

**Hauptversammlung
der alstria office REIT-AG
am 29. September 2020**

**Rede des Finanzvorstands
Alexander Dexne**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich heiÙe Sie auch im Namen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter herzlich zur Hauptversammlung der alstria office REIT-AG willkommen. Außergewöhnliche Zeiten erfordern außergewöhnliche Maßnahmen und so freuen wir uns sehr, dass Sie an der Premiere der ersten virtuellen Hauptversammlung der alstria teilnehmen.

Liebe Aktionäre, bevor mein Kollege Olivier Elamine und ich später detailliert auf die aktuelle Situation und die Auswirkungen der Corona-Pandemie eingehen, betrachten wir zunächst das Konzernergebnis und die wirtschaftliche Entwicklung des vergangenen Jahres 2019.

Meine sehr geehrten Damen und Herren, die deutsche Wirtschaft zeigte bereits im Verlauf des Jahres 2019 eine konjunkturelle Eintrübung. So stieg im Dezember 2019 die Zahl der Erwerbslosen im Vergleich zum Vormonat erstmals seit sechs Jahren. Mit 0,1 Prozentpunkten war dieser Anstieg zwar nur marginal, dennoch deutete diese Entwicklung auf eine sinkende Bereitschaft der Unternehmen hin, neue Mitarbeiter einzustellen. Auf der anderen Seite herrschte weiterhin ein Fachkräftemangel auf dem deutschen Arbeitsmarkt und ein erholter ifo-Geschäftsklimaindex deutete darauf hin, dass Unternehmen optimistischer in die Zukunft blickten. Auf dem Immobilienmarkt hingegen war 2019 von der konjunkturellen Abschwächung noch nichts zu spüren - ganz im Gegenteil. Der Büroflächenumsatz in den sogenannten Big 7-Standorten hat Ende des Jahres 2019 die 4 Mio. Quadratmeter-Marke erreicht. Damit wurde neben dem Jahr 2017 das stärkste Umsatzergebnis der vergangenen Jahre erzielt.

Sehr geehrte Damen und Herren, wie hat sich alstria in diesem Umfeld entwickelt? Lassen Sie uns hierzu gemeinsam einen Blick auf die Kernpunkte des Jahres 2019 werfen.

Unser Rekordgewinn in Höhe von 581 Mio. Euro, der den Ergebniseffekt aus der Aufwertung unserer Immobilien und den operativen Konzerngewinn reflektiert, wirkte sich substantziell auf die Entwicklung unseres Eigenkapitals und folglich auf den EPRA-Nettosubstanzwert aus. Im vergangenen Jahr stieg dieser deutlich um 18,3% auf 17,91 Euro je Aktie.

2019 haben wir unseren Weg zu einer noch stärkeren Bilanz konsequent fortgesetzt. Nach wie vor sind wir davon überzeugt, dass eine geringe Verschuldung das beste Mittel ist, um Marktschwankungen zu begegnen und das Unternehmen krisenfest zu machen. So ist als weiteres Highlight die fortgesetzte Absenkung unserer Verschuldungsquote zu nennen, die zum 31. Dezember 2019 auf 27,1% sank.

Dies war der bis dahin niedrigste Wert in der Geschichte unseres Unternehmens und ich werde im weiteren Verlauf meiner Ausführungen noch genauer darauf eingehen. Positiv entwickelte sich darüber hinaus unsere operative Ergebnismarge, die mit 60,0% ein Allzeithoch in unserer Historie markiert. Die weitere Reduktion der Finanzierungskosten über den Abbau unserer Finanzverbindlichkeiten ist als Hauptgrund für diese Entwicklung zu nennen.

Sehr geehrte Damen und Herren, diese Kennzahlen sind ein klarer Beleg, dass alstria ausgiebig an der zu Beginn erwähnten positiven Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes im Jahr 2019 teilnahm und von dieser profitierte.

Im Jahr 2019 haben wir unseren bereits hohen Gewinn aus dem vergangenen Jahr um 10% auf ein neues Rekordergebnis von 581 Mio. Euro gesteigert. Zu diesem starken Resultat hat die Bewertung unseres Immobilienbestandes maßgeblich beigetragen. 2019 ließen wir unser Immobilienportfolio zweimal durch unabhängige Sachverständige begutachten. Grund hierfür ist die Anpassung des Bewertungszyklus an die sehr dynamische Preisentwicklung des deutschen Immobilienmarktes. Um die positive Preisdynamik im Bereich der deutschen Büroimmobilien zu reflektieren, bewerteten unsere Gutachter das alstria-Portfolio zum Stichtag 31. Dezember 2019 mit rund 4,5 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Zuwachs - unter Abzug der getätigten Investitionen - von rund 455 Mio. Euro. Die Aufwertung schlug sich mit einem Zuwachs von 2,56 Euro je Aktie deutlich im Nettosubstanzwert der alstria-Aktie nieder.

