Pressemitteilung

Finanzergebnis 2015

- **Anstieg des operativen Ergebnisses (FFO) auf EUR 60,0 Mio. (+26,0%) im Rahmen der Prognose**

- **EPRA-NAV je Aktie liegt bei EUR 10,91**

- **Starkes Vermietungsergebnis im kombinierten Unternehmen führt zur Senkung der EPRA-Leerstandsrate auf 11,2%**

- **Management schlägt für das Geschäftsjahr 2015 die Zahlung einer Dividende von EUR 0,50 je Aktie vor**

- **Prognose für 2016: Wachstum des FFO auf EUR 115 Mio.**

Hamburg, 30. März 2016 – alstria office REIT-AG (Symbol: AOX, ISIN: DE000A0LD2U1), der führende deutsche Büroimmobilien-REIT, gibt das Finanzergebnis für das Jahr 2015 bekannt.

Umsatz von EUR 115,3 Mio. und FFO von EUR 60,0 Mio. trifft die Prognose

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Umsatz in Höhe von EUR 115,3 Mio. (+13,3%) lag im Rahmen der Prognose von EUR 116 Mio. Der Anstieg gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum resultierte in erster Linie aus der Erstkonsolidierung der Deutsche Office für die letzten zwei Monate des Jahres 2015. alstrias operatives Ergebnis (FFO) verbesserte sich um 26,0% auf EUR 60,0 Mio. und lag damit leicht über der Unternehmensprognose von EUR 59 Mio. Das Konzernjahresergebnis belief sich auf EUR -111,4 Mio. (2014: EUR 37,0 Mio.). Der Verlust resultierte aus der Abschreibung des Goodwills (EUR 144,8 Mio.), der technisch im Zusammenhang mit der Übernahme der Deutsche Office entstand sowie im Rahmen der Akquisition angefallenen Transaktionskosten (EUR 9,8 Mio.) und Restrukturierungskosten (EUR 9,2 Mio.). Der Konzernverlust lag im Rahmen der Erwartungen und wurde bereits im Oktober 2015 angekündigt.

Netto-Verschuldungsgrad von 49,3% und REIT-Eigenkapitalquote von 49,4%

alstrias Bilanz wies zum Jahresende 2015 ein den Aktionären zuzurechnendes Eigenkapital von EUR 1.619,4 Mio. auf und reflektierte hauptsächlich die Kapitalmaßnahme, die im Rahmen der Übernahme der Deutsche Office durchgeführt wurde. Der EPRA-NAV je Aktie lag per 31. Dezember 2015 bei EUR 10,91 (31. Dezember 2014: EUR 11,22). alstrias REIT-Eigenkapitalquote, definiert als Verhältnis des Eigenkapitals zum unbeweglichen Vermögen, betrug am Jahresende 2015 49,4% (31. Dezember 2014: 50,2%). Die Nettoverschuldungsquote lag zum Bilanzstichtag bei 49,3% (31. Dezember 2014: 50,4%) und unterstreicht die konservative Finanzierungsstruktur des Unternehmens.

Portfoliovolumen 2015 verdoppelt

Der Gesamtwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich zum 31. Dezember 2015 auf EUR 3.260 Mio. (31. Dezember 2014: 1.646 Mio.). Der Anstieg des Immobilienvermögens reflektiert im Wesentlichen die Akquisition des Portfolios der Deutsche Office (EUR 1.645 Mio. zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung) sowie Investitionen in das Portfolio (EUR 28 Mio.). Im Jahresverlauf setzte alstria auch die Reallokation von Investitionsmitteln fort und verkaufte sieben Gebäude aus dem „historischen" alstria-Portfolio im Gesamtwert von EUR 126 Mio. Die Immobilien wurden mit einem Gewinn von durchschnittlich 12,7% zum Buchwert per Ende 2014 verkauft. Der Buchgewinn resultierte im Wesentlichen aus dem Verkauf von Immobilien in München, in denen eine Umwidmung von Büroflächen in Wohnungen vorgesehen ist. Die Erlöse aus den Verkäufen wurden teilweise in Büroimmobilien in Hamburg und Düsseldorf reinvestiert.

