

# HAUPTVERSAMMLUNG

29. SEPTEMBER 2020



# HIGHLIGHTS DES GESCHÄFTSJAHRES 2019



Steinstr. 7, Hamburg

- ↗ **Rekordgewinn**  
Konzernüberschuss steigt um 10 %  
auf EUR 581 Mio.
- ↗ **EPRA-Nettosubstanzwert**  
steigt um 18,3 % auf EUR 17,91 je Aktie
- ↘ **Netto-Verschuldungsquote**  
sinkt auf historischen Tiefstand von 27,1 %
- ↗ **Operative Ergebnismarge**  
mit 60,0 % auf Allzeithoch

# BEWERTUNGSGEWINN VON EUR 455 MIO.

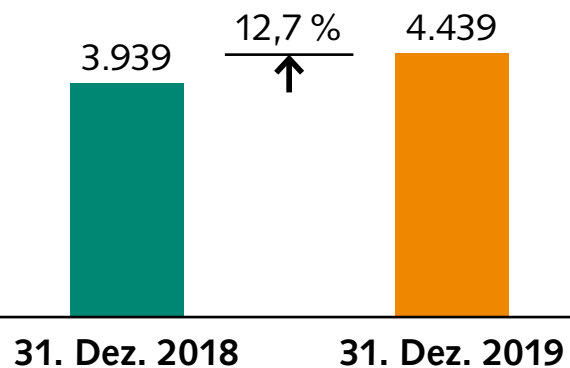


Gasstr. 18, Hamburg

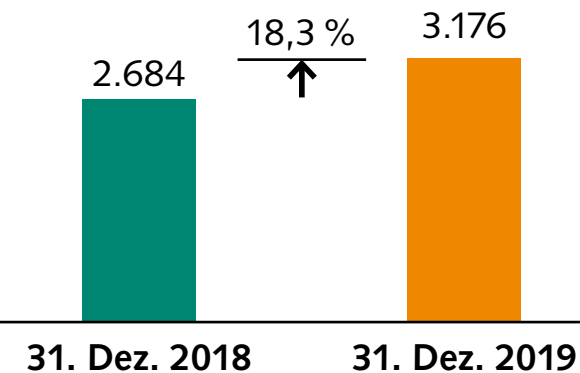
- › Bewertungsgewinn reflektiert die gute Vermietungssituation und das gestiegene Preisniveau der deutschen Büroimmobilien
- › Aufwertung des Immobilienportfolios um EUR 455 Mio. (+ 14 % gegenüber 31.12.2018)
- › Portfoliowert zum 31.12.2019: EUR 4,5 Mrd.
- › Aufwertung steigert den Nettosubstanzwert um EUR 2,56 je Aktie

# STARKE BILANZ

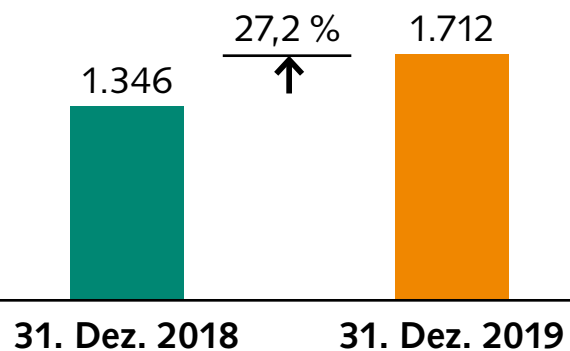
## ALS FINANZANLAGEN GEHALTENE IMMOBILIEN in EUR Mio.



