

## Pressemitteilung

### Erstes Halbjahr 2018 - starke Vermietungsaktivitäten, Anhebung der Prognose

- **Umsatz von EUR 96,2 Mio. und operatives Ergebnis (FFO) von EUR 58,1 Mio.**
- **Nettoverschuldungsgrad von 34,7% und REIT-Eigenkapitalquote von 63,2%**
- **Vermietungsleistung: 64.800 qm**
- **Akquisition von zwei Immobilien im zweiten Quartal für EUR 35,8 Mio.**
- **Anhebung der Prognose 2018: Umsatz in Höhe von EUR 190 Mio. (bisher: EUR 187 Mio.) und FFO von EUR 113 Mio. (bisher: EUR 110 Mio.)**

**Hamburg, 6. August 2018** - Die alstria office REIT-AG (Symbol: AOX, ISIN: DE000A0LD2U1), berichtet über ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2018.

#### **Umsatz von EUR 96,2 Mio. und FFO in Höhe von EUR 58,1 Mio.**

Trotz planmäßig beendeter Mietverträge führten höhere Mieterträge aus dem Ankauf neuer Immobilien im ersten Halbjahr 2018 im Vorjahresvergleich zu einem Anstieg des Mietumsatzes um 3,1% auf EUR 96,2 Mio.

Das operative Ergebnis (FFO=Funds from Operations) der ersten sechs Monate belief sich plangemäß auf EUR 58,1 Mio. (+2,6%). Die FFO-Marge blieb mit 60,3% (H1 2017: 60,6%) auf ihrem hohen Niveau und belegt die Profitabilität des Unternehmens. Das Konzern-Nettoergebnis lag in der Berichtsperiode bei EUR 62,5 Mio. und vergleicht sich mit EUR 78,6 Mio. im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die Veränderung resultierte hauptsächlich aus einem einmaligen Verkaufsgewinn in Höhe von EUR 23,3 Mio. im 1. Halbjahr 2017, der im Zusammenhang mit dem Verkauf der „Kaisergalerie“ in Hamburg stand.

#### **Nettoverschuldungsgrad von 34,7%, EPRA-NAV je Aktie bei EUR 12,53**

In den ersten sechs Monaten 2018 wuchs alstrias bilanzielles Eigenkapital verglichen mit dem Stand per 31. Dezember 2017 um 13,5% auf EUR 2.218 Mio. Die Dividendenzahlung von EUR 92,2 Mio. (EUR 0,52 je Aktie) an die Aktionäre der Gesellschaft im zweiten Quartal 2018 wurde durch den Ergebnisbeitrag in den ersten sechs Monaten des Jahres (EUR 62,5 Mio.), die Kapitalerhöhung im ersten Quartal 2018 (EUR 190,5 Mio.) und den Effekt aus der Wandlung der Wandelanleihe (EUR 98,6 Mio.) überkompensiert. alstrias EPRA-NAV je Aktie lag per 30. Juni 2018 bei EUR 12,53. Die bilanzielle Stärke der alstria wird durch eine REIT-Eigenkapitalquote von 63,2% und einen Nettoverschuldungsgrad von 34,7% verdeutlicht.

## **Vermietungsleistung von 64.800 qm**

Der deutsche Vermietungsmarkt ist nach wie vor sehr liquide und unterstützte alstria's Vermietungsleistung im ersten Halbjahr 2018. Insgesamt wurden neue Mietverträge<sup>1</sup> für 36.500 qm und Mietvertragsverlängerungen für 28.300 qm unterzeichnet. Die EPRA-Leerstandsquote<sup>2</sup> sank verglichen mit dem 30. März 2018 leicht von 11,2% auf 11,0%.

## **Akquisitionsvolumen von EUR 123,2 Mio. und Verkäufe im Wert von EUR 13,6 Mio. im bisherigen Jahresverlauf**

Im zweiten Quartal erwarb alstria zwei Büroimmobilien in Frankfurt und Wiesbaden mit einer gesamten Mietfläche von 14.700 qm zu Gesamtkosten von EUR 35,8 Mio. (EUR 2.400/qm). Die beiden Gebäude ergänzen alstria's bestehendes Portfolio und bieten mittelfristig ein deutliches Mietsteigerungspotenzial. Derzeit verfügen die Objekte über einen kombinierten Mietertrag von EUR 1,2 Mio. (EUR 13,7/qm) und eine Leerstandsquote von insgesamt 49%. Das Akquisitionsvolumen seit Jahresbeginn liegt damit bei EUR 123,2 Mio. Gleichzeitig hat alstria das Portfolio weiter gestrafft und zwei Immobilien in Bremen und Harburg für insgesamt EUR 13,6 Mio. veräußert. Die Gebäude wurden mit einem durchschnittlichen Aufschlag von 5,5% im Vergleich zur letzten externen Bewertung veräußert.

