

Finanzergebnis 2014

- **Operatives Ergebnis (FFO) von EUR 47,6 Mio. (+5,1%)**
- **EPRA-NAV je Aktie steigt um 2,3% auf EUR 11,22**
- **Starkes Vermietungsergebnis: Neuvermietungen auf 55.300 m² verdoppelt**
- **Management schlägt für das Geschäftsjahr 2014 die Zahlung einer Dividende von EUR 0,50 je Aktie vor**
- **Prognose für 2015: Wachstum des FFO auf EUR 49 Mio.**

Hamburg, 26. Februar 2015 – alstria office REIT-AG (Symbol: AOX, ISIN: DE000A0LD2U1), der führende deutsche Büroimmobilien-REIT, gibt das Finanzergebnis für das Jahr 2014 bekannt.

Umsatz von EUR 101,8 Mio. und FFO von EUR 47,6 Mio. trifft die Prognose

Der im Geschäftsjahr 2014 erzielte Umsatz in Höhe von EUR 101,8 Mio. (-2,3%) lag im Rahmen der Prognose von EUR 102 Mio. Trotz des im Vorjahresvergleich leicht rückläufigen Umsatzes stieg das operative Ergebnis (FFO=funds from operations) plangemäß auf EUR 47,6 Mio. (+5,1% verglichen mit dem Geschäftsjahr 2013). Ursächlich hierfür waren niedrigere Finanzierungskosten und höhere operative Erträge. alstrias operative Ergebnismarge verbesserte sich damit um 330 Basispunkte auf 46,8%. Der operative Gewinn (FFO) je Aktie verbesserte sich um 5,0% auf EUR 0,60 (2013: EUR 0,57). alstrias Jahresüberschuss für das Jahr 2014 lag bei EUR 37,0 Mio.

Aus der jährlichen Bewertung ergab sich für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ein leichter Bewertungsgewinn in Höhe von TEUR 824. Darüber hinaus verzeichnete alstrias Joint-Venture „Kaisergalerie“ (Anteil: 49%) nach Abschluss der substanziellen Umbaumaßnahmen einen Bewertungsgewinn von EUR 12,3 Mio., womit ein gesamter Bewertungsgewinn von EUR 13,1 Mio. positiv in alstrias Bilanz zu Buche schlug.

Starke Bilanz: Netto-Verschuldungsgrad bei 50,4%

alstrias Bilanz wies zum Jahresende 2014 ein Eigenkapital von EUR 846,6 Mio. auf (bilanzielle Eigenkapitalquote: 47,8%) und stieg damit leicht gegenüber dem entsprechenden Vorjahreswert von EUR 844,1 Mio. Der EPRA-NAV je Aktie stieg um 2,3% auf EUR 11,22. alstrias REIT-Eigenkapitalquote, definiert als Verhältnis des Eigenkapitals zum unbeweglichen Vermögen, betrug am Jahresende 2014 50,2% (31. Dezember 2013: 50,9%). Durch die Tilgung von Krediten verbesserte sich alstrias Nettoverschuldungsquote um 30 Basispunkte auf 50,4% und unterstreicht damit die konservative Finanzierungspolitik des Unternehmens.

Netto-Verkäufer im Jahr 2014

Der Gesamtwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich zum 31. Dezember 2014 auf EUR 1.646 Mio. (31. Dezember 2013: 1.632 Mio.). Der Anstieg des Immobilienvermögens reflektiert den Nettoeffekt der durchgeführten Käufe und Verkäufe (EUR -21 Mio.), die Investitionen in das Portfolio (EUR 33 Mio.) und das positive Bewertungsergebnis (EUR 0,8 Mio.). Im Jahr 2014 nutzte alstria die hohe Nachfrage nach deutschen Immobilien und verkaufte fünf Immobilien im Gesamtwert von EUR 68 Mio. mit einem Gewinn von 8,1% zum Buchwert per Ende 2013. Die Rendite der verkauften Immobilien (interne Verzinsung vor Fremdkapitaleinsatz) erreichte durchschnittlich 9,1% und belegt die Fähigkeit des Unternehmens, Werte zu schaffen.

Starke Nachfrage nach Büroflächen in Deutschland

alstria profitierte 2014 vom sehr liquiden Vermietungsmarkt in Deutschland und verdoppelte die Neuvermietungen gegenüber dem Vorjahr auf 55,300 m². Hauptsächlich wegen des geplanten Ablaufs von zwei Mietverträgen in Gebäuden mit jeweils über 20.000 m² und des Verkaufs von voll vermieteten Immobilien stieg die EPRA-Leerstandsquote per 31. Dezember 2014 auf 11,0%. Wie alstria in den vergangenen Jahren mehrfach bewiesen hat, verfügt das Unternehmen über die operativen Fähigkeiten, durch die Schaffung und den anschließenden Abbau von Leerstand Werte zu heben. Im bisherigen Jahresverlauf 2015 profitierte alstria vom anhaltend starken Markt und schloss neue Mietverträge über 10.000 m² in den oben genannten Gebäuden ab.

