

## Pressemitteilung

### Ergebnis 2017

- Unternehmensentwicklung entsprechend der Prognose: Umsatz von EUR 193,7 Mio. und operativer Gewinn (FFO) von EUR 113,8 Mio.
- Starkes Vermietungsgeschäft: 245.400 qm Vermietungsvolumen und EPRA-like-for-like-Mietwachstum von 6,3%
- Höherer Substanzwert: EPRA NAV steigt um 12,4% auf EUR 12,71 je Aktie
- Nettoverschuldungsquote sinkt auf 40,0%
- Attraktive Dividende: Vorstand schlägt Dividende von EUR 0,52 je Aktie für das abgelaufene Geschäftsjahr vor

Hamburg, 1. März, 2018 - Die alstria office REIT-AG (Symbol: AOX, ISIN: DE000A0LD2U1) gibt das Finanzergebnis für das Jahr 2017 bekannt.

#### Effizienzgewinne steigern operative Ergebnismarge auf 58,8%

Auf der Basis eines sehr guten Vermietungsmarktes kann alstria über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2017 berichten. Der Umsatz lag mit EUR 193,7 Mio. (Prognose: EUR 193 Mio.) aufgrund des Verkaufs von Gebäuden in früheren Geschäftsjahren zwar unter dem entsprechenden Vorjahreswert (EUR 202,7 Mio.), dennoch blieb das operative Ergebnis (FFO=Funds from operations) mit EUR 113,8 Mio. in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (EUR 116,4 Mio.). Die FFO-Marge erreichte damit einen Rekordwert von 58,8% (2016: 57,4%). Die Verbesserung der FFO-Marge um 1,4 Prozentpunkte beruhte im Wesentlichen auf niedrigeren Finanzierungskosten. Die EPRA-Kostenquote blieb stabil bei 16,7% und die durchschnittlichen Finanzierungskosten reduzierten sich per 31. Dezember 2017 auf 1,9%. Infolge der guten operativen Entwicklung und eines Bewertungsgewinns aus der jährlichen externen Neubewertung des Immobilienportfolios in Höhe von EUR 181,5 Mio. (EUR 1,18 je Aktie) stieg alstrias Konzerngewinn im Geschäftsjahr 2017 um 67,9% auf EUR 297,0 Mio.

#### Wachsende Bilanz: EPRA NAV steigt um 12,4% auf EUR 12,71 je Aktie und Nettoverschuldungsgrad sinkt auf 40,0%

Zum 31. Dezember 2017 stieg alstrias IFRS-Eigenkapital um EUR 226,2 Mio. (EUR 1,47 je Aktie) auf EUR 1.955 Mio. Der EPRA-NAV je Aktie lag bei EUR 12,71 (31. Dezember 2016: EUR 11,31). alstrias Nettoverschuldungsgrad verbesserte sich weiter auf 40,0% (31. Dezember 2016: 40,9%). Die REIT-Eigenkapitalquote, welche das Verhältnis von bilanziellem Eigenkapital zum Immobilienvermögen misst, lag bei 57,1% (31. Dezember 2016: 56,7%) und unterstreicht die hohe Bilanzqualität des Unternehmens. alstria ist von Standard & Poors mit einem BBB Rating eingestuft, der Zinsdeckungsgrad (ICR) lag 2017 bei 4,9.

## **Investment Properties im Wert von EUR 3,3 Mrd., Bewertungsrendite von 5,9%**

Der Wert des als Finanzvermögen gehaltenen Immobilienportfolios (Investment Properties) belief sich zum 31. Dezember 2017 auf EUR 3.332 Mio. und wuchs damit gegenüber dem entsprechenden Vorjahreswert um 11,1% (EUR 333 Mio.). Die Bewertungsrendite lag bei 5,9%. Im Jahresverlauf 2017 verkaufte alstria sechs Immobilien (inklusive dem 49% Joint-Venture „Kaisergalerie“) für einen Gesamtverkaufspreis von EUR 187,8 Mio. Gekauft wurden 15 Bürogebäude in alstrias Kernmärkten für insgesamt EUR 259,5 Mio. Die verkauften Immobilien wurden mit einem durchschnittlichen Buchgewinn von 29,2% verglichen mit der Bewertung zum Jahresende 2016 verkauft und generierten über ihre Haltedauer eine interne Rendite (vor Fremdkapitaleinsatz) von 14,4%.

