

## Pressemitteilung

### Erste neun Monate 2018 - Höherer FFO, starke Bilanz

- **Umsatz von EUR 144,9 Mio. und operatives Ergebnis (FFO) von EUR 88,6 Mio.**
- **Nettoverschuldungsgrad von 34,8% und REIT-Eigenkapitalquote von 63,4%**
- **Vermietungsleistung: 151.200 qm**
- **Akquisition von fünf Immobilien zum Gesamtpreis von EUR 133,2 Mio. im bisherigen Jahresverlauf**
- **Bestätigung der Prognose 2018: Umsatz in Höhe von EUR 190 Mio. und FFO von EUR 113 Mio.**

**Hamburg, 5. November 2018** - Die alstria office REIT-AG (Symbol: AOX, ISIN: DE000A0LD2U1) berichtet über einen erfolgreichen Geschäftsverlauf in den ersten neun Monaten 2018.

#### **Umsatz von EUR 144,9 Mio. und FFO in Höhe von EUR 88,6 Mio.**

Im Laufe der ersten neun Monate des Jahres 2018 stieg alstrias Umsatz im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode um 0,8% auf EUR 144,9 Mio. Die Funds from Operations (FFO) beliefen sich im gleichen Zeitraum auf EUR 88,6 Mio. und verbesserten sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 3,1%. Infolge niedrigerer Kosten erreichte die FFO-Marge ein Rekordniveau von 61,1% (9M 2017: 59,8%) und belegt erneut die hohe Profitabilität des Unternehmens. alstrias Konzernergebnis belief sich zum 30. September 2018 auf EUR 94,5 Mio. im Vergleich zu EUR 111,7 Mio. im Vorjahreszeitraum. Der Rückgang des Jahresüberschusses ist im Wesentlichen auf einen einmaligen Veräußerungsgewinn in Höhe von EUR 23,3 Mio. im Zuge des Verkaufs der "Kaisergalerie" (Hamburg) im Jahr 2017 zurückzuführen.

#### **Nettoverschuldungsgrad von 34,8%, EPRA-NAV je Aktie bei EUR 12,68**

Im Verlauf der ersten neun Monaten 2018 verbesserte sich alstrias Eigenkapitalposition gegenüber dem 31. Dezember 2017 um 15,1% auf EUR 2.251 Mio. Der Erlös aus der Kapitalerhöhung im ersten Quartal 2018 (EUR 190,5 Mio.), der Effekt aus der Wandlung der Wandelanleihe (EUR 98,6 Mio.) und der Nettogewinn der ersten neun Monate 2018 (EUR 94,5 Mio.) überkompensierten dabei die Dividendenzahlung an die Aktionäre der Gesellschaft im zweiten Quartal 2018 in Höhe von EUR 92,2 Mio. (EUR 0,52 je Aktie). alstrias EPRA-NAV lag per 30. September 2018 bei EUR 12,68 je Aktie. Die REIT-Eigenkapitalquote in Höhe von 63,4% und der Netto-Verschuldungsgrad des Unternehmens von 34,8% spiegeln die Stärke der alstria-Bilanz wider.

## Vermietungsleistung von 151.200 qm

Im Laufe der ersten neun Monate des Jahres 2018 schloss alstria neue Mietverträge über eine Fläche von 86.700 qm sowie Mietverlängerungen von rund 64.500 qm ab. Die EPRA-Leerstandsquote<sup>1</sup> verbesserte sich im dritten Quartal 2018 um 60 Basispunkte auf 10,4%. Das Neuvermietungsvolumen enthält einen neuen Mietvertrag mit der Deutschen Telekom für das Gebäude in Darmstadt. Nach der Beendigung des laufenden Mietvertrages wird der Mieter weiterhin rund 29.100 qm langfristig anmieten und die verbleibende Fläche für eine Neupositionierung durch alstria freigeben.