Sehr geehrte Damen und Herren, lassen Sie uns noch einen etwas detaillierteren Blick auf die Entwicklung der wichtigsten Bilanzpositionen werfen.

Schauen wir zunächst auf unser bilanzielles Immobilienvermögen, welches 2019 erfreulicherweise um rund 13% gestiegen ist. Die Steigerung ist im Wesentlichen durch die Aufwertung unseres Portfolios sowie den Erwerb von fünf Immobilien zurückzuführen. Ein leicht gegensätzlicher Effekt ergab sich aus dem Verkauf von sechs Immobilien. Mein Kollege Herr Elamine wird hierauf gleich noch näher eingehen.

Der Bewertungsgewinn und die gute operative Entwicklung wirkten sich darüber hinaus deutlich positiv auf das Eigenkapital unseres Unternehmens aus. Die Aufwertungsgewinne unseres Portfolios und die Buchgewinne aus den Immobilienverkäufen ließen unser Eigenkapital um rund 18% auf 3,2 Mrd. Euro ansteigen.

Mit 70,9% erreichte unsere REIT-Eigenkapitalquote einen neuen historischen Höchstwert und lag damit Ende 2019 deutlich über dem gesetzlich geforderten Wert von 45%. Die Nettoverschuldungsquote lag mit 27,1% entsprechend auf einem sehr niedrigen Niveau.

2019 entwickelte sich nicht nur die Bilanz erfreulich, sondern auch die Ertragslage plangemäß.

Meine Damen und Herren, wie Sie wissen ist alstria ein langfristig orientierter Investor. Wir unterziehen unser Portfolio regelmäßigen Prüfungen mit Blick auf die Risiko- und Ertragsaussichten. Im vergangenen Jahr nutzten wir das sehr hohe Preisniveau des deutschen Immobilienmarktes, um uns von nicht-strategischen Objekten außerhalb unserer Kernregionen zu trennen.

Bedingt durch unsere Immobilienverkäufe und einer entsprechenden Reduzierung der Mietflächen sanken unsere Mieteinnahmen leicht. Aufgrund der Neuakquisitionen und unserer sehr starken Vermietungsleistung haben wir den verkaufsbedingten Wegfall von Mieteinnahmen jedoch größtenteils kompensiert. So lagen unser Umsatz 2019 mit 187,5 Mio. Euro und das operative Ergebnis mit 112,6 Mio. Euro nur geringfügig unter dem Vorjahreszeitraum und auf dem von uns prognostizierten Niveau.

Meine Damen und Herren, um unsere Führungsposition auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt langfristig zu sichern, müssen wir uns der dortigen Dynamik stellen. Dies bedeutet eine ständige Weiterentwicklung im Bereich der Digitalisierung und Implementierung neuer Technologien in das Unternehmen. Darüber hinaus nutzen wir das Potenzial unseres Portfolios und modernisieren stetig unsere Entwicklungsobjekte. Für all diese und weitere Aufgaben benötigen wir Fachkräfte, welche die gestiegenen Personal- und Verwaltungskosten reflektieren. Nach wie vor befinden wir uns kostenseitig jedoch auf einem sehr wettbewerbsfähigen Niveau. Weiter positiv entwickelte sich darüber hinaus unsere operative Ergebnismarge, die mit 60,0% einen neuen Rekordwert erreichte und 60 Basispunkte über der bereits starken Marge aus dem Vorjahr lag.

Sehr geehrte Aktionäre, unser Konzern-Nettoergebnis des Jahres 2019 hat die Bestmarke aus dem Jahr 2018 um weitere 10% überboten und stieg auf 581 Mio. Euro. Die einzelnen Ergebniskomponenten sind allerdings differenziert zu betrachten. Während das operative Ergebnis mit gut 112 Mio. Euro bedingt durch den Verkauf von Immobilien leicht rückläufig war, erzielten wir aus dem Verkauf und der Portfoliobewertung einen deutlichen Ergebnisanstieg, was in Summe zu dem um 10% höheren Konzernergebnis führte.

