

## Pressemitteilung

### Ergebnis 2016

- Unternehmenswachstum entsprechend der Prognose: Operativer Gewinn (FFO) steigt auf EUR 116,4 Mio. (+96,0%)
- Zuwachs des Nettosubstanzwerts (NAV) um 6,7%
- Starkes Vermietungsgeschäft: EPRA-like-for-like-Mietwachstum von 4,6% und Reduzierung der EPRA-Leerstandsrate auf 9,2%
- Verbesserte Effizienz: EPRA-Kostenquote sinkt von 22,1% auf 16,6%
- Höhere Dividende: Vorstand schlägt Anhebung für das Geschäftsjahr 2016 um 4% auf EUR 0,52 je Aktie vor

Hamburg, 2. März, 2017 - alstria office REIT-AG (Symbol: AOX, ISIN: DE000AOLD2U1), der führende deutsche Büroimmobilien-REIT, gibt das Finanzergebnis für das Jahr 2016 bekannt.

#### **Wachstum im Rahmen der Prognose: FFO steigt um 96,0% auf EUR 116,4 Mio.**

Mit der vollständigen Integration der Deutsche Office kann alstria auf ein sehr erfolgreiches Jahr 2016 zurückblicken. Der Umsatz stieg um 75,8% auf EUR 202,7 Mio. (Prognose: EUR 200 Mio.) und der FFO wuchs noch stärker um 96,0% auf EUR 116,4 Mio. (Prognose: EUR 115 Mio.). Die weitere Verbesserung der FFO-Marge um 5,9 Prozentpunkte auf 57,4% beruht im Wesentlichen auf Effizienzgewinnen und niedrigeren Finanzierungskosten. Die EPRA-Kostenquote sank von 22,1% auf 16,6% und die durchschnittlichen Finanzierungskosten reduzierten sich per 31. Dezember 2016 auf 2,0%.

#### **Hohe Bilanzqualität: NAV steigt um 6,7% und der Nettoverschuldungsgrad sinkt auf 40,9%**

Zum 31. Dezember 2016 stieg alstrias IFRS-Eigenkapital um EUR 109 Mio. (EUR 0,71 je Aktie) auf EUR 1.728 Mio. Der EPRA-NAV je Aktie lag bei EUR 11,31 (31. Dezember 2015: EUR 10,91). alstrias Nettoverschuldungsgrad verbesserte sich substanziell auf 40,9% (31. Dezember 2015: 49,3%) und die REIT-Eigenkapitalquote, welche das Verhältnis von bilanziellem Eigenkapital und Immobilienvermögen misst, lag bei 56,7% (31. Dezember 2015: 49,4%) und unterstreicht die hohe Bilanzqualität des Unternehmens. alstrias Zinsdeckungsgrad (ICR) belief sich zum 31. Dezember 2016 auf 6,5. Das Unternehmen ist von Standard & Poors mit einem BBB Rating eingestuft. Die Neubewertung des Immobilienportfolios (inkl. JV) führte zu einem Netto-Bewertungsgewinn von EUR 76,7 Mio. (EUR 0,50 je Aktie).

#### **Portfolio-Volumen von EUR 3,0 Mrd., Bewertungsrendite von 6,2%**

Der Wert des als Finanzvermögen gehaltenen Immobilienportfolios belief sich zum 31. Dezember 2016 auf EUR 3,0 Mrd. (31. Dezember 2015: EUR 3,3 Mrd.) und

repräsentiert eine Bewertungsrendite von 6,2%. alstria nutzte den starken Transaktionsmarkt in Deutschland und verkaufte Nicht-Kernimmobilien (vorwiegend aus dem früheren Portfolio der Deutsche Office) im Gesamtwert von EUR 402 Mio. mit gesamten Mieteinnahmen von EUR 25,8 Mio. Die Verkäufe generierten einen realisierten Gewinn in Höhe von EUR 29,1 Mio. Im Jahr 2016 akquirierte alstria zwei Immobilien zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 46,4 Mio. mit kombinierten Mieteinnahmen in Höhe von EUR 2,9 Mio.