EPRA-Leerstandsrate sinkt deutlich auf 11,2%

Durch den sehr liquiden Vermietungsmarkt in Deutschland konnte die EPRA-Leerstandsquote im kombinierten Portfolio verglichen mit dem Zeitpunkt vor Ankündigung der Übernahme der Deutsche Office um 310 Basispunkte gesenkt werden. Die pro-forma-EPRA-Leerstandsquote des kombinierten Portfolios lag zum 31. März 2015 bei 14,3% und sank bis zum 31. Dezember 2015 auf 11,2%. Im Verlauf des Jahres 2015 schloss das kombinierte Real-Estate-Operations-Team neue Mietverträge über 76.300 m^2 ab und verlängerte Mietverträge für eine Fläche von 101.000 m^2. Die Reduktion der EPRA-Leerstandsquote wurde auch vom Verkauf von Gebäuden mit Leerstand in München positiv beeinflusst.

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 4,2%, basierend auf dem volumengewichteten Durchschnittsaktienkurs des Jahres 2015 von EUR 11,95[1].

Ausblick 2016: Umsatz von EUR 200 Mio., FFO von EUR 115 Mio.

Basierend auf den vertraglich vereinbarten Mieten des derzeitigen Portfolios erwartet alstria für das Geschäftsjahr 2016 einen Umsatz in Höhe von EUR 200 Mio. und ein Wachstum des operativen Ergebnisses (FFO) auf EUR 115 Mio. Der FFO je Aktie wird dementsprechend um 10% von EUR 0,68 (pro-forma 2015) auf EUR 0,75 im Jahr 2016 ansteigen. Der Zuwachs des operativen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus operativen Effizienzgewinnen, Leerstandsabbau und niedrigeren Finanzierungskosten.

„2015 war ein aufregendes Jahr für alstria und die Aktionäre der Gesellschaft", sagte Olivier Elamine, CEO von alstria. „Das Unternehmen hat einen großen Schritt nach vorn gemacht, nicht nur durch die Akquisition der Deutsche Office sondern auch durch die Erreichung eines Investment Grade Ratings durch Standard & Poor's. Wir blicken mit Zuversicht in das Jahr 2016 und werden weiter an der Optimierung unseres Portfolios arbeiten."

[1] Quelle : Bloomberg

Einladung zur Telefonkonferenz am 30. März 2016

Der Vorstand der alstria, CEO Olivier Elamine und CFO Alexander Dexne, wird das Ergebnis des Jahres 2015 im Rahmen einer Telefonkonferenz um 10:00 Uhr (CET) erläutern, die auch als Webcast auf der Homepage des Unternehmens www.alstria.de verfolgt werden kann. Die Präsentationsunterlagen und der volle Geschäftsbericht 2015 (Unternehmensbericht und Geschäftsbericht) stehen dort ebenfalls zur Verfügung.

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

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 120 Gebäuden, die eine Fläche 1,7 Mio. m^2 umfassen und einen Portfoliowert von rund EUR 3,3 Mrd. repräsentieren (per 31. Dezember 2015). 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 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	2015	2014
Umsatz	115,3	101,8
Jahresüberschuss	-111,4	37,0
Operatives Ergebnis (FFO)	60,0	47,6
FFO je Aktie (EUR)	0,61	0,60

Mio. EUR	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Anlageimmobilien	3.260	1.646
Barmittel	460,3	63,1
NAV je Aktie (EUR)	10,64	10,71
REIT-Eigenkapitalquote	49,4%	50,2%
Netto-Verschuldungsgrad	49,3%	50,4%

EPRA-Kennzahlen

EUR	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
EPRA-Überschuss je Aktie	0,42	0,59
EPRA-Kostenquote A (inkl. Leerstandskosten)	26,1%	22,9%
EPRA-Kostenquote B (exkl. Leerstandskosten)	22,1%	19,8%

EUR	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
EPRA-NAV je Aktie	10,91	11,22
EPRA-NNNAV je Aktie	10,66	10,58
EPRA-Nettoanfangsrendite	5,0%	4,8%
EPRA-"topped-up" Nettoanfangsrendite	5,3%	5,0%
EPRA-Leerstandsquote	11,2%	11,0%