Meine sehr geehrten Damen und Herren, abschließend noch ein paar Worte zu der seit der letzten Hauptversammlung durchgeführten Kapitalmaßnahme.

Im Mai 2019 wurden 176.925 Aktien aus dem Bedingten Kapital III 2015 der Gesellschaft ausgegeben. Diese Erhöhung des Grundkapitals diente der Gewährung von Aktien an die Inhaber von insgesamt 176.925 Wandelgenussscheinen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 6. Mai 2015 an Mitarbeiter der Gesellschaft im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms ausgegeben wurden.

Sehr geehrte Aktionäre, damit darf ich das Wort an meinen Kollegen Olivier Elamine überreichen, der Ihnen weitere Details, insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung unseres Immobilienportfolios präsentieren wird. In Anschluss daran werden wir Ihnen detailliert berichten, wie sich die seit März 2020 grassierende Corona-Pandemie auf unseren diesjährigen Geschäftsverlauf ausgewirkt hat.

**Hauptversammlung
der alstria office REIT-AG
am 29. September 2020**

**Rede des Vorstandsvorsitzenden
Olivier Elamine
(unverbindliche Übersetzung)**

Es gilt das gesprochene Wort am Tag der Hauptversammlung.

Meine sehr geehrten Damen und Herren, liebe Aktionäre,

auch ich möchte Sie recht herzlich begrüßen. Für mich ist es auch eine ganz neue Erfahrung, Sie nicht persönlich in Hamburg begrüßen zu können und stattdessen nun an der ersten virtuellen Hauptversammlung der alstria teilzunehmen.

Meine sehr geehrten Damen und Herren, wie Sie dem Bericht unseres CFO Alexander Dexne entnehmen konnten, war das Jahr 2019 für unsere Gesellschaft aus finanzieller Sicht wiederum ein erfolgreiches Jahr. Trotz der aktuellen makroökonomischen Unwägbarkeiten sind wir hinsichtlich der operativen Leistungsfähigkeit unserer Gesellschaft in den nächsten Jahren optimistisch. In den letzten Jahren haben wir den starken Immobilienmarkt dazu genutzt, alstria auch auf schlechtere Zeiten vorzubereiten. Wie unser CFO gerade sagte, haben wir alle Chancen zur Senkung unseres Verschuldungsgrades genutzt und auch unser Immobilienportfolio verschlankt und gestrafft. Dank der starken Nachfrage nach deutschen Immobilien konnten wir die schwächeren Objekte in unserem Portfolio gewinnbringend veräußern, diese lagen entweder nicht in den Gebieten, in denen wir schwerpunktmäßig investieren, oder an deren Rand. Damit wollten wir das Risiko für unser Portfolio im Falle einer Abschwächung des Vermietungsmarktes mindern.

Meine Damen und Herren, lassen Sie uns zunächst einen Blick auf unser Portfolio werfen. Beim Erwerb einer Immobilie streben wir durchschnittlich eine interne Rendite von 6% bis 8% über einen Zeitraum von zehn Jahren an. Die endgültigen Renditeerwartungen hängen vom jeweiligen speziellen Risiko der Immobilie ab. Potenzielle Akquisitionsobjekte müssen eine intensive Due-Diligence-Prüfung durchlaufen und sich ohne Fremdmittel tragen. Unabhängig von der aktuellen Niedrigzinssituation hat sich unsere Preisdisziplin in den letzten Jahren nicht geändert. Wir müssen keine teuren Immobilien kaufen, nur weil das Geld jetzt billig ist. Die Rendite aus einer Immobilie wird über Jahre hinweg aufgebaut und der ursprüngliche Kaufpreis bleibt ein wesentlicher Faktor für die Gesamtrenditerechnung im Businessplan für ein Objekt.

Da wir uns dessen bewusst waren, haben wir unsere sehr selektive Akquisitionsstrategie auch 2019 weiterhin verfolgt und fünf Gebäude in unseren Kernmärkten Berlin, Düsseldorf und Stuttgart für insgesamt 49,3 Mio. Euro erworben. Das entspricht einem Kaufpreis von ca. 2.800 EUR/m². Aktuell beträgt die Miete in den neu erworbenen Immobilien durchschnittlich 9,30 EUR/m², liegt also unter dem Marktpreis sowie auch unter dem Mietendurchschnitt des gesamten alstria-Portfolios. Somit bieten diese Immobilien Chancen für künftige Mietsteigerungen. Wir erweiterten unser Portfolio insbesondere in Berlin.