In Anbetracht der geringen Verfügbarkeit lohnender Investitionsmöglichkeiten nutzte alstria den Verkaufserlös überwiegend für die Rückzahlung von Bankdarlehen und erhöht damit die finanzielle Flexibilität des Unternehmens.

### **Starkes Vermietungsergebnis: EPRA-like-for-like-Mietwachstum von 4,6% und Reduzierung der EPRA-Leerstandsquote auf 9,2%**

Auf der Basis eines sehr liquiden Vermietungsmarktes in Deutschland konnte alstria den Leerstand im Portfolio signifikant von 11,2% auf 9,2% senken. Im Jahresverlauf 2016 schloss alstrias Real Estate Operations-Team Mietverträge für eine Fläche von 194.800 qm ab (neue Mietverträge: 76.600 qm, Mietvertragsverlängerungen: 118.200 qm), die 13% des Gesamtportfolios repräsentieren. Die Vertragsmieten ("EPRA-like-for-like" - auf vergleichbarer Basis) stiegen um 4,6%, hauptsächlich aufgrund von Leerstandsabbau im Portfolio und Mieterhöhungen infolge von wertsteigernden Investitionen.

### **Dividendenvorschlag: Erhöhung der Dividende auf EUR 0,52 je Aktie**

Der Vorstand wird der diesjährigen Hauptversammlung eine Anhebung der Dividende auf EUR 0,52 je Aktie vorschlagen, welche basierend auf dem volumengewichteten Durchschnittskurs 2016 von EUR 11,97<sup>1</sup> einer Dividendenrendite von 4,3% entspricht. Die Dividende in Höhe von EUR 0,52 repräsentiert eine Ausschüttungsquote von 68%.

### **Weitere Erhöhung der Transparenz: alstria veröffentlicht die erzielten Renditen der in den vergangenen zehn Jahren verkauften Immobilien**

alstria veröffentlicht heute erstmals die erwirtschafteten Renditen (vor Fremdkapitaleinsatz) für ein Portfolio von EUR 1 Mrd., welches das Unternehmen in den vergangenen zehn Jahren akquiriert, gemanaged und wieder verkauft hat. Die Analyse, die die Daten jeder einzelnen Immobilientransaktion bereitstellt, ist im Unternehmensreport 2016 veröffentlicht. So lag die erzielte interne Rendite (vor Fremdkapitaleinsatz) der aktiv gemanagten Gebäude bei 9,1% und damit um 180 Basispunkte über der erzielten Rendite von 7,3% im Gesamtportfolio.

Die Analyse belegt die Attraktivität des „buy and manage“-Geschäftsmodells der alstria gegenüber einem einfachen „buy and hold“ oder „buy and sell“-Ansatz. Im Rahmen einer weiter erhöhten Transparenz wird alstria diese Information auch zukünftig im Rahmen der laufenden Berichterstattung bereitstellen.

### **Ausblick 2017: Umsatz von EUR 185 Mio., FFO in Höhe von EUR 108 Mio.**

Basierend auf dem derzeitigen Portfolio und den vertraglich vereinbarten Mieten erwartet alstria für das Jahr 2017 einen Umsatz von EUR 185 Mio. und einen operativen Gewinn (FFO) von EUR 108 Mio. Die Prognose reflektiert den aus den

---

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

letztjährigen Immobilienverkäufen resultierenden Rückgang von Mieteinnahmen um rund EUR 20 Mio., der überwiegend durch Erträge aus Netto-Neuvermietungen (EUR 2 Mio), sowie weiteren Effizienzgewinnen und niedrigeren Finanzierungskosten (EUR 10 Mio.) kompensiert wird. Die FFO-Marge wird sich damit auf rund 58% verbessern.