## EIGENKAPITAL in EUR Mio.



## LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN in EUR Mio.

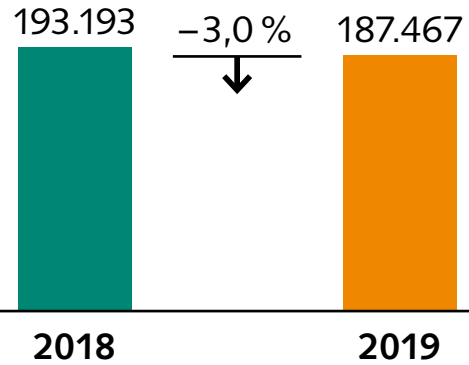


## KENNZAHLEN

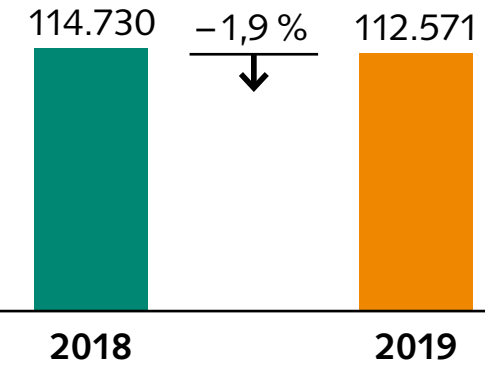
- › REIT-Eigenkapitalquote: 70,9 %
- › Netto-Verschuldungsquote: 27,1 %
- › EPRA NAV je Aktie: EUR 17,91

# SOLIDE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

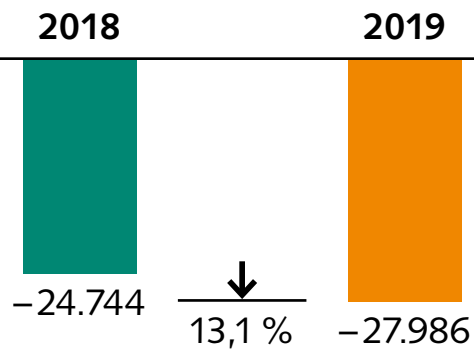
## UMSATZERLÖSE in TEUR



## OPERATIVES ERGEBNIS in TEUR



## PERSONAL- UND VERWALTUNGSKOSTEN in TEUR



## KENNZAHLEN

- › FFO je Aktie: EUR 0,63
- › Verwaltungskostenquote: 14,9 %
- › FFO-Marge: 60,0%

# NETTOERGEBNIS VON EUR 581 MIO.



Sonninstr. 26–28, Hamburg

## OPERATIVES ERGEBNIS / NETTOERGEBNIS

in TEUR	2019	2018
<b>Umsatz</b>	<b>187.467</b>	<b>193.193</b>
Nettomieteinnahmen	162.904	169.068
Operative Betriebsausgaben	–27.986	–24.744
Operatives Finanzergebnis	–24.129	–28.259
Sonstiges	1.782	–1.335
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>112.571</b>	<b>114.730</b>
Buchgewinn aus Verkäufen	17.350	14.887
Bewertungsergebnis	454.767	398.954
Sonstiges	–3.467	–1.157
<b>Nettoergebnis</b>	<b>581.221</b>	<b>527.414</b>

# AKQUISITIONEN IN DEN ZENTRUMSLAGEN

LEHRTER STR. 17, BERLIN



HANDWERKSTR. 4, STUTTGART



MAXSTR. 3A, BERLIN



HAUPTSTR. 98-99, BERLIN



ADLERSTR. 63, DÜSSELDORF



# VERKÄUFE IN DEN RANDLAGEN

**OPERNPLATZ 2, ESSEN**



**INGERSHEIMER STR. 20, STUTTGART**



**BERNER STR. 119, FRANKFURT**



**STIFTSPLATZ 5, KAISERSLAUTERN**



**WERNER-V.-SIEMENS-PLATZ 4, LAATZEN**



**BALGEBRÜCKSTR. 13, BREMEN**





# PORTFOLIO KERNDATEN

## KONZENTRATION AUF DIE KERNREGIONEN

□ Akquisitionen in den Kernregionen

✗ Verkäufe in den Randlagen



## PORTFOLIO KERNDATEN

- › Investmentportfolio: EUR 4,5 Mrd.
- › Bewertungsrendite: 4,7 %
- › Durchschnittliche Restmietlaufzeit: 6,3 Jahre
- › EPRA-Leerstandsquote: 8,1 %