## **Starkes Vermietungsergebnis: EPRA-like-for-like-Mietwachstum von 6,3% und Investitionsrendite von 11,9%**

Auf der Basis eines sehr liquiden Vermietungsmarktes in Deutschland konnte alstria 2017 Mietverträge für eine Gesamtfläche von 245.400 qm abschließen (davon Neuvermietungen von 98.300 qm). Die Vermietungsleistung entspricht ca. 16% der Gesamtmietfläche im Portfolio und stellt damit einen neuen Vermietungsrekord in der Unternehmensgeschichte dar. Trotz der Akquisition eines Leerstands von 19.900 qm, welcher zukünftige interne Wachstumsmöglichkeiten bietet, stieg die EPRA-Leerstandsquote zum 31. Dezember 2017 nur geringfügig auf 9,4%. Die Vertragsmieten (auf vergleichbarer Portfoliobasis über eine 2 Jahresperiode gemäß EPRA-Definition) stiegen um 6,3%, hauptsächlich aufgrund von Leerstandsabbau im Portfolio und Mieterhöhungen infolge von wertsteigernden Investitionen. Über einen Betrachtungszeitraum von zwei Jahren (2015-2017) investierte alstria EUR 90,1 Mio. in das Portfolio und konnte daraufhin die Mieten um EUR 10,8 Mio. steigern. Dies entspricht einer Investitionsrendite von 11,9%.

## **Dividendenvorschlag: EUR 0,52 je Aktie**

Der Vorstand wird der diesjährigen Hauptversammlung die Zahlung einer Dividende von EUR 0,52 je Aktie vorschlagen, welche basierend auf dem volumengewichteten Durchschnittskurs 2017 von EUR 12,08<sup>1</sup> einer Dividendenrendite von 4,3% entspricht. Die Dividende in Höhe von EUR 0,52 repräsentiert eine Ausschüttungsquote von 70%.

## **Ausblick 2018: Umsatz von EUR 187 Mio., FFO in Höhe von EUR 110 Mio.**

Basierend auf dem derzeitigen Portfolio und den vertraglich vereinbarten Mieten erwartet alstria für das Jahr 2018 einen Umsatz von EUR 187 Mio. und einen operativen Gewinn (FFO) von EUR 110 Mio. Die Prognose des FFO reflektiert Rückgänge von Mieteinnahmen resultierend aus den letztjährigen Immobilienverkäufen (EUR 5 Mio.) und Mietausläufen im Zusammenhang mit der Aufstockung der Development-Pipeline (EUR 16 Mio.). Weitgehend kompensiert werden diese Effekte durch Mieteinnahmen aus den Akquisitionen (EUR 8 Mio.), zusätzlichen Einnahmen aus dem Vermietungsgeschäft im Bestand (EUR 7 Mio.) und niedrigeren Kosten (EUR 2 Mio.). Die FFO-Marge wird erneut bei rund 59% liegen. Für das laufende Jahr erwartet alstria einen weiteren Rückgang der Nettoverschuldungsquote, resultierend aus der Wandlung der Wandelanleihe.

---

<sup>1</sup> Source : Bloomberg, AOX GY

„Die langfristige Chance, die wir auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt sehen, ist weniger die Erwartung steigender Marktmieten, denn dies ist nicht mehr als ein Blick in die Kristallkugel. Unsere Chance liegt vielmehr in der dringend notwendigen Anpassung des Bürobestands an die sich verändernden Nutzungskonzepte der Unternehmen. Mit unserem Zugang zu Kapital und dem Verständnis für die veränderten Anforderungen von Firmenkunden werden wir unabhängig von der Volatilität der Mietmärkte erfolgreich arbeiten“, sagte Olivier Elamine, CEO der alstria. „Wir haben wiederholt bewiesen, dass wir in der Lage sind, Immobilien komplett zu repositionieren und damit Werte zu schaffen. Wir blicken auf ein Jahr mit einem neuen Vermietungsrekord zurück, haben unsere Mieteinnahmen (nach EPRA-Definition) um 6,3% gesteigert und eine umfangreiche Development-Pipeline abgearbeitet, die begann, als wir die Deutsche Office akquirierten. Wir bauen jetzt einen neuen Bestand an Entwicklungsprojekten auf, der uns weiteres zukünftiges Wachstumspotenzial bietet.“

### **Einladung zur Telefonkonferenz am 2. März 2018**

Der Vorstand der alstria, CEO Olivier Elamine und CFO Alexander Dexne, wird das Ergebnis des Jahres 2017 im Rahmen einer Telefonkonferenz um 10:00 Uhr (CET) erläutern, die auch als Webcast auf der Homepage des Unternehmens [www.alstria.de](http://www.alstria.de) verfolgt werden kann. Die Präsentationsunterlagen und der volle Jahresabschlussbericht 2017 (Unternehmensbericht und Geschäftsbericht) stehen dort ebenfalls zur Verfügung.