Nach Eröffnung unseres dortigen Büros Anfang 2018 haben wir uns die Wachstumschancen der deutschen Hauptstadt zunutze gemacht, indem wir 2019 drei Immobilien erworben haben. Diese Immobilien passen perfekt zu unseren Kriterien für Akquisitionen. Sie liegen im Stadtkern und sind momentan unter Potenzial vermietet, also werden wir die Mieten nach Ablauf der aktuellen Verträge erhöhen können.

Während wir weiterhin Objekte in unseren Kerngebieten erwerben, haben wir Immobilien in Randlagen oder außerhalb dieser Gebiete abgestoßen. Durch diese Vorgehensweise können wir die Effizienz und die Qualität unseres Portfolios ständig optimieren. Unabhängig von der Lage blieb die Nachfrage nach Büroflächen im letzten Jahr hoch und wir haben diese günstige Marktlage genutzt, um sechs Gebäude im Gesamtwert von 139,7 Mio. Euro zu veräußern, dadurch wurde ein Buchgewinn von 11,2% über dem Schätzwert zum Jahresende 2018 erzielt und ein Gewinn von 14 Mio. Euro erwirtschaftet. Der Verkaufspreis lag auch 13% über dem Einkaufspreis. Wir verkauften Objekte in Essen, Bremen und Kaiserslautern, wodurch das Profil unserer Kernregionen weiter geschärft wurde, was eine weitere Risikominderung für das Portfolio bedeutet. Bei diesen Abgängen wurde eine durchschnittliche Rendite von 6,6% erreicht.

Verehrte Aktionäre, auch im ersten Halbjahr 2020 haben wir uns weiterhin bemüht, unser Portfolio auf die Kernregionen zu konzentrieren und fünf Gebäude am Rande bzw. außerhalb dieser Regionen für eine Gesamtsumme von 82 Mio. Euro verkauft mit einem 5%igen Gewinn gegenüber der Bewertung Ende 2019.

Meine Damen und Herren, ich möchte Ihnen nunmehr unser Investmentportfolio näher erläutern. Wie die Karte zeigt, ist alstria infolge ihrer strategischen Transaktionen stärker als je zuvor in den großen und liquiden deutschen Städten konzentriert, wo wir auch durch eigene Büros vertreten sind.

Zum 31. Dezember 2019 besaß unsere Gesellschaft 116 Objekte mit einer Mietfläche von ca. 1,5 Mio. m². Mein Kollege Alexander Dexne hat schon die höhere Bewertung unseres Portfolios erwähnt, worin sich das anhaltend hohe Preisniveau des deutschen Marktes für Gewerbeimmobilien niederschlägt. Durch die um ca. 455 Mio. Euro höhere Bewertung und die Investitionen in unser Portfolio ist sein Gesamtwert per Ende 2019 um 13% auf 4,5 Mrd. Euro gestiegen. Insbesondere folgende Immobilien wurden deutlich höher bewertet: Solmsstr. 27-37 (Frankfurt), Gustav-Nachtigal-Str. 3 & 5 (Wiesbaden), Rotebühlstrasse 98-100 (Stuttgart), Am Seestern 1 (Düsseldorf). Darin schlagen sich die erheblichen Erfolge im Asset Management nieder, die eine deutlich bessere Vermietung ermöglichten.

Zum 31. Dezember 2019 erwirtschaftete unser gesamtes Portfolio eine Rendite von 4,7%, ein eindeutiger Beweis für die Attraktivität unserer Immobilien und des von diesen generierten Cashflows. Die durchschnittliche Restmietdauer betrug 6,3 Jahre, eine Steigerung gegenüber 2018 mit 4,8 Jahren. Das ist ein deutlicher Hinweis auf den sehr positiven Vermietungsmarkt in Deutschland und unsere Fähigkeit, diesen erfolgreich zu nutzen.

Meine Damen und Herren, eine der Grundlagen unseres Geschäfts ist die Vermietung. Sie sichert unsere Mieteinnahmen, unseren Cashflow, sie bildet die Grundlage für die Dividende und den zugrunde liegenden Wert unserer Immobilien.

Hinsichtlich der Vermietungsaktivitäten war 2019 ein Rekordjahr für unser Unternehmen. Mit Neuvermietungen von 197.600 m² und Mietverlängerungen für 171.300 m² erreichten wir das höchste Vermietungsvolumen in der Unternehmensgeschichte. Dies zeigt in einzigartiger Weise die Stärke unseres Portfolios und dessen Fähigkeit, die Flächen anzubieten, die den modernen Unternehmensansprüchen genügen. Eine Vermietungsstrategie ist nur dann erfolgreich, wenn man die Bedürfnisse der Kunden versteht, was wiederum die Grundlage für unseren langfristigen Unternehmenserfolg ist.