# STARKES VERMIETUNGSERGEBNIS



Heerdter Lohweg 35, Düsseldorf

Neue Mietverträge  
**197.600 m<sup>2</sup>**

Mietvertragsverlängerungen  
**171.300 m<sup>2</sup>**

# LAUFENDE ENTWICKLUNGSPROJEKTE

GUSTAV-NACHTIGAL-STR. 3 & 5, WIESBADEN



SOLMSSTR. 27–37, FRANKFURT



# DAS GRÖßERE BILD

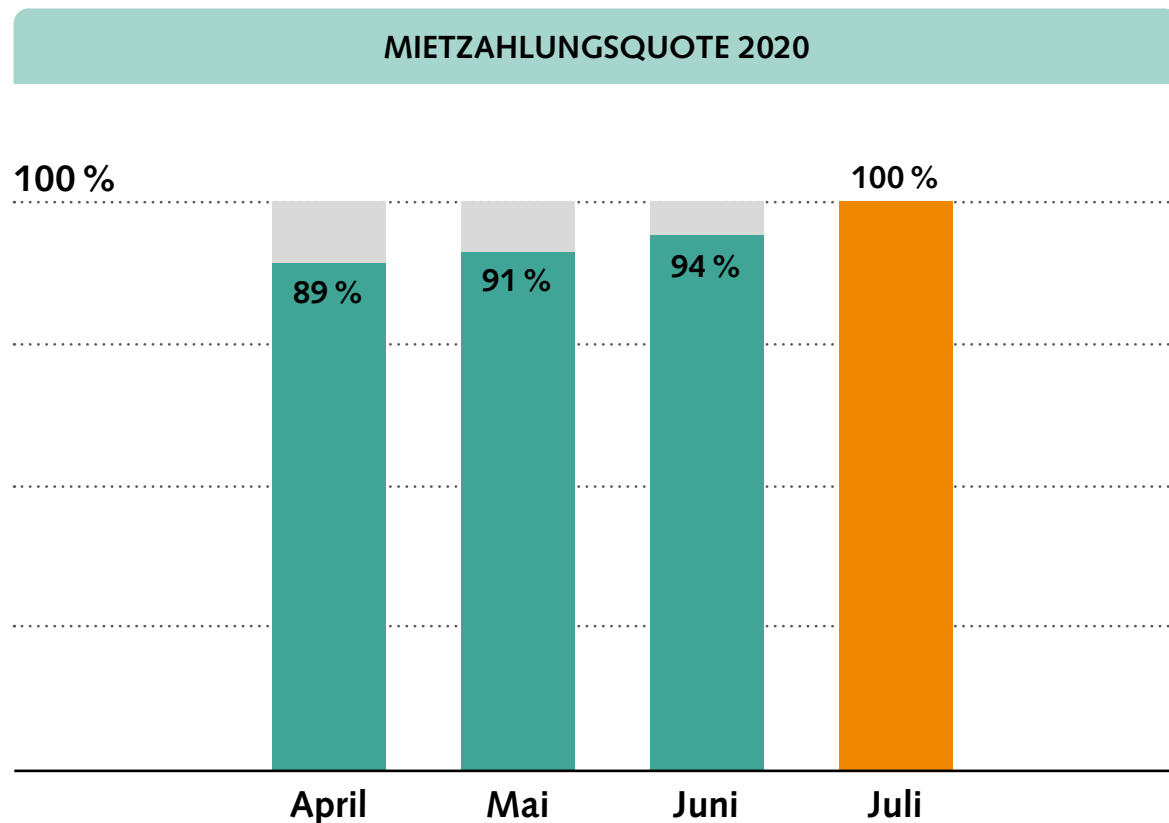


Wir waren nicht vorbereitet,  
aber wir haben uns angepasst.  
Volatilität bleibt, solange die Pandemie bleibt.

**Risikobegrenzung:**  
26,3 % LTV, Entwicklungsprojekte finanziert und  
zu 70 % vermietet, EPRA Leerstand bei 7,9 %  
**Chancen:**  
Freie Liquidität von EUR 350 Mio.