Stabile Dividende von EUR 0,50 je Aktie

Das Unternehmen wird der nächsten Hauptversammlung vorschlagen, eine Dividende von EUR 0,50 je Aktie zu zahlen. Dies entspricht einer Dividendenrendite von 5,1%, basierend auf dem volumengewichteten Durchschnittsaktienkurs des Jahres 2014 von EUR 9,78¹.

Ausblick 2015: Weiteres Wachstum des operativen Ergebnisses erwartet

Basierend auf den vertraglich vereinbarten Mieten des derzeitigen Portfolios erwartet alstria für das Geschäftsjahr 2015 einen Umsatz in Höhe von EUR 98 Mio. und ein Wachstum des operativen Ergebnisses (FFO) um 3% auf EUR 49 Mio. Die Umsatzprognose reflektiert die jüngsten Immobilienverkäufe. Der erwartete Anstieg des operativen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Finanzierungskosten, die ab Mitte 2015 auf rund 2,1% (Cash-Finanzierungskosten) fallen werden.

„2014 war ein gutes Jahr für alstria und die Aktionäre der Gesellschaft“, sagte Olivier Elamine, CEO von alstria. „Wir haben unser operatives Ergebnis gesteigert, waren erfolgreich im Vermietungsgeschäft und konnten die Qualität unseres Portfolios verbessern. Unsere starke Bilanz und die weitere finanzielle Entlastung bei den Finanzierungskosten ermöglichen uns die Steigerung des operativen Ergebnisses auch im laufenden Jahr 2015. Unsere kontinuierliche Arbeit an den Immobilien mit weiteren Vermietungserfolgen wird darüber hinaus in den kommenden Jahren sowohl unseren Umsatz als auch unser operatives Ergebnis positiv beeinflussen. Die ersten Wochen des Jahres 2015 waren im Vermietungsgeschäft sehr erfolgreich und wir erwarten auch weiterhin ein sehr günstiges Umfeld für unser Geschäft.“

¹ Quelle : Bloomberg

Einladung zur Analysten- und Pressekonferenz am 27. Februar 2015

Der Vorstand der alstria, CEO Olivier Elamine und CFO Alexander Dexne, lädt zur Pressekonferenz für Analysten und Journalisten um 10:00 Uhr (CET) in Hamburg ein. Die Präsentationsunterlagen, der volle Geschäftsbericht 2014 (Unternehmensbericht und Geschäftsbericht) sowie ein Webcast der Pressekonferenz stehen auf der alstria-website www.alstria.de zur Verfügung.

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. Das Unternehmen verfügt über ein breit gefächertes Portfolio von Büroimmobilien an attraktiven Standorten in ganz Deutschland. Derzeit umfasst das Portfolio von alstria 74 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von ca. 875.100 m² und einem Wert von rund EUR 1,7 Mrd. 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.

Für weitere Informationen:

Ralf Dibbern, IR/PR

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

Email: rdibbern@alstria.de

www.alstria.de

www.alstria.blogspot.com

www.twitter.com/alstria_REIT

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.

Portfolios-Highlights

	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
Anzahl der Gebäude	74	76
Anzahl der Gebäude in Joint Ventures	1	1
Beizulegender Wert (EUR Mio.)*	1.652	1.632
Jährliche Vertragsmiete (EUR Mio.)	99,7	106,7
Bewertungsrendite	6,0%	6,5%
Vermietbare Fläche (m ²)	875.100	894.400
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	12,6%	9,1%
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	6,8	6,8
Durchschnittlicher Wert je m ² (EUR)	1.887	1.832
Durchschnittliche Miete je m ² (EUR/Monat)	10,9	10,9

Kernzahlen im Überblick*

Mio. EUR	2014	2013
Umsatz	101,8	104,2
Jahresüberschuss	37,0	38,9
Operatives Ergebnis (FFO)	47,6	45,3
FFO je Aktie (EUR)	0,60	0,57
Mio. EUR	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
Anlageimmobilien	1.646	1.632
Barmittel	63,1	82,8
NAV je Aktie (EUR)	10,71	10,69
REIT-Eigenkapitalquote	50,2%	50,9%
Netto-Verschuldungsgrad	50,4%	50,7%

