

## Pressemitteilung

### Starke Immobilienmärkte führten zu einem deutlichen Wachstum des Nettosubstanzwertes

- **Ergebnis 2018: Umsatz von EUR 193,2 Mio. und operativer Gewinn (FFO) von EUR 114,7 Mio.**
- **Starkes Vermietungsgeschäft: 203.300 m<sup>2</sup> Vermietungsvolumen steigert die Durchschnittsmiete pro m<sup>2</sup> auf EUR 12,25**
- **Höherer Substanzwert: EPRA-NAV steigt um 19,1% auf EUR 15,14 je Aktie**
- **Verschuldung auf historischem Tiefststand: Nettoverschuldungsquote sinkt auf 30,4%, Nettoverschuldung zu EBITDA auf 8,3 gesenkt**
- **Attraktive Dividendenrendite von 4,3%<sup>1</sup>: Vorstand schlägt Dividende von EUR 0,52 je Aktie vor**

Hamburg, 27. Februar 2019 - Die alstria office REIT-AG (Symbol: AOX, ISIN: DE000AOLD2U1) gibt das Finanzergebnis für das Jahr 2018 bekannt.

#### Weitere Effizienzgewinne: Vermietungsaktivitäten bringen Miete pro m<sup>2</sup> und FFO-Marge auf neues Rekordniveau

Die starke Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in den großen deutschen Wirtschaftszentren führte zu einem weiteren erfolgreichen Jahr für alstria. Der Umsatz lag bei EUR 193,2 Mio. (Prognose: EUR 190 Mio.) und damit auf dem Niveau des Vorjahres. Der Verlust von Erträgen aus der geplanten Beendigung von Mietverträgen über eine Fläche von 74.600 m<sup>2</sup>, die alstrias Entwicklungspipeline zugeführt wurden, konnte durch Mieterträge aus Neuvermietungen und Mieterhöhungen bei bestehenden Verträgen kompensiert werden. Aufgrund niedrigerer Finanzierungskosten (durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz: 1,8%) stieg der FFO des Unternehmens leicht auf EUR 114,7 Mio. (2017: EUR 113,8 Mio.), was einer FFO-Marge von 59,4% (2017: 58,8%) entspricht. Aufgrund des starken deutschen Immobilieninvestmentmarktes verzeichnete alstrias Portfolio einen Bewertungsgewinn von EUR 399 Mio. (nach Investitionen), wodurch das Konzernergebnis um 77,6% auf EUR 527,4 Mio. stieg.

#### Starke Bilanz: EPRA-NAV steigt um 19,1% auf EUR 15,14 je Aktie und Verhältnis von Nettoverschuldung zu EBITDA sinkt auf 8,3

Der hohe Konzerngewinn, die Kapitalerhöhung im Januar 2018 und die Wandlung der Wandelanleihe führten dazu, dass alstrias IFRS-Eigenkapital im Jahr 2018 um EUR 729 Mio. auf EUR 2.684 Mio. stieg. Der EPRA-NAV je Aktie lag bei EUR 15,14 und damit um 19,1% über dem Vorjahreswert (31. Dezember 2017: EUR 12,71). Der Nettoverschuldungsgrad verbesserte sich weiter auf 30,4% (2017: 40,0%) und das Verhältnis Nettoverschuldung zu EBITDA sank von 9,1 im Vorjahr auf 8,3.

<sup>1</sup> Volumengewichteter Durchschnittskurs 2018 von EUR 12,14 - Bloomberg AOX GY

Der Zinsdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio, ICR) lag bei 5,7. alstria REIT-Eigenkapitalquote<sup>2</sup> erreichte 67,2% (2017: 57,1%) und unterstreicht die Bilanzqualität des Unternehmens. alstria wird von Standard & Poor's mit BBB bewertet.

### **Investment Properties im Wert von EUR 3,9 Mrd.**

Der Wert des als Finanzanlagen gehaltenen Immobilienvermögens belief sich zum 31. Dezember 2018 auf EUR 3.939 Mio. und stieg im Laufe des Jahres 2018 um 18,2% (EUR 607 Mio.). Die Bewertungsrendite lag bei 4,9% und sank damit um 100 Basispunkte unter den entsprechenden Vorjahreswert. Die aktuelle Bewertung liegt mit EUR 2.525 pro m<sup>2</sup> (inkl. Grundstückswert) deutlich unter den Neubaukosten. Im Laufe des Jahres 2018 hat alstria zwei Entwicklungsprojekte ("Momentum" und "Bieberhaus") erfolgreich abgeschlossen und generierte mit den beiden Objekten einen Wertzuwachs um EUR 59,5 Mio. (EUR 0,34 je Aktie). Der starke Investmentmarkt ermöglichte alstria auch 2018 aktiv Kapital zu reallokieren. Im Jahresverlauf wurden sechs überwiegend an weniger attraktiven Standorten gelegene Gebäude für insgesamt EUR 78,5 Mio. verkauft. Hierbei wurde ein Buchgewinn von 30,1%, verglichen mit der Jahresendbewertung 2017, realisiert. Parallel dazu wurden für EUR 107,3 Mio. sechs Gebäude in alstria's Kernregionen gekauft, die über ein deutliches Mietsteigerungspotenzial verfügen.