Bitte nutzen Sie eine der folgenden Einwahlnummern:

Deutschland: + 49 69 222 22 9043

UK: + 44 203 009 2452

PIN: 24265914#

#### **Kontakt IR/PR:**

Ralf Dibbern

Bäckerbreitergang 75

20355 Hamburg

Tel: +49 40 226 341-329

Email: [rdibbern@alstria.de](mailto:rdibbern@alstria.de)

#### **Weitere Informationen:**

[www.alstria.de](http://www.alstria.de)

[www.alstria.blogspot.com](http://www.alstria.blogspot.com)

[www.twitter.com/alstria\\_REIT](http://www.twitter.com/alstria_REIT)

[www.beehive.work](http://www.beehive.work)

#### **Über alstria:**

Die alstria office REIT-AG ist der führende Immobilienmanager in Deutschland und konzentriert sich ausschließlich auf deutsche Büroimmobilien in ausgewählten Märkten. Unsere Strategie basiert auf dem Besitz und dem aktiven Management unserer Immobilien über ihren gesamten Lebenszyklus. Wir verfügen über eine tiefe Kenntnis unserer Märkte und bieten unseren Mietern einen umfassenden Service. alstria strebt die Schaffung langfristig nachhaltiger Werte an, nutzt aber auch Ineffizienzen in den Märkten zur Erzielung kurzfristiger Arbitragegewinne. Das Portfolio umfasst 116 Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von 1,6 Mio. m<sup>2</sup> und einem Gesamtportfoliowert von EUR 3,4 Mrd.

#### **Disclaimer:**

Diese Mitteilung stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zum Kauf von Wertpapieren dar. Soweit diese Pressemitteilung zukunftsgerichtete Aussagen enthält, welche das Geschäft, die finanzielle Situation und die Ergebnisse aus der operativen Tätigkeit der alstria office REIT-AG (alstria) betreffen, basieren diese Aussagen auf momentanen Erwartungen und Annahmen des Vorstands von alstria. Diese Erwartungen und Annahmen unterliegen jedoch einer Anzahl an Risiken und Unsicherheiten, welche zu wesentlichen Abweichungen der tatsächlichen Ergebnisse des Unternehmens von den in den zukunftsgerichteten Aussagen enthaltenen Annahmen führen können. Neben weiteren, hier nicht aufgeführten Faktoren können sich Abweichungen aus Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und der Wettbewerbssituation, vor allem in den Kerngeschäftsfeldern und -märkten von alstria ergeben. Auch die Entwicklungen der Finanzmärkte sowie die Veränderungen nationaler und internationaler Vorschriften, insbesondere hinsichtlich steuerlicher und die Rechnungslegung betreffender Vorschriften, können entsprechenden Einfluss haben. Terroranschläge und deren Folgen können die Wahrscheinlichkeit und das Ausmaß von Abweichungen erhöhen. alstria übernimmt keine Verpflichtung, die hier enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen öffentlich zu revidieren oder zu aktualisieren, sollten nach diesem Datum entsprechende Umstände eintreten oder andere unvorhergesehene Vorfälle auftreten.

## Kerndaten

Mio. EUR	2017	2016	Δ (%)
Umsatz	193,7	202,7	-4,4
Jahresüberschuss	297,0	176,9	67,9
Operatives Ergebnis (FFO)	113,8	116,4	-2,2
FFO je Aktie (EUR)	0,74	0,76	-2,6

Mio. EUR	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016	Δ (%)
Anlageimmobilien	3.332	2.999	11,1
Barmittel	102,1	247,5	-58,7
NAV je Aktie (EUR)	12,70	11,28	12,6
REIT-Eigenkapitalquote	57,1%	56,7%	0,4 pp
Netto-Verschuldungsgrad	40,0%	40,9%	-0,9 pp

## EPRA Kennzahlen

EUR	2017	2016	Δ (%)
EPRA-Überschuss je Aktie	0,65	0,57	14,0
EPRA-Kostenquote A (inkl. Leerstandskosten)	20,0%	20,6%	-0,6 pp
EPRA-Kostenquote B (exkl. Leerstandskosten)	16,7%	16,6%	0,1 pp

EUR	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016	Δ (%)
EPRA-NAV je Aktie	12,71	11,31	12,4
EPRA-NNNAV je Aktie	12,45	10,81	15,2
EPRA-Nettoanfangsrendite	4,6%	5,0%	-0,4 pp
EPRA-"topped-up" Nettoanfangsrendite	5,0%	5,4%	-0,4 pp
EPRA-Leerstandsquote	9,4%	9,2%	0,2 pp