Portfolio Highlights*

	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Anzahl der Gebäude	120	74
Anzahl der Gebäude in Joint Ventures	1	1
Beizulegender Wert (EUR Mio.)*	3.296	1.652
Jährliche Vertragsmiete (EUR Mio.)	208,3	99,7
Bewertungsrendite	6,3%	6,0%
Vermietbare Fläche (m^2)	1.724.100	875.100
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	11,8%	12,6%
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	5,2	6,8
Durchschnittliche Miete je m^2 (EUR/Monat)	11,5	10,9

** ohne Joint Ventures und vorausbezahlte Immobilien*

Operatives Ergebnis (FFO)

TEUR	2015	2014
Ergebnis vor Ertragssteuern	-110.568	36.972
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum	4.192	-824
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	6.763	27.461
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-12.655	-4.566
Fair Value und andere Änderungen in Joint Venture	-1.301	-12.179
Sonstige Bereinigungen	173.567	762
- Goodwill-Abschreibung	144.795	0
- Rechts- und Beratungskosten der Transaktion	9.765	0
- Vorfälligkeitsentschädigungen von Darlehen	9.162	0
Funds from operations (FFO)	**59.998**	**47.626**
Anteil der Minderheitsaktionäre	-601	0
Anteil der Aktionäre der alstria office REIT-AG	59.397	47.626

Gewinn- und Verlustrechnung

TEUR	2015	2014
Umsatzerlöse	**115.337**	**101.782**
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	-423	-632
Grundstücksbetriebsaufwand	-12.774	11.130
Nettomieteinnahmen	**102.140**	**90.020**
Verwaltungsaufwand	-6.383	-4.755
Personalaufwand	-12.068	-7.807
Sonstige betriebliche Erträge	4.043	6.141
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.859	-2.025
Goodwill-Abschreibung	-144.795	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.192	824
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	12.655	4.566
Nettobetriebsergebnis	**-62.459**	**86.964**
Nettofinanzergebnis	-43.333	-35.329
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	1.988	12.798
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-6.763	-27.461
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**-110.567**	**36.972**
Ertragsteuern	-812	-19
Konzernjahresergebnis	**-111.379**	**36.953**
Anteil der Aktionäre der alstria office REIT-AG	-110.970	36.953
Anteil der Minderheitsaktionäre	-409	0

Bilanz

TEUR	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Aktiva		
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.260.467	1.645.840
At-equity bilanzierte Beteiligung	23.900	34.534
Sachanlagen	5.161	5.085
Immaterielle Vermögenswerte	607	344
Derivative Finanzinstrumente	8.462	6.643
Gesamtes langfristiges Vermögen	**3.298.596**	**1.692.446**
Kurzfristiges Vermögen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.578	3.498
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	0	88
Forderungen aus Steuern	226	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.783	10.127
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	460.253	63.145
davon verfügungsbeschränkt	*32.036*	0
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	69.143	0
Gesamtes kurzfristiges Vermögen	**551.984**	**76.858**
Gesamte Aktiva	**3.850.580**	**1.769.304**

Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	152.164	79.018
Kapitalrücklage	1.499.477	691.693
Rücklage für Cashflow-Hedging	-270	-3.095
Gewinnrücklagen	-31.994	78.977
Eigenkapital der alstria-Aktionäre	**1.619.377**	**846.593**
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	38.287	0
Eigenkapital	**1.657.664**	**846.593**
Langfristige Verpflichtungen		
Langfristige Darlehen	1.715.590	874.025
Deivative Finanzinstrumente	23.208	13.488
Sonstige Rückstellungen	3.221	3.628
Sonstige Verbindlichkeiten	1.854	2.036
Latente Steuerverpflichtungen	132	0
Gesamte langfristige Verpflichtungen	**1.744.005**	**893.177**
Kurzfristige Verpflichtungen		
Kurzfristige Darlehen	376.402	7.702
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.477	4.389
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	362	424
Deivative Finanzinstrumente	0	6.198
Sonstige Rückstellungen	8.687	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.794	461
Latente Steuerverpflichtungen	41.189	10.360
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen	**448.911**	**29.534**
Gesamte Verpflichtungen	**2.192.916**	**922.711**
Gesamte Passiva	**3.850.580**	**1.769.304**