## **Anhebung der Prognose für das Geschäftsjahr 2018**

Basierend auf dem Ergebnis des ersten Halbjahres erhöht alstria die Prognose für das Gesamtjahr 2018. Erwartet wird nunmehr ein Umsatz von EUR 190 Mio. (bisher: EUR 187 Mio.) und ein FFO in Höhe von EUR 113 Mio. (bisher: EUR 110 Mio.). Die Anpassung resultiert aus zusätzlichen Mieterträgen im Zusammenhang mit Neuakquisitionen, höheren Mieteinnahmen in Verbindung mit einer stärkeren Indexierung und dem späteren Abgang von verkauften Objekten.

„In den ersten sechs Monaten des Jahres 2018 hat sich unser Geschäft planmäßig entwickelt“, sagte Olivier Elamine, CEO von alstria. „Unser Portfolio war weiterhin renditestark, getragen von einer soliden Mieternachfrage in den Märkten, in denen wir tätig sind. Die stärkste Mieternachfrage verzeichneten wir vor allem bei unseren Entwicklungsobjekten, die entsprechend den von uns erwarteten Veränderungen der Unternehmensnachfrage eine hohe Flächenqualität bieten. Der Investmentmarkt bleibt herausfordernd. Wir konzentrieren uns weiterhin auf ausgewählte Standorte, von denen wir glauben, dass sie mittelfristig von einer Verbesserung des lokalen Umfeldes profitieren werden. Gleichzeitig arbeiten wir weiter an einer Bereinigung unseres Portfolios, was insgesamt zu einer Qualitätsverbesserung des Gesamtportfolios führt.“

---

<sup>1</sup> Berücksichtigt nur die Vermietung von Leerstandsflächen, keine Mietvertragsverlängerungen.

<sup>2</sup> Die EPRA-Leerstandsquote berücksichtigt nicht den Leerstand von Entwicklungsprojekten.

## Kennzahlen im Überblick

	H1 2018	H1 2017	Veränderung
Umsatz (EUR Mio.)	96,2	93,3	3,1%
Operatives Ergebnis (FFO) (EUR Mio.)	58,1	56,6	2,6%
FFO je Aktie <sup>3</sup> (EUR)	0,33	0,37	-10,8%

	30.6.2018	31.12.2017	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (EUR Mio.)	3.456	3.332	3,7%
Barmittel (EUR Mio.)	178,1	102,1	74,5%
EPRA NAV je Aktie (EUR)	12,53	12,71	-1,4%
REIT EK-Quote (%)	63,2	57,1	6,1 pp
Netto-Verschuldungsgrad (%)	34,7	40,0	-5,3 pp

### Einladung zur Telefonkonferenz am 7. August 2018

Der Vorstand der alstria, CEO Olivier Elamine und CFO Alexander Dexne, lädt um 10:00 Uhr zu einer Telefonkonferenz ein.

Bitte nutzen Sie eine der folgenden Einwahlnummern:

Deutschland: + 49 69 22 222 90 43

UK: + 44 20 300 92 452

PIN: 242 65 914 #

Bitte beachten Sie, dass Sie die Präsentation des Vorstands auch auf unserer Internetseite [www.alstria.de](http://www.alstria.de) live mittels Webcast verfolgen können. Kurz vor der Telefonkonferenz wird die Präsentation auf der Website zum Download bereitgestellt.

#### Kontakt IR/PR:

Ralf Dibbern

Steinstraße 7

20095 Hamburg

Tel: +49 (0) 40 226 341-329

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

#### Weitere Informationen:

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

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

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

#### Über alstria:

Die alstria office REIT-AG ist ein intern gemanagter Real Estate Investment Trust (REIT) und ausschließlich auf die Akquisition, den Besitz und die Verwaltung von Bürogebäuden in Deutschland spezialisiert. alstria wurde im Januar 2006 gegründet und im Oktober 2007 in den ersten deutschen REIT umgewandelt. Sitz des Unternehmens ist Hamburg. Durch die Kombination der Portfolien von alstria und Deutsche Office entsteht das größte börsennotierte Büroimmobilienunternehmen in Deutschland mit einem Immobilienbestand von 116 Gebäuden, die eine Fläche 1,6 Mio. m<sup>2</sup> umfassen und einen Portfoliowert von rund EUR 3,5 Mrd. repräsentieren (per 30. Juni 2018). alstrias Strategie basiert auf einem aktiven Gebäude- und Portfolio-Management sowie dem Erhalt und Ausbau von engen und langfristigen Beziehungen zu Mietern sowie relevanten Entscheidungsträgern. Dadurch schafft alstria dauerhafte und beständige Immobilienwerte.

#### 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

<sup>3</sup> FFO je Aktie basierend auf 177,4 Mio. Aktien für H1 2018 und 153,3 Mio. Aktien für H1 2017.

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 betreffende 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.