„Nach der Übernahme der Deutsche Office haben wir 2016 plangemäß die erwarteten Ergebnisse geliefert“, sagte Olivier Elamine, CEO der alstria. „Wir können auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken, in dem das Unternehmen ein starkes Vermietungsergebnis erzielt hat, erfolgreich im Transaktionsmarkt war und wir unsere Entwicklungsprojekte fortgeführt haben. Unsere Bilanzqualität hat sich mit einer Senkung des Netto-Verschuldungsgrads auf 40,9% weiter deutlich verbessert und unsere Finanzierungskosten fielen auf 2,0%. Auch für das laufende Jahr erwarten wir gute Ergebnisse, denn der Vermietungsmarkt in Deutschland ist nach wie vor stark und liquide. Gleichzeitig bleiben wir im Investmentmarkt vorsichtig, denn das Preisniveau vieler Immobilien ist infolge der expansiven Geldpolitik der EZB zu hoch.“

### **Einladung zur Telefonkonferenz am 3. März 2017**

Der Vorstand der alstria, CEO Olivier Elamine und CFO Alexander Dexne, wird das Ergebnis des Jahres 2016 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 2016 (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 108 Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von 1,5 Mio. m<sup>2</sup> und einem Gesamtportfoliowert von EUR 3,0 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	2016	2015	Δ (%)
Umsatz	202,7	115,3	75,8
Jahresüberschuss	176,9	-111,4	n/a
Operatives Ergebnis (FFO)	116,4	59,4	96,0
FFO je Aktie (EUR)	0,76	0,61	24,6

Mio. EUR	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015	Δ (%)
Anlageimmobilien	2.999	3.260	-8,0
Barmittel	247,5	460,3	-46,2
NAV je Aktie (EUR)	11,28	10,64	6,0
REIT-Eigenkapitalquote	56,7%	49,4%	7,3 pp
Netto-Verschuldungsgrad	40,9%	49,3%	-8,4 pp

## EPRA Kennzahlen

EUR	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015	Δ (%)
EPRA-Überschuss je Aktie	0,57	0,42	35,7
EPRA-Kostenquote A (inkl. Leerstandskosten)	20,6%	26,1%	-5,5 pp
EPRA-Kostenquote B (exkl. Leerstandskosten)	16,6%	22,1%	-5,5 pp

EUR	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015	Δ (%)
EPRA-NAV je Aktie	11,31	10,91	3,7
EPRA-NNNAV je Aktie	10,81	10,66	1,4
EPRA-Nettoanfangsrendite	5,0%	5,0%	0,0 pp
EPRA-"topped-up" Nettoanfangsrendite	5,4%	5,3%	0,1 pp
EPRA-Leerstandsquote	9,2%	11,2%	-2,0 pp

## Portfolio Highlights\*

	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015	Δ
Anzahl der Gebäude	108	120	-12
Anzahl der Gebäude in Joint Ventures	1	1	0
Beizulegender Wert (EUR Mio.)*	3.022	3.296	-8,3%
Jährliche Vertragsmiete (EUR Mio.)	188,4	208,3	-9,6%
Bewertungsrendite	6,2%	6,3%	-0,1 pp
Vermietbare Fläche (m <sup>2</sup> )	1.524.300	1.724.100	-11,6%
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	11,3%	11,8%	-0,5 pp
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	4,9	5,2	-0,3
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> (EUR/Monat)	11,61	11,53	0,08

\* ohne Joint-Venture

## FFO

TEUR	2016	2015	Δ (%)
Ergebnis vor Ertragssteuern	193.694	-110.567	n/a
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum	-72.806	4.192	n/a
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	8.101	6.763	19,8
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-25.464	-12.655	n/a
Fair Value und andere Änderungen in JV	-3.852	-1.301	n/a
Sonstige Bereinigungen	21.885	173.566	-87,4
<b>Funds from operations (FFO)</b>	<b>121.558</b>	<b>59.998</b>	<b>102,6</b>
Anteil der Minderheitsaktionäre	-5.148	-601	n/a
<b>Anteil der Aktionäre der alstria office REIT-AG</b>	<b>116.410</b>	<b>59.397</b>	<b>96,0</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