Trends verdeutlichen sich, sind aber nicht neu.  
Notwendigkeit, ein fokussiertes und operativ tätiges Unternehmen  
zu sein.  
Intensivierung des Dialogs mit den Stakeholdern, um ein gemeinsames  
Verständnis über die Zukunft des Unternehmens zu gewinnen.

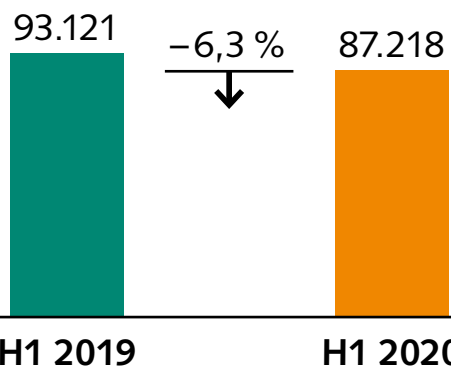
# COVID-19-PANDEMIE



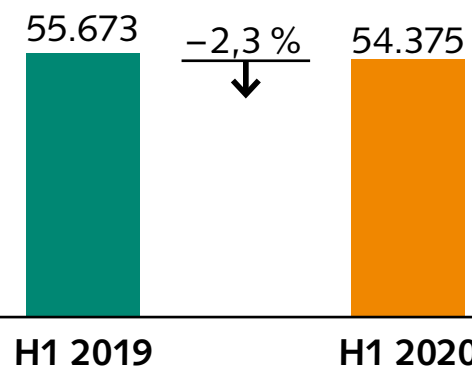
- › Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie sieht u. a. die Möglichkeit der Stundung von Mieten vor
- › Im Zeitraum April-Juni 2020 machten rund 140 Mieter hiervon Gebrauch
- › Gestundetes Mietvolumen liegt derzeit bei rund EUR 4 Mio.
- › Seit Juli 2020 Mietzahlungsquote wieder bei 100 %
- › Freiwilliger Verzicht auf Mietvolumen von rund EUR 0.6 Mio. zugunsten von Kleinmietern