### **Starkes Vermietungsergebnis: EPRA-like-for-like-Mietwachstum von 3,6%**

alstria's Vermietungsaktivitäten standen auch 2018 im Mittelpunkt des operativen Geschäfts. Der positive deutsche Vermietungsmarkt ermöglichte den Abschluss von Mietverträgen über eine Fläche von 203.300 m<sup>2</sup> (davon 110.800 m<sup>2</sup> Neuvermietungen), welche rund 13% des Gesamtportfolios (1,6 Mio. m<sup>2</sup>) entspricht. Die EPRA-Leerstandsquote sank im vierten Quartal 2018 auf 9,7% und das flächenbereinigte Mietwachstum (nach EPRA-Berichtsstandard) betrug 3,6%. Im Jahr 2018 investierte alstria insgesamt EUR 86,4 Mio. in das eigene Portfolio, um die Qualität und Attraktivität der Mietflächen zu erhöhen und das Potenzial für Mietsteigerungen zu nutzen.

### **Dividendenvorschlag: EUR 0,52 je Aktie**

Der Vorstand wird der diesjährigen Hauptversammlung die Zahlung einer Dividende von EUR 0,52 je Aktie vorschlagen, welche basierend auf dem volumengewichteten Durchschnittskurs 2018 von EUR 12,14<sup>3</sup> einer Dividendenrendite von 4,3% entspricht. Die Dividende in Höhe von EUR 0,52 repräsentiert eine Ausschüttungsquote von 80% des operativen Gewinns (FFO).

### **Ausblick 2019: Umsatz von EUR 190 Mio., FFO in Höhe von EUR 112 Mio.**

Basierend auf dem aktuellen Portfolio und der vertraglich vereinbarten Miete erwartet alstria für das Geschäftsjahr 2019 einen Umsatz von EUR 190 Mio. und einen operativen Gewinn (FFO) von EUR 112 Mio. Die Prognose spiegelt ein Mietwachstum von 2,8% (rund EUR 3 Mio.) sowie geringere Erträge in Höhe von EUR 6 Mio. infolge des Verkaufs von Immobilien wider. Die FFO-Marge wird mit rund 59% voraussichtlich stabil bleiben.

---

<sup>2</sup> Definiert als Verhältnis von IFRS-Eigenkapital zu unbeweglichem Immobilienvermögen.

<sup>3</sup> Quelle: Bloomberg, AOX GY

"Wir haben in den vergangenen Jahren die sehr starken Vermietungs- und Investmentmärkte in Deutschland genutzt, um die Bilanz unseres Unternehmens in eine sehr starke Position zu bringen", betont Olivier Elamine, CEO von alstria. "Wir werden die Marktchancen weiterhin nutzen, um die Gesamtqualität unseres Portfolios kontinuierlich zu verbessern. Dieses Ziel wird erreicht, indem wir in unsere Immobilien investieren, unsere Vermietungsleistung weiter steigern und die schwächeren Immobilien unseres Portfolios veräußern."

## Einladung zur Telefonkonferenz am 28. Februar 2019

Der Vorstand der alstria, CEO Olivier Elamine und CFO Alexander Dexne, wird das Ergebnis des Jahres 2018 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 2018 (Unternehmensbericht und IFRS-Geschäftsbericht) werden dort ebenfalls zur Verfügung stehen.

Bitte nutzen Sie eine der folgenden Einwahlnummern:

Deutschland: + 49 69 2017 44 220

UK: + 44 20 3009 2470

PIN: 816 25 127#

### Kontakt IR/PR:

Ralf Dibbern

Steinstr. 7

20095 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.twitter.com/alstria\\_REIT](https://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 118 Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von 1,6 Mio. m<sup>2</sup> und einem Gesamtportfoliowert von EUR 4,0 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.

## Finanzielle Kerndaten

EUR Mio.	2018	2017	Δ (%)
Umsatz	193,2	193,7	-0,3
Jahresüberschuss	527,4	297,0	77,6
Operatives Ergebnis (FFO)	114,7	113,8	0,8
FFO je Aktie (EUR)	0,65	0,74	-12,2

EUR Mio.	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017	Δ (%)
Anlageimmobilien	3.939	3.332	18,2
Barmittel	132,9	102,1	30,2
NAV je Aktie (EUR)	15,13	12,70	19,1
REIT-Eigenkapitalquote	67,2%	57,1%	10,1 pp
Netto-Verschuldungsgrad	30,4%	40,0%	-9,6 pp
Nettoverschuldung/EBITDA	8,3	9,1	-0,8

## EPRA-Kennzahlen

	2018	2017	Δ (%)
EPRA-Überschuss je Aktie (EUR)	0,62	0,68	-8,8
EPRA-Kostenquote A (inkl. Leerstandskosten)	23,0%	19,6%	3,4 pp
EPRA-Kostenquote B (exkl. Leerstandskosten)	19,0%	16,4%	2,6 pp