TEUR	2016	2015	Δ (%)
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>202.663</b>	<b>115.337</b>	<b>75,7</b>
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	-204	-423	-51,8
Grundstücksbetriebsaufwand	-23.445	-12.774	83,5
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>179.014</b>	<b>102.140</b>	<b>75,3</b>
Verwaltungsaufwand	-8.464	-6.383	32,6
Personalaufwand	-12.683	-12.068	5,1
Sonstige betriebliche Erträge	5.417	4.043	34,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.445	-13.859	4,2
Goodwill-Abschreibung	0	-144.795	n/a
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	72.806	-4.192	n/a
Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	25.464	12.655	101,2
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>247.109</b>	<b>-62.459</b>	<b>n/a</b>
Nettofinanzergebnis	-50.794	-43.333	17,2
Anteil am Ergebnis von Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	5.480	1.988	175,7
	-8.101	-6.763	19,8
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>193.694</b>	<b>-110.567</b>	<b>n/a</b>
Ertragsteuern	-11.318	-812	n/a
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>182.376</b>	<b>-111.379</b>	<b>n/a</b>
Anteil der Aktionäre der alstria office REIT-AG	176.872	-110.970	n/a
Anteil der Minderheitsaktionäre	5.504	-409	n/a

## Bilanz

TEUR	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015	Δ (%)
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.999.099	3.260.467	-8,0
At-equity bilanzierte Beteiligung	30.381	23.900	27,1
Sachanlagen	6.858	5.161	32,9
Immaterielle Vermögenswerte	329	607	-45,8
Finanzanlagen	34.803	0	n/a
Derivative Finanzinstrumente	109	8.462	-98,7
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>	<b>3.071.579</b>	<b>3.298.596</b>	<b>-6,9</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.257	12.578	-42,3
Forderungen gegen	5	0	n/a
Forderungen aus Steuern	25	226	-88,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	41.578	9.783	325,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	247.489	460.253	-46,2
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>	0	32.036	n/a
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	14.700	69.143	-78,7
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>	<b>311.054</b>	<b>551.984</b>	<b>-43,6</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>3.382.633</b>	<b>3.850.580</b>	<b>-12,2</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	153.231	152.164	0,7
Kapitalrücklage	1.434.812	1.499.477	-4,3
Rücklage für Cashflow-Hedging	0	-270	n/a
Gewinnrücklagen	140.395	-31.994	n/a
<b>Eigenkapital der alstria-Aktionäre</b>	<b>1.728.438</b>	<b>1.619.377</b>	<b>6,7</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	0	38.287	-100,0
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.728.438</b>	<b>1.657.664</b>	<b>4,3</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
<b>Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter</b>			
	58.458	0	n/a
Langfristige Darlehen	1.466.521	1.715.590	-14,5
Derivative Finanzinstrumente	20.099	23.208	-13,4
Sonstige Rückstellungen	1.313	3.221	-59,2
Sonstige Verbindlichkeiten	2.808	1.854	51,5
Latente Steuerverpflichtungen	0	132	-100,0
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.549.199</b>	<b>1.744.005</b>	<b>-11,2</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
<b>Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter</b>			
	12.966	0	n/a
Kurzfristige Darlehen	19.330	376.402	-94,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und	4.584	9.415	-51,3
<b>Mitarbeiterbeteiligungsprogramm</b>	<b>421</b>	<b>362</b>	<b>16,3</b>
Deivative Finanzinstrumente	20.104	8.687	131,4
Sonstige Rückstellungen	2.257	1.794	25,8
Sonstige Verbindlichkeiten	45.334	52.251	-13,2
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>104.996</b>	<b>448.911</b>	<b>-76,6</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>	<b>1.654.195</b>	<b>2.192.916</b>	<b>-24,6</b>
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>3.382.633</b>	<b>3.850.580</b>	<b>-12,2</b>