## Akquisitionsvolumen von EUR 133,2 Mio. und Verkäufe im Wert von EUR 74,2 Mio. im bisherigen Jahresverlauf

Im bisherigen Jahresverlauf erwarb alstria fünf Bürogebäude in den Kernmärkten Frankfurt, Berlin, Stuttgart und Hamburg mit einer Gesamtmietfläche von 51.700 qm für ein Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 133,2 Mio. (EUR 2.575 pro qm). Die akquirierten Objekte generieren derzeit Mieteinnahmen von EUR 5,2 Mio. und bieten mittelfristig ein Steigerungspotenzial von rund 35%. Gleichzeitig hat alstria das Immobilienportfolio weiter gestrafft und fünf Immobilien in den Nicht-Kernstandorten Bremen, Neuss, Dresden und Wuppertal für insgesamt EUR 74,2 Mio. mit einer durchschnittlichen Prämie von 28,3% zur letzten externen Bewertung per 31. Dezember 2017 verkauft. Der Wert des gesamten Immobilienportfolios belief sich zum 30. September 2018 auf EUR 3,5 Mrd. und wird im Rahmen des Jahresabschlusses 2018 einer Neubewertung unterzogen.

## Bestätigung der Prognose für das Geschäftsjahr 2018

Auf Basis der Ergebnisse der ersten neun Monate bestätigt alstria die Prognose für das Geschäftsjahr 2018. Es wird ein Umsatz von EUR 190 Mio. und ein FFO von EUR 113 Mio. erwartet.

„Wir nutzen die starke Dynamik im Investmentmarkt, um selektiv Immobilien zu verkaufen und die Qualität unseres Portfolios weiter zu verbessern“, betonte Olivier Elamine, CEO von alstria. „Zudem sehen wir nach wie vor einen sehr starken Vermietungsmarkt, den wir in den kommenden Monaten weiter nutzen wollen.“

## Kennzahlen im Überblick

	9M 2018	9M 2017	Veränderung
Umsatz (EUR Mio.)	144,9	143,8	0,8%
Operatives Ergebnis (FFO) (EUR Mio.)	88,6	85,9	3,1%
FFO je Aktie <sup>2</sup> (EUR)	0,50	0,56	-10,7%

	30.09.2018	31.12.2017	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (EUR Mio.)	3.509	3.332	5,3%
Barmittel (EUR Mio.)	161,8	102,1	58,5%
EPRA-NAV je Aktie (EUR)	12,68	12,71	-0,2%
REIT EK-Quote (%)	63,4	57,1	6,3 pp
Netto-Verschuldungsgrad (%)	34,8	40,0	-5,2 pp

<sup>1</sup> Die EPRA-Leerstandsquote berücksichtigt nicht den Leerstand in Entwicklungsprojekten.

<sup>2</sup> FFO je Aktie basierend auf 177,4 Mio. Aktien für 9M 2018 und 153,3 Mio. Aktien für 9M 2017.

## Nachhaltigkeitsbericht 2017 / 2018 veröffentlicht

alstria hat heute den neuen Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2017 veröffentlicht. Der Bericht wurde auf der Grundlage der neuen GRI-Standards erstellt und erhielt für seine Umwelt- und Sozialkennzahlen eine Bestätigung von unabhängigen Prüfern, die das hohe Engagement des Unternehmens für eine transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung belegt.

Im Jahr 2017 hat alstria sein preisgekröntes CO<sub>2</sub>-Konzept fortgesetzt und erzielte folgende Ergebnisse:

- 98% des von alstria bezogenen Stroms für die von den Mietern mitgenutzten Dienste stammen aus erneuerbaren Quellen,
- 86% des Erdgases für die Wärmeerzeugung, die von alstria unterverteilt wurden, waren durch Kompensationsmaßnahmen CO<sub>2</sub>-neutral,
- insgesamt wurden CO<sub>2</sub>-Emissionen von 791 durchschnittlichen deutschen Haushalten vermieden (-14.385 tCO<sub>2</sub>e).

Zudem setzte alstria die Ausstattung der Gebäude mit intelligenten Zählern im gesamten Portfolio fort. Durch die Verwendung von Echtzeitdaten werden Ineffizienzen im Betrieb der Gebäude aufgedeckt und die Qualität und der Komfort für die Mieter verbessert. Darüber hinaus wurden Pilotprojekte zur Ladung von Elektrofahrzeugen sowie zur Stromerzeugung und -speicherung in alstrias Gebäudebestand begonnen.

## Einladung zur Telefonkonferenz am 6. November 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 69 201 744 220

UK: + 44 203 009 2470

PIN: 42500233#

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:

<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 117 Gebäuden, die eine Fläche 1,6 Mio. qm umfassen und einen Portfoliowert von rund EUR 3,5 Mrd. repräsentieren (per 30. September 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 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.