EUR	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017	Δ (%)
EPRA-NAV je Aktie	15,14	12,71	19,1
EPRA-NNNAV je Aktie	14,96	12,45	20,2
EPRA-Nettoanfangsrendite	4,0%	4,6%	-0,6 pp
EPRA-"topped-up"-Nettoanfangsrendite	4,4%	5,0%	-0,6 pp
EPRA-Leerstandsquote	9,7%	9,4%	0,3 pp

## Portfolio-Kerndaten

	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017	Δ (%)
Anzahl der Gebäude	118	116	2
Beizulegender Wert (EUR Mio.)	3.985	3.409	16,9
Jährliche Vertragsmiete (EUR Mio.)	197,0	202,0	-2,5
Bewertungsrendite	4,9%	5,9%	-1,0 pp
Vermietbare Fläche (m <sup>2</sup> )	1.577.000	1.570.100	0,4
EPRA-Leerstandsquote	9,7%	9,4%	0,3 pp
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	4,8	4,7	0,1
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> (EUR/Monat)	12,25	12,06	1,6

## Operatives Ergebnis (FFO)

TEUR	2018	2017	Δ (%)
Ergebnis vor Ertragssteuern	527.960	299.084	76,5
Bewertungsergebnis Immobilien	-398.954	-181.492	119,8
Bewertungsergebnis Finanzderivate	-2.452	9.334	-126,3
Veräußerungsergebnis Immobilien	-14.887	-19.693	-24,4
Fair Value und andere Änderungen in Joint Ventures	0	-30.121	-100,0
Sonstige Bereinigungen	6.360	40.438	-84,3
<b>Operatives Ergebnis (FFO)</b>	<b>118.027</b>	<b>117.550</b>	<b>0,4</b>
Anteile Dritter	-3.297	-3.716	-11,3
<b>Operatives Ergebnis (FFO) nach Anteilen Dritter</b>	<b>114.730</b>	<b>113.834</b>	<b>0,8</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

TEUR	2018	2017	Δ (%)
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>193.193</b>	<b>193.680</b>	<b>-0,3</b>
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	39.160	37.387	4,7
Grundstücksbetriebsaufwand	-63.285	-58.156	8,8
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>169.068</b>	<b>172.911</b>	<b>-2,2</b>
Verwaltungsaufwand	-8.834	-8.033	10,0
Personalaufwand	-15.910	-13.823	15,1
Sonstige betriebliche Erträge	10.656	10.139	5,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.746	-14.371	-4,3
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	398.954	181.492	119,8
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	14.887	19.693	-24,4
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>555.075</b>	<b>348.008</b>	<b>59,5</b>
Nettofinanzergebnis	-29.497	-67.708	-56,4
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	-70	28.118	-100,2
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	2.452	-9.334	-126,3
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>527.960</b>	<b>299.084</b>	<b>76,5</b>
Ertragsteuern	-546	-2.097	-74,0
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>527.414</b>	<b>296.987</b>	<b>77,6</b>

## Bilanz

TEUR	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017	Δ (%)
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.938.864	3.331.858	18,2
At-equity bilanzierte Beteiligung	8.589	8.659	-0,8
Sachanlagen	18.972	22.442	-15,5
Immaterielle Vermögenswerte	349	313	11,5
Finanzanlagen	36.737	36.567	0,5
Derivative Finanzinstrumente	0	14	-100,0
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>	<b>4.003.511</b>	<b>3.399.853</b>	<b>17,8</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.865	7.153	-4,0
Forderungen aus Steuern	43	25	72,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.314	14.760	-43,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	132.899	102.078	30,2
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	29.620	60.200	-50,8
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>	<b>177.741</b>	<b>184.216</b>	<b>-3,5</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>4.181.252</b>	<b>3.584.069</b>	<b>16,7</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	177.416	153.962	15,2
Kapitalrücklage	1.538.632	1.363.316	12,9
Gewinnrücklagen	964.554	437.382	120,5
Neubewertungsrücklage	3.485	0	n/a
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.684.087</b>	<b>1.954.660</b>	<b>37,3</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender	64.013	53.834	18,9
Langfristige Darlehen	1.336.090	1.381.965	-3,3
Sonstige Rückstellungen	1.275	1.499	-14,9
Sonstige Verbindlichkeiten	5.010	4.408	13,7
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.406.388</b>	<b>1.441.706</b>	<b>-2,4</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender	47	47	0,0
Kurzfristige Darlehen	14.171	86.450	-83,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.400	7.268	-39,5
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	530	538	-1,5
Derivative Finanzinstrumente	0	27.529	n/a
Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.945	13.675	-56,5
Sonstige Rückstellungen	5.477	2.992	83,1
Sonstige Verbindlichkeiten	60.207	49.204	22,4
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>90.777</b>	<b>187.703</b>	<b>-51,6</b>
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>4.181.252</b>	<b>3.584.069</b>	<b>16,7</b>