DO Deutsche Office AG
Konzernzwischenmitteilung Q3 2016

1. WESENTLICHE EREIGNISSE

Formwechsel in eine GmbH & Co KG beschlossen

Die Hauptversammlung vom 12. Juli 2016 hat einen Formwechsel der DO Deutsche Office AG (im Folgenden „DO AG“ für die Gesellschaft oder „DO“ für den DO-Konzern) in die Rechtsform einer Kommanditgesellschaft, konkret in Form einer GmbH & Co. KG beschlossen. Mit Wirksamkeit des Formwechsels wird die Börsenzulassung der Aktien der DO AG enden.

Aufgrund von Anfechtungsklagen, die gegen den Formwechselbeschluss der Hauptversammlung erhoben wurden, ist dieser Formwechsel noch nicht in das Handelsregister eingetragen und deshalb noch nicht wirksam.

Die Gesellschaft führt derzeit ein Freigabeverfahren durch, um die Eintragung möglichst zügig herbeizuführen. Die Gesellschaft kann gegenwärtig noch nicht abschätzen, wann die Eintragung in das Handelsregister erfolgen wird.

Transaktionen

Der DO-Konzern hat im laufenden Geschäftsjahr Verträge zur Veräußerung von neun Objekten zu Preisen von insgesamt EUR 372,0 Mio. geschlossen.

Zu zwei Objekten mit Kaufpreisen von insgesamt EUR 255,2 Mio. erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten bereits vor dem Stichtag.

Neuvermietungen

Im Geschäftsjahr erfolgten die Abschlüsse zweier Mietverträge mit neuen Mietern am Platz der Einheit in Frankfurt. Die Mieter unterzeichneten einen Mietvertrag über rund 5.600 m^2 sowie einen Mietvertrag über rund 3.500 m² Büro- und Nebenflächen. Die Mietlaufzeit des ersten Vertrags begann zum Ende des zweiten Quartals 2016, die des letzteren beginnt zum Ende des ersten Quartals 2017.

Darüber hinaus konnte die DO einen Mietvertrag mit einem neuen Mieter in Köln über rund 2.500 m² Büro- und Nebenflächen vereinbaren. Der Vertrag begann im September 2016 und verfügt über eine Mietlaufzeit von fünf Jahren.

Darlehenstilgung

Am 22. Februar 2016 wurde das Darlehen zur Finanzierung des Herkules Portfolio mit einem Nominalwert von EUR 333 Mio. vollständig zurückgeführt. Die Refinanzierung erfolgte unter Nutzung einer weiteren Tranche des Gesellschafterdarlehens, das im Dezember 2015 zur Refinanzierung bestehender Konzernverbindlichkeiten der DO zwischen der alstria office REIT-AG (im Folgenden „alstria“) und der DO abgeschlossen wurde.

Am 31. Mai 2016 erfolgte die vollständige Tilgung des Darlehens zur Finanzierung des Homer Portfolios (EUR 333 Mio.). Auch dieses Darlehen wurde durch ein alstria

Gesellschafterdarlehen refinanziert. Der Darlehensvertrag wurde im zweiten Quartal des Geschäftsjahres zwischen der alstria und DO abgeschlossen.

Zur Refinanzierung weiterer Bankdarlehen wurde im dritten Quartal ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 90 Mio. mit der alstria abgeschlossen.

2. WESENTLICHE KENNZAHLEN ZUR ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE

Die Mieterlöse beliefen sich im Neunmonatszeitraum auf EUR 81,3 Mio. und lagen damit auf nahezu dem gleichen Niveau wie in der Vergleichsperiode des Vorjahres (EUR 80,4 Mio.).

Das Konzernperiodenergebnis betrug in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres EUR 51,6 Mio. und lag damit über dem Ergebnis der Vorjahresvergleichsperiode, in der ein Konzernperiodenergebnis in Höhe von EUR 40,7 Mio. erzielt wurde. Der Anstieg basiert vornehmlich auf einem höheren Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien sowie geringeren Verwaltungsaufwendungen. Der Effekt wird durch die Abwertung von Derivaten sowie einem Rückgang des Bewertungsergebnisses teilweise kompensiert.

Das Betriebsergebnis („Funds from Operations“: FFO) lag mit EUR 46,2 Mio. um EUR 7,1 Mio. über dem FFO der Vergleichsperiode in Höhe von EUR 39,1 Mio. Sowohl die Finanzierungsaufwendungen als auch der Verwaltungsaufwand haben sich infolge der Restrukturierung nach der Übernahme durch die alstria office REIT-AG deutlich reduziert.

3. WESENTLICHE KENNZAHLEN ZUR DARSTELLUNG DER FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich zum 30. September 2016 auf EUR 1,30 Mrd. (31. Dezember 2015: EUR 1,64 Mrd.). Zum 30. September 2016 hielt der Konzern 47 Immobilien nachdem in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres Nutzen und Lasten zweier Objekte an Käufer übertragen wurden.

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich zum 30. September 2016 auf rund EUR 760,6 Mio. (31. Dezember 2015: EUR 709,0 Mio.).

Am 30. September 2016 verfügte die DO über Flüssige Mittel von EUR 58,6 Mio. (31. Dezember 2015: EUR 71,4 Mio.).

4. JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND AUSBLICK

Laufendes Geschäft

Basierend auf dem Abgang der Nutzen und Lasten des Objekts „An den Treptowers“, zu Beginn des vierten Quartals, erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 einen FFO knapp unterhalb der ursprünglichen Prognose von EUR 60 Mio. sowie Umsatzerlöse in Höhe von EUR 103 Mio.

Risiken

Die DO ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2015. Die Risikosituation der DO hat sich seit dem 31. Dezember 2015 nicht verändert.

Hamburg, 7. November 2016

Alexander Dexne	Dr. Martin Kleppe
Sprecher des Vorstands	Vorstand