*Ohne Joint-Venture

EPRA-Kennzahlen

EUR	2014	2013
EPRA-Überschuss je Aktie	0,59	0,57
EPRA-Kostenquote A (inkl. Leerstandskosten)	23,3%	21,7%
EPRA-Kostenquote B (exkl. Leerstandskosten)	20,1%	18,6%
EUR	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
EPRA-NAV je Aktie	11,22	10,97
EPRA-NNAV je Aktie	10,58	10,55
(i) EPRA-Nettoanfangsrendite	4,8%	5,6%
(ii) EPRA-"topped-up" Nettoanfangsrendite	5,0%	5,8%
EPRA-Leerstandsrate	11,0%	6,8%

Operatives Ergebnis (FFO)

TEUR	2014	2013
Ergebnis vor Ertragssteuern	36.972	38.983
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-824	-27
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	27.461	7.554
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.566	-1.398
Sonstige Bereinigungen	762	545
Fair Value und andere Änderungen in Joint Venture	-12.179	-329
Operatives Ergebnis (FFO)	47.626	45.328

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

TEUR	2014	2013
Umsatzerlöse	101.782	104.224
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	-632	-513
Grundstücksbetriebsaufwand	-12.190	-10.462
Nettomieteinnahmen	88.960	93.249
Verwaltungsaufwand	-4.755	-5.325
Personalaufwand	-7.807	-7.790
Sonstige betriebliche Erträge	6.141	3.932
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-965	-111
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	824	27
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.566	1.398
Nettobetriebsergebnis	86.964	85.380
Nettofinanzergebnis	-35.329	-39.116
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	12.798	273
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-27.461	-7.554
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	36.972	38.983
Ertragsteuern	-19	-38
Konzernjahresergebnis	36.953	38.945

Konzernbilanz

TEUR	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
Aktiva		
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.645.840	1.632.362
At-equity bilanzierte Beteiligung	34.534	21.001
Sachanlagen	5.085	5.156
Immaterielle Vermögenswerte	344	472
Derivative Finanzinstrumente	6.643	32.474
Gesamtes langfristiges Vermögen	1.692.446	1.691.465
Kurzfristiges Vermögen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.498	3.708
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	88	89
Derivative Finanzinstrumente	0	644
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.127	6.991
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	63.145	82.782
<i>davon verfügbungsbeschränkt</i>	<i>0</i>	<i>252</i>
Gesamtes kurzfristiges Vermögen	76.858	94.214
Gesamte Aktiva	1.769.304	1.785.679
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	79.018	78.933
Kapitalrücklage	691.693	730.486
Rücklage für Cashflow-Hedging	-3.095	-7.329
Gewinnrücklagen	78.977	42.024
Gesamtes Eigenkapital	846.593	844.114
Langfristige Verpflichtungen		
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	874.025	822.486
Derivative Finanzinstrumente	13.488	25.963
Rückstellungen	3.628	3.244
Sonstige Verbindlichkeiten	2.036	1.052
Gesamte langfristige Verpflichtungen	893.177	852.745
Kurzfristige Verpflichtungen		
Kurzfristige Darlehen	7.702	73.886
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.389	3.474
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	424	468
Derivative Finanzinstrumente	6.198	0
Rückstellungen	461	2.015
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	10.360	8.977
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen	29.534	88.820
Gesamte Verpflichtungen	922.711	941.565
Gesamte Passiva	1.769.304	1.785.679

Konzernkapitalflussrechnung

TEUR	2014	2013
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernergebnis	36.953	38.945
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	13.937	7.254
Zinserträge	-113	-317
Zinsaufwendungen	35.442	39.432
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	19	38
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	-731	708
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.566	-1.398
Abschreibungen und Wertminderungen des Anlagevermögens	179	549
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	844	-270
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.435	-1.652
Aus der lfd. Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	83.399	83.289
Erhaltene Zinsen	113	317
Gezahlte Zinsen	-30.604	-33.454
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-19	-38
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	52.889	50.114
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-75.264	-58.506
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	65.467	51.040
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-291	-272
Auszahlungen für Investition in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	22	-376
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen	1.470	826
Auszahlungen aus der Kapitalzuführung in Beteiligungen	-2.205	-3.370
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.801	-10.658
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	170	0
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	173.823	544.100
Zuflüsse aus der Begebung einer Wandelanleihe	0	79.400
Auszahlung der Dividende	-39.467	-39.467
Auszahlungen für den Erwerb und die Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten	-2.882	-46.512
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	-192.629	-606.592
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten	-740	-6.151
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-61.725	-75.222
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)	-19.637	-35.766
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	82.782	118.548
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode (davon verfügungsbeschränkt: TEUR 0; Vj: TEUR 252)	63.145	82.782