# ERGEBNIS DER ERSTEN 6 MONATE 2020

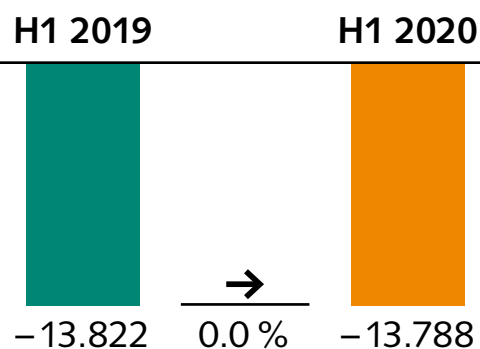
## UMSATZERLÖSE in TEUR



## OPERATIVES ERGEBNIS in TEUR



## PERSONAL- UND VERWALTUNGSKOSTEN in TEUR

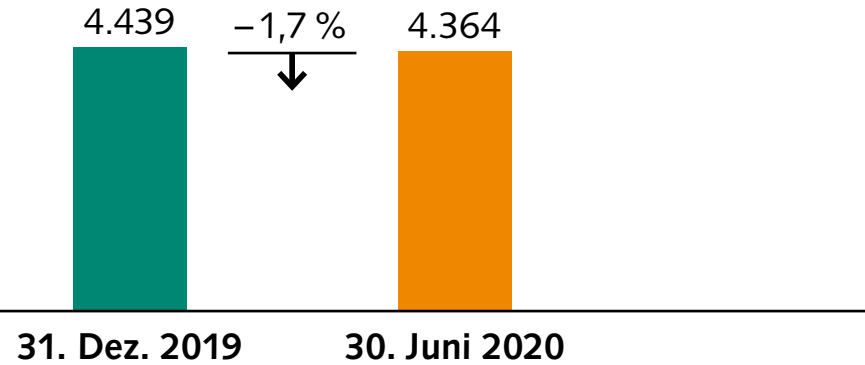


## KENNZAHLEN

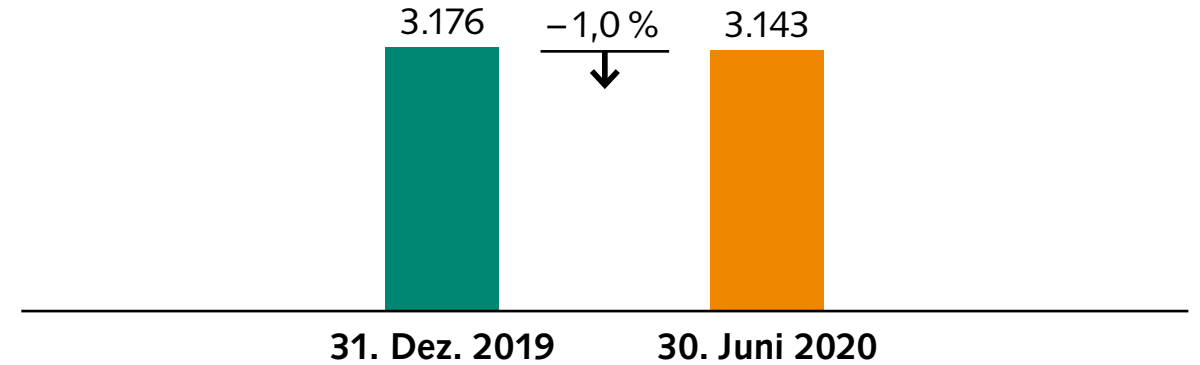
- › FFO je Aktie: EUR 0,31
- › Kostenquote: 15,8 %
- › FFO-Marge: 62,3 %

# BILANZ WEITER GESTÄRKT

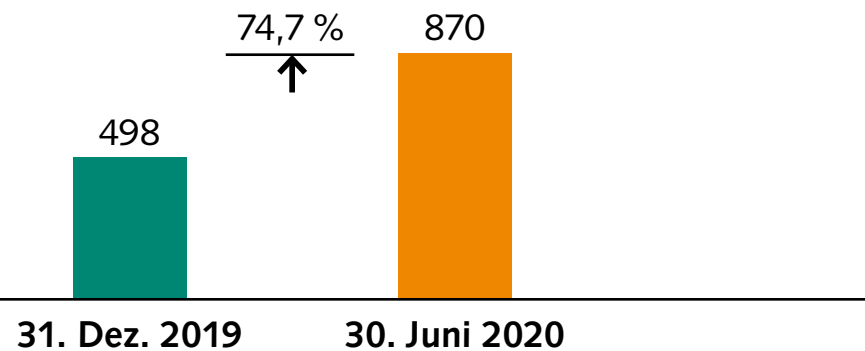
## ALS FINANZANLAGEN GEHALTENE IMMOBILIEN in EUR Mio.



## EIGENKAPITAL in EUR Mio.



## LIQUIDITÄT in EUR Mio.



## KENNZAHLEN

- › REIT-Eigenkapitalquote: 71,7 %
- › Nettoverschuldungsgrad: 26,3 %



Platz der Einheit 1, Frankfurt am Main

## UMSATZ UND FFO

### Umsatz



### FFO





# STABILE DIVIDENDE

## FFO UND DIVIDENDE JE AKTIE

### FFO je Aktie

EUR 0.63

### Dividende je Aktie

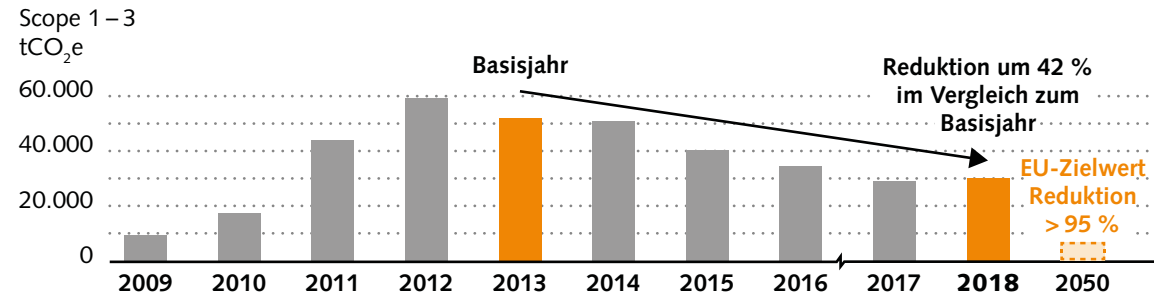
EUR 0.53

- › Vorschlag von EUR 0,52 je Aktie als „Basisdividende“
- › Plus 1 Cent als „Grüne Dividende“
- › Dividendenrendite von > 4,0 %
- › Dividendensumme von EUR 94 Mio.
- › Ausschüttungsquote von 84 %
- › Steuerfreie Auszahlung