Die zwei wichtigsten neuen Verträge wurden für Objekte unseres Entwicklungsportfolios abgeschlossen. In der Solmsstr. 27-37 in Frankfurt haben wir 30,900 m² vermietet und insgesamt 26.000 m² in der Gustav-Nachtigal-Str. 3 & 5 in Wiesbaden, jeweils an öffentliche Körperschaften, wodurch ein langfristiger Cashflow gesichert ist. Durch diese Mietverträge konnten wir die Vorvermietungsquote in unserem Entwicklungsportfolio auf 70% und die künftige Jahresmiete für unsere Entwicklungsobjekte auf 26,0 Mio. Euro steigern. Diese beiden Mietverträge allein bedeuten für die Gesellschaft künftige Einnahmen von 252 Mio. Euro. Dank der großen Mieterfolge sank die EPRA-Leerstandsquote im gesamten Portfolio auf 8,1%.

Meine Damen und Herren, einige Objekte werden stets Modernisierungsmaßnahmen unterzogen, um das Potenzial unseres Portfolios effizient auszuschöpfen. Momentan stehen zehn Objekte mit insgesamt 184.000 m² Mietfläche auf der Liste für Modernisierungen. Augenblicklich konzentriert sich das Development-Team hauptsächlich auf die Immobilien in der Gustav-Nachtigal-Str. 3 & 5 (Wiesbaden) mit einer Mietfläche von 26.000 m². 2019 wurde ein Mietvertrag über 15 Jahre mit einer öffentlichen Körperschaft geschlossen, die das Gebäude 2021/2022 beziehen wird. Durch die Modernisierung können wir die Jahresmiete der Gebäude mehr als verdreifachen und werden eine Nettorendite von über 9% für unsere Aktionäre erwirtschaften. Mit einem geschätzten Investitionsvolumen von 63 Mio. Euro ist das Projekt in der Gustav-Nachtigal-Str. 3 & 5 das größte Entwicklungsprojekt, das alstria in seiner Firmengeschichte je in Angriff genommen hat.

Ein weiteres großes Entwicklungsprojekt befindet sich in Frankfurt. Die Immobilie in der Solmsstr. 27-37 verfügt über eine Büromietfläche von 30.900 m². Letztes Jahr schlossen wir einen 20-jährigen Mietvertrag mit der Stadt Frankfurt, dies ist ein wirklich außergewöhnlicher Erfolg unseres Teams in Frankfurt. Der neue Mieter wird das Gebäude in der zweiten Jahreshälfte 2021 beziehen. Bisher hatte die COVID-19-Pandemie noch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Arbeit an unseren Entwicklungsprojekten.

Meine Damen und Herren, die Corona-Pandemie hat eine schwerwiegende globale Krise verursacht und im zweiten Quartal 2020 kamen das öffentliche Leben und die Wirtschaft durch den Lockdown zum Stillstand. Dies gilt auch für den Immobilienmarkt in Deutschland, wo die Vermietung und andere Aktivitäten mit Beginn des Lockdowns im März praktisch aufhörten. Auch wenn unsere Gesellschaft sehr gut positioniert ist, ist unser Geschäft gegen die Corona-Auswirkungen nicht immun und die künftige Entwicklung ist unsicher. Wir haben uns jedoch schnell an die Krise angepasst und unsere Arbeitsweisen und -verfahren zügig umgestellt. Ich komme gleich auf die finanziellen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf unsere Finanzdaten für 2020 zurück. Gleich zu Beginn der COVID-19-Pandemie im März dieses Jahres ergriffen wir Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit unserer Mitarbeiter und unserer Geschäftspartner, führten räumliche Distanzierung ein und erlaubten den alstria-Mitarbeitern von zuhause aus zu arbeiten. Gleichzeitig nutzten wir die Zeit, um unser eigenes Büro angesichts der räumlichen Distanzierungserfordernisse umzugestalten. Somit werden die Mitarbeiter in den nächsten Wochen ein sicheres Büro vorfinden, wenn wir hoffentlich allmählich wieder zur Normalität zurückkehren.

Meine Damen und Herren, wir waren nicht auf eine Pandemie vorbereitet, aber wir wussten, dass das wirtschaftliche Umfeld naturgemäß volatil ist und dass man als Unternehmen immer gewappnet sein muss, um auch größeren Widrigkeiten jederzeit standhalten zu können. In den letzten Jahren haben wir die Gesellschaft darauf vorbereitet, mit solchen Widrigkeiten fertig zu werden. Somit war das Unternehmen alstria so stark wie es nur sein konnte, als es von der Krise getroffen wurde.

Wir sind fest davon überzeugt, dass die COVID-19-Pandemie noch nicht vorbei ist und wir befinden uns zweifellos in einer Rezession. Offen ist lediglich die Frage, wie lange sie dauern wird und wie stark die wirtschaftlichen Verwerfungen sein werden. Zwar können wir diese Fragen nicht beantworten, aber wir sind sehr zuversichtlich, dass uns diese schweren Zeiten zu einem Zeitpunkt treffen, an dem wir die stärkste Bilanz und das widerstandsfähigste Portfolio der gesamten Firmengeschichte haben. Wir haben genügend Liquidität, um eine länger andauernde und stärkere Rezession zu überstehen und wir können auch reagieren, wenn der Markt uns Chancen bietet.

Obwohl die COVID-19-Pandemie und die resultierende Konjunkturabschwächung viel Unsicherheit und Volatilität verursachen, entstehen dadurch doch keine neuen Trends, die vorhandenen werden lediglich erkennbarer und beschleunigt. Die dem Markt für Büroimmobilien zugrunde liegenden Tendenzen gab es früher und wird es weiterhin geben und sie werden den Markt auch dann noch bestimmen, wenn die Krise vorbei ist. Der Trend zur flexibleren Nutzung von Flächen, die Notwendigkeit fortlaufender Investitionen in die Gebäude, effizientere Betriebsabläufe und schließlich der Trend zur Nachhaltigkeit, um den Klimawandel abzumildern. Ganz zurecht stehen diese Trends heutzutage im Mittelpunkt und dominieren jede Diskussion über Immobilien, aber sie sind alles andere als neu. Wir haben Konzepte zur Anpassung an die langfristigen Trends erarbeitet und fühlen uns heute gut gewappnet, um die auf dem Markt erkennbaren Herausforderungen zu meistern.

Meine Damen und Herren, ich möchte nun alstrias Entwicklung aus finanzieller Sicht im ersten Halbjahr des Jahres eingehender erläutern.

Im März hat der Bundestag Gesetze zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie erlassen. Die Gesetzesänderungen erlaubten u. a., dass Mietzahlungen vom 1. April bis zum 30. Juni 2020 vorübergehend ausgesetzt werden können, wenn aufgrund der Pandemie Zahlungsunfähigkeit besteht. Allerdings bleibt die Miete auch nach den neuen gesetzlichen Regelungen fällig und alle ausstehenden Mieten müssen bis spätestens 30. Juni 2022 bezahlt werden.

Im zweiten Quartal 2020 haben ca. 140 unserer Mieter mit einem monatlichen Mietaufkommen von ca. 2 Mio. Euro eine Aussetzung der Mietzahlung beantragt. Dabei handelte es sich vorwiegend um kleinere Mieter, die von den Einschränkungen des öffentlichen Lebens ab Ende März direkt betroffen waren. Aber es gibt einen ermutigenden Trend. Während zu Beginn der Pandemie ca. 10% unserer Mieter nicht in der Lage waren, die Miete aufzubringen und um eine Stundung baten, hat sich die Zahlungsquote bis Juni schon auf 94% verbessert. Im Juli konnten wir schon wieder 100% unserer Mieteinnahmen verbuchen. Diese Entwicklung ist ein guter Beleg für die Qualität unseres Portfolios und unseres Mieterportfolios. Ende Juni beliefen sich unsere Mietforderungen, die im Laufe der nächsten zwei Jahre nachgezahlt werden müssen, auf ca. 4 Mio. Euro. Insgesamt haben wir freiwillig auf Mieteinnahmen in Höhe von ca. 600.000 Euro zugunsten kleinerer Mieter verzichtet, um ihnen das wirtschaftliche Überleben zu ermöglichen.

Das am 11. August veröffentlichte Ergebnis des ersten Halbjahrs spricht für sich selbst: Mit den Mieterträgen von 87 Mio. Euro und einem Betriebsergebnis von 54 Mio. Euro liegen wir voll im Plan.

Das operative Ergebnis (FFO) erreichte fast den außerordentlich guten Stand des Vorjahres wieder und unsere Kostenbasis blieb gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 unverändert.

Der Wert unseres Immobilienvermögens sank leicht gegenüber dem Ende 2019. Um die anhaltend schwierige Situation im Bereich des Hotel- und Gaststättengewerbes und des Einzelhandels sowie das steigende Vermietungsrisiko bei den Büroimmobilien angemessen abzubilden, ist bei der Bewertung zum 30. Juni 2020 eine Wertminderung von 88 Mio. Euro verbucht worden, das sind ungefähr 2% des Portfoliowertes. Demzufolge fiel das Eigenkapital leicht um 1% auf 3,1 Mrd. Euro.

Wir konnten unsere Bilanz während der Coronakrise weiter stärken. Der Netto-Verschuldungsgrad (LTV) ging weiter zurück auf 26% und durch die Emission einer weiteren Kapitalmarktanleihe im Juni konnten wir unsere Liquidität auf 870 Mio. Euro steigern. Damit verfügen wir über genügend Flexibilität, um die Gesellschaft sicher durch die Krise zu steuern und alle Marktchancen zu nutzen.

Trotz der Auswirkungen der Corona-Pandemie und der erwarteten wirtschaftlichen Verwerfungen wird sich das Unternehmen weiterhin wie geplant entwickeln. Die Prognose für das Gesamtjahr liegt bei einem Umsatz von 179 Mio. Euro und einem FFO von 108 Mio. Euro. Das Immobiliengeschäft ist ein langfristiges Geschäft. Daher sollte es nicht überraschen, dass unser Geschäft für kurzfristige Erschütterungen nicht so anfällig ist. Die wahren Auswirkungen der aktuellen Krise werden sich erst viel später zeigen. Wie stark diese sein werden, hängt davon ab, wie lange die aktuelle COVID-Lage anhält und welches Ausmaß an wirtschaftlichen und Verhaltensunsicherheiten sie auslöst. Für eine endgültige Beurteilung ist es zu früh, die Entwicklungen müssen jedoch aufmerksam beobachtet werden.

Meine Damen und Herren, Ihnen ist bekannt, dass die Hauptversammlung 2020 eigentlich für den 23. April 2020 angesetzt war. Damals lagen die Einladung und die Tagesordnung schon vor, genau wie auch der Vorschlag für die Dividendenausschüttung über eine Basisdividende von 52 Eurocent und eine zusätzliche grüne Dividende von 1 Eurocent. Wegen der Corona-Pandemie mussten wir die Hauptversammlung verschieben. Gleichzeitig war es angesichts der großen Ungewissheit über dieses unbekannte Phänomen und seine kurzfristigen Auswirkungen auf die Gesellschaft die einzige vernünftige Alternative, die Dividendenzahlung auszusetzen, bis wir klarer sehen würden.

Auch wenn es immer noch eine ganze Reihe von Fragezeichen gibt, haben wir jetzt eine klarere Vorstellung von der Situation und den Konsequenzen, die sie potenziell für unser Unternehmen haben könnte.

Wir wissen, dass wir angesichts der Arbeit, die wir in den letzten Jahren geleistet haben, das Schiff sicher durch die vor uns liegenden Klippen steuern können.

Daher sind wir jetzt in der Lage, den ursprünglichen Dividendenvorschlag wieder aufzugreifen und eine stabile Basisdividende von 52 Eurocent und eine grüne Dividende von 1 Eurocent vorzuschlagen. Bezogen auf den derzeitigen Aktienkurs bedeutet dies eine sehr attraktive Dividendenrendite von über 4%. Es freut mich auch außerordentlich, dass ich auch dieses Jahr wieder bestätigen kann, dass die Dividende für die in Deutschland ansässigen Aktionäre wiederum ohne Kapitalsteuerabzug ausgezahlt werden kann.

Wenn es um die Nachhaltigkeit geht, so gehört alstria zur Avantgarde unter den Immobiliengesellschaften. Unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichten wir schon 2010, fast auf den Tag genau vor 10 Jahren. Wir haben unseren CO₂-Fußabdruck seit dem Referenzjahr 2012 über die Jahre hin konsequent um 42% gesenkt. Wir sind eine der wenigen Immobiliengesellschaften, die 2014 die RE100-Selbstverpflichtung zum Bezug von 100% unseres Stroms aus erneuerbaren Quellen unterzeichnet haben, diese Verpflichtung haben wir 2020 erfüllt. Und schließlich sind wir eine von neun europäischen Immobiliengesellschaften, deren Ziel für die CO₂-Reduzierung von der Initiative Science Based Targets genehmigt wurde. Das ist die höchste unabhängige Anerkennung für die Ernsthaftigkeit und Konsequenz unserer Strategie und deren Ausrichtung an den Pariser Klimazielen.

Sämtliche Maßnahmen, die wir zur Erreichung dieser Meilensteine ergriffen haben, standen vollständig im Einklang mit unserer Geschäftspolitik. Wir haben dies alles gemacht, während wir gleichzeitig unsere Renditeerwartungen erfüllten. Durch unsere Strategie der Sanierung und qualitative Aufwertung bestehender Gebäude (sowohl unter dem Aspekt der Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit als auch unter dem Aspekt der Nutzbarkeit) konnten wir die Umweltauswirkungen verringern und die Rentabilität steigern.

Könnten wir aus Sicht der Verringerung der Umweltbelastung mehr tun? Könnten wir es schneller tun? Welche Interessen sollte ein Unternehmen vornan stellen? Welchen Zeithorizont sollte eine Geschäftsleitung im Auge haben? Das nächste Quartal? Das nächste Jahr, die nächsten zehn Jahre oder vielleicht sogar die nächste Generation? Und was noch wichtiger ist: sind wir am ehesten in der Lage, mehr zu tun?

Zwar sind wir als Unternehmen sehr stolz, im Bereich Nachhaltigkeit Vorreiter zu sein, aber wir wissen, dass es bei der Verbesserung der Umweltverträglichkeit nicht darum geht, ob wir besser sind als andere, sondern ob wir dieses globale Ziel zusammen erreichen können.

Es ist nicht im besten Interesse von alstria, dass alstria seine Emissionen schneller senkt als alle anderen. Es geht darum, die Emissionen so schnell wie möglich zu senken, egal wer diese Verringerungen herbeiführt.

Sobald wir die Rentabilität als Hauptmotivation für unsere Entscheidungen über Kapitalinvestitionen außer Acht lassen, sind wir verpflichtet, sicherzustellen, dass dieses Kapital möglichst effizient eingesetzt wird, um die anvisierten Ziele zu erreichen.

Mit der grünen Dividende erreichen wir zweierlei. Zunächst zeigen wir unseren Aktionären, dass wir Möglichkeiten erkannt haben, um unseren Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels zu beschleunigen, dass wir aber etwas an Rentabilität opfern müssten, um diese Beschleunigung zu erreichen. Zweitens legen wir die inkrementellen Kosten der Reduzierung um ein Ein-Tonnen-Äquivalent CO₂ transparent dar, damit unsere Aktionäre ein Benchmarking zwischen dem, was wir vorschlagen und dem, was ihnen von anderer Seite angeboten wird, vornehmen können. Dadurch können wir eher entscheiden, ob das, was wir vorhaben, die beste Option ist, um unsere Ziele zu erreichen.

Wir haben bei zwei Immobilien festgestellt, dass sie hinsichtlich der CO₂-Emissionen schlechter dastehen als vergleichbare Immobilien. Beide Immobilien sind für über sechs Jahre vermietet und wir haben keinerlei gesetzliche oder vertragliche Verpflichtung, ihre Energieeffizienz zu verbessern. Investitionen in diese Immobilien werden keine wesentlich höheren Einnahmen bringen. Allerdings haben wir festgestellt, dass wir die gesamten Emissionen dieser beiden Immobilien um ungefähr 95 Tonnen CO₂ jährlich senken könnten, wenn wir 1,7 Mio. Euro für Energiesparmaßnahmen und den Einsatz erneuerbarer Energien investieren würden. Das wären 17.500 Euro pro Tonne CO₂-Äquivalent pro Jahr.

Tatsächlich bieten wir Ihnen einen Eurocent an zusätzlicher Dividende an, über die wir eine getrennte Abstimmung von der über die Basisdividende erbitten. Wenn die Mehrheit der Aktionäre dafür stimmt, dass der zusätzliche Eurocent ausgezahlt wird, dann werden wir ihn auszahlen und das Projekt nicht durchführen. Wir hoffen dann, dass Sie diesen zusätzlichen Eurocent in ein ähnliches, aber im Hinblick auf seine finanzielle Leistungsfähigkeit oder Emissionsbilanz effizienteres Projekt investieren.

Sollte die Mehrheit der Aktionäre gegen die zusätzliche Ausschüttung stimmen, werden wir die Mittel behalten und in die beiden Immobilien investieren. Dadurch würde der Gesellschaft in den nächsten Jahren ein Verlust in ungefähr