankfurt und XETRA |
| Anzahl Aktien | 180.529.633 Stück |
| Börsenkürzel | PMOX |
| Wertpapierkennnummer (WKN) | PRME02 |
| ISIN | DE000PRME020, DE000PRME038 |
| Designated Sponsors | Baader Bank, ODDO Seydler |

KONTAKT

DO Deutsche Office AG
 Maarweg 165
 50825 Köln
 Telefon: +49. 221. 888 29 100
 Telefax: +49. 221. 888 29 199
 E-Mail: info@deutsche-office.de
www.deutsche-office.de

IR & PR-KONTAKT

Richard Berg
 Head of Investor Relations & Corporate Communications

 Telefon: +49. 221. 888 29 160
 Telefax: +49. 221. 888 29 199
rberg@deutsche-office.de

Die IR App der Deutschen Office ist ein mobiles Publikations-Center für iPhone und iPad, das unsere wichtigsten Veröffentlichungen mobil für Sie bereithält – überall und zu jeder Zeit. Die Deutsche Office IR App können Sie kostenlos im Apple-Store herunterladen.

IMPRESSUM

Herausgeber: Der Vorstand der DO Deutsche Office AG, Köln
 Konzept und Gestaltung: Kirchhoff Consult AG, Hamburg
 Stand: November 2015
 © DO Deutsche Office AG, Köln

