

## Pressemitteilung

### Erstes Quartal 2019

- **Umsatz von EUR 46,8 Mio. und Funds from Operations (FFO) in Höhe von EUR 28,6 Mio.**
- **Nicht-strategische Immobilien im Wert von EUR 107,4 Mio. mit einem Aufschlag von 16,9% (zum Buchwert vom 31.12.2018) verkauft.**
- **Starke Bilanz: Netto-LTV bei 28,5% und REIT-Eigenkapitalquote bei 69,7%.**

**Hamburg, 6. Mai 2019** - Die alstria office REIT-AG (Symbol: AOX, ISIN: DE000A0LD2U1) („alstria“) gibt das Finanzergebnis der ersten drei Monate 2019 bekannt.

#### **Umsatz von EUR 46,8 Mio. und FFO in Höhe von EUR 28,6 Mio.**

alstrias Mieterlöse lagen im ersten Quartal 2019 mit EUR 46,8 Mio. im Rahmen der Unternehmensplanung und vergleichen sich mit EUR 48,3 Mio. im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Während Akquisitionen und neue Mietverträge einen zusätzlichen Ertrag in Höhe von EUR 0,6 Mio. erbrachten, entfielen infolge des Verkaufs nicht-strategischer Immobilien Mieterlöse von EUR 2,1 Mio.

Der FFO belief sich auf EUR 28,6 Mio. (EUR 0,16 je Aktie) und lag damit ebenfalls voll im Rahmen der Jahresprognose des Unternehmens von EUR 112 Mio. (Q1 2018: EUR 29,8 Mio.). Die FFO-Marge blieb auf einem Niveau von 61,2% (Vorjahr: 61,7%) und belegt die anhaltend hohe Profitabilität des Unternehmens.

alstrias Konzernergebnis wuchs aufgrund der starken realisierten Gewinne aus Immobilienverkäufen im ersten Quartal dieses Jahres um 68,9% und erreichte EUR 54.6 Mio.

#### **EPRA-NAV je Aktie steigt auf EUR 15,44**

In den ersten drei Monaten des Jahres 2019 stieg alstrias Eigenkapital um 2,1% auf EUR 2.739 Mio., was den positiven Ergebnisbeitrag im ersten Quartal 2019 widerspiegelt. Entsprechend verbesserte sich der EPRA-NAV je Aktie auf EUR 15,44. Die REIT-Eigenkapitalquote erreichte mit 69,7% einen Rekordwert und die Netto-Verschuldungsquote des Unternehmens verbesserte sich zum 31. März 2019 auf 28,5%. Mit der geplanten Dividendenzahlung von EUR 0,52 je Aktie am 22. Mai 2019 wird die Netto-Verschuldungsquote auf rund 31% ansteigen.

#### **Gute Vermietungsergebnisse**

Im operativen Geschäft profitiert alstria weiterhin vom starken Vermietungsmarkt in allen Kernregionen. alstria hat in den ersten drei Monaten des Jahres 2019 neue Mietverträge über 36.500 Quadratmeter sowie Mietverlängerungen über rund 52.300 Quadratmeter abgeschlossen, womit sich die EPRA-Leerstandsquote auf 9,2% (Q1 2018: 11,2%) verbesserte. alstrias Vermietungspipeline stellt sich in allen Regionen weiterhin äußerst dynamisch dar.

## Starker Investmentmarkt

Im ersten Quartal 2019 nutzte alstria den anhaltend starken Investmentmarkt, um die Gesamtqualität des Portfolios zu verbessern. Verkauft wurden drei Immobilien in Randlagen für insgesamt EUR 107,4 Mio. (Jahresmiete: EUR 5,9 Mio.) mit einem Gewinn von 16,9% gegenüber dem Gutachtenwert per 31. Dezember 2018. Parallel dazu hat alstria im ersten Quartal 2019 das Berlin-Portfolio mit dem Erwerb von zwei weiteren Bürogebäuden für insgesamt EUR 22,3 Mio. (EUR 3.120 pro Quadratmeter) verstärkt, die ein hohes Mietsteigerungspotenzial bieten (Jahresmiete: EUR 0,8 Mio., Marktmiete: EUR 1,3 Mio.).

## Prognose für das Gesamtjahr bestätigt

Auf Basis der Ergebnisse des ersten Quartals bestätigt alstria die Prognose für das Geschäftsjahr 2019: Umsatzerlöse von rund EUR 190 Mio. und FFO von EUR 112 Mio.

„Wir sehen nach wie vor eine starke Nachfrage nach deutschen Büroimmobilien und eine geringe Preisdifferenz zwischen Rand- und Zentrumsanlagen. Wir wollen dieses Umfeld weiter nutzen, um die Konzentration unseres Portfolios auf die stärkeren Teilmärkte der Städte, in denen wir investieren, fortzusetzen und gleichzeitig Immobilien in den schwächeren Regionen zu veräußern. Dies könnte zwar kurzfristig zu einem gewissen Druck auf unsere Umsätze führen, langfristig schaffen wir aber ein stärkeres Portfolio, um in einem Markt zu navigieren, der derzeit widersprüchliche Signale sendet“, sagt Olivier Elamine, Chief Executive Officer von alstria. „Wir gehen davon aus, auch 2019 Nettoverkäufer zu sein, da wir gute Möglichkeiten sehen, Kapital aus schwächeren Immobilien zu attraktiven Margen zu Erlösen und in unser Kernportfolio zu reinvestieren, um eine überdurchschnittliche Gesamtrendite zu erzielen“.

## Kernzahlen im Überblick

	Q1 2019	Q1 2018	Veränderung
Umsatz (EUR Mio.)	46,8	48,3	-3,1%
Operatives Ergebnis (FFO) (EUR Mio.)	28,6	29,8	-3,8%
FFO je Aktie <sup>1</sup> (EUR)	0,16	0,17	-4,0%

	31.3.2019	31.12.2018	Veränderung
Investment properties (EUR Mio.)	3.885	3.939	-1,4%
Barmittel (EUR Mio.)	192,5	132,9	44,8%
EPRA-NAV je Aktie (EUR)	15,44	15,14	2,0%
REIT-Eigenkapitalquote (%)	69,7	67,2	2,5 pp
Nettoverschuldungsgrad (%)	28,5	30,4	-1,9 pp

## Einladung zur Telefonkonferenz am 7. Mai 2019

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: 7153 4214#

<sup>1</sup> FFO je Aktie basierend auf 177,4 Mio. Aktien für Q1 2019 und 177,1 Mio. Aktien für Q1 2018.

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 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:**

[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 115 Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von 1,5 Mio. qm und einem Gesamtportfoliowert von EUR 3,9 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 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.