## Portfolio Highlights

	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016	Δ (%)
Anzahl der Gebäude	116	108	8
Anzahl der Gebäude in Joint Ventures	0	1	-1
Beizulegender Wert (EUR Mio.)	3.409	3.022	12,8
Jährliche Vertragsmiete (EUR Mio.)	202,0	188,4	7,2
Bewertungsrendite	5,9%	6,2%	-0,3 pp
Vermietbare Fläche (qm)	1.570.100	1.524.300	3,0
EPRA-Leerstandsquote	9,4%	9,2%	0,2 pp
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	4,7	4,9	-0,2
Durchschnittliche Miete je qm (EUR/Monat)	12,06	11,61	3,9

## Funds from operations

TEUR	2017	2016	Δ (%)
Ergebnis vor Ertragssteuern	299.084	193.694	54,4
Bewertungsergebnis Immobilien	-181.492	-72.806	149,3
Bewertungsergebnis Finanzderivate	9.334	8.101	15,2
Veräußerungsergebnis Immobilien	-19.693	-25.464	-22,7
Fair Value und andere Änderungen in JV	-30.121	-3.852	682,0
Sonstige Bereinigungen	40.438	21.885	84,8
<b>Operatives Ergebnis (FFO)</b>	<b>117.550</b>	<b>121.558</b>	<b>-3,3</b>
Anteile Dritter	-3.716	-5.148	-27,8
<b>Operatives Ergebnis (FFO) nach Anteilen Dritter</b>	<b>113.834</b>	<b>116.410</b>	<b>-2,2</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

TEUR	2017	2016	Δ (%)
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>193.680</b>	<b>202.663</b>	<b>-4,4</b>
Erträge abzüglich Aufwendungen aus	236	-204	n/a
Grundstücksbetriebsaufwand	-21.637	-23.445	-7,7
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>172.279</b>	<b>179.014</b>	<b>-3,8</b>
Verwaltungsaufwand	-8.033	-8.464	-5,1
Personalaufwand	-13.823	-12.683	9,0
Sonstige betriebliche Erträge	10.771	5.417	98,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.371	-14.445	-0,5
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	181.492	72.806	149,3
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	19.693	25.464	-22,7
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>348.008</b>	<b>247.109</b>	<b>40,8</b>
Nettofinanzergebnis	-67.708	-50.794	33,3
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	28.118	5.480	413,1
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-9.334	-8.101	15,2
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>299.084</b>	<b>193.694</b>	<b>54,4</b>
Ertragsteuern	-2.097	-11.318	-81,5
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>296.987</b>	<b>182.376</b>	<b>62,8</b>
Anteile Dritter	0	-5.504	-100,0
<b>Konzernjahresergebnis (nach Anteilen Dritter)</b>	<b>296.987</b>	<b>176.872</b>	<b>67,9</b>

## Bilanz

TEUR	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016	Δ (%)
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.331.858	2.999.099	11,1
At-equity bilanzierte Beteiligung	8.659	30.381	-71,5
Sachanlagen	22.442	6.858	227,2
Immaterielle Vermögenswerte	313	329	-4,9
Finanzanlagen	36.567	34.803	5,1
Derivative Finanzinstrumente	14	109	-87,2
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>	<b>3.399.853</b>	<b>3.071.579</b>	<b>10,7</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.153	7.257	-1,4
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	0	5	-100,0
Forderungen aus Steuern	25	25	0,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	14.760	41.578	-64,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	102.078	247.489	-58,8
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	60.200	14.700	309,5
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>	<b>184.216</b>	<b>311.054</b>	<b>-40,8</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>3.584.069</b>	<b>3.382.633</b>	<b>6,0</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	153.962	153.231	0,5
Kapitalrücklage	1.363.316	1.434.812	-5,0
Gewinnrücklagen	437.382	140.395	211,5
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.954.660</b>	<b>1.728.438</b>	<b>13,1</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	53.834	58.458	-7,9
Langfristige Darlehen	1.381.965	1.466.521	-5,8
Derivative Finanzinstrumente	0	20.099	-100,0
Sonstige Rückstellungen	1.499	1.313	14,2
Sonstige Verbindlichkeiten	4.408	2.808	57,0
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.441.706</b>	<b>1.549.199</b>	<b>-6,9</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	47	12.966	-99,6
Kurzfristige Darlehen	86.450	19.330	347,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.268	4.584	58,6
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	538	421	27,8
Derivative Finanzinstrumente	27.529	0	n/a
Ertragsteuerverbindlichkeiten	13.675	20.104	-32,0
Sonstige Rückstellungen	2.992	2.257	32,6
Sonstige Verbindlichkeiten	49.204	45.334	8,5
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>187.703</b>	<b>104.996</b>	<b>78,8</b>
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>3.584.069</b>	<b>3.382.633</b>	<b>6,0</b>