# FÜHREND IM BEREICH DER NACHHALTIGKEIT

## NACHHALTIGES GESCHÄFTSMODELL

### 10-JAHRES-ENTWICKLUNG VON ALSTRIAS CO<sub>2</sub> EMISSIONEN

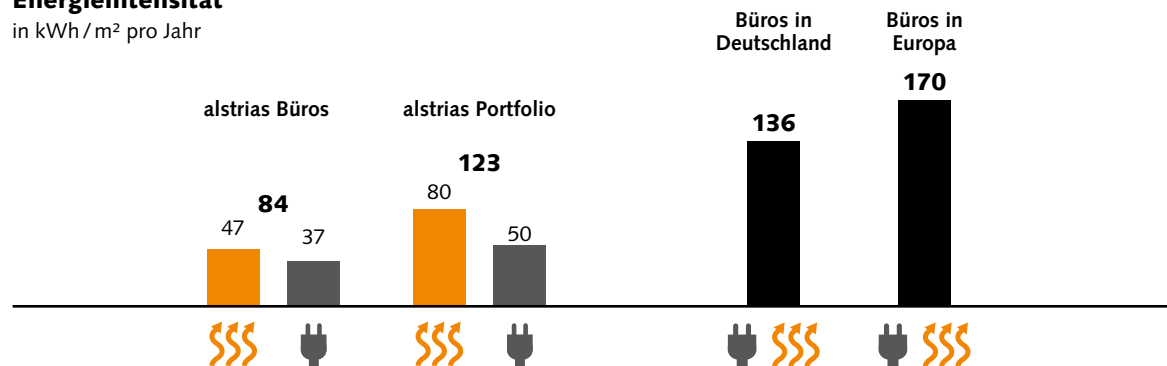


## IM ZENTRUM UNSERER WERTSCHÖPFUNGSSTRATEGIE

- Nachhaltigkeit geht über alstrias Tagesgeschäft hinaus
- Anwendung eines einfachen Ansatzes:  
**Reduzieren und Recyceln**
  - **Reduzieren:** Keine Neubauten, einfache Technologien
  - **Recyceln:** Modernisierung von existierenden Gebäuden

## FÜHRUNG IN ZAHLEN

### Energieintensität in kWh / m<sup>2</sup> pro Jahr



## SCIENCE-BASED TARGETS



# GRÜNE DIVIDENDE

 alstria

IN THEORY DIVIDEND SIGNALS THE LACK OF PROFITABLE INVESTMENT OPPORTUNITIES, AND THEREFORE THE RETURN OF CAPITAL TO SHAREHOLDERS

**GREEN ⚡ REGULAR**

GREEN DIVIDEND SIGNALS THE EXISTENCE OF CLIMATE CHANGE MITIGATION OPPORTUNITIES. HOWEVER THESE ARE OUTSIDE THE FINANCIAL RETURNS EXPECTATIONS

# UNSER ERSTER VORSCHLAG



Hammer Steindamm 129, Hamburg

- › **EUR 0,01 je Aktie  
(oder EUR 1,77 Mio. Gesamtsumme)**
- › **Aktionär hat die Möglichkeit:**
  - die Dividende zu erhalten und in effizientere grüne Projekte zu investieren
  - die Dividende abzulehnen und alstria das Mandat zur Umsetzung der vorgeschlagenen Projekte zu erteilen
- › **Durchschnittliche Grenzkosten von  
EUR 17.500 pro vermiedener Tonne CO<sub>2</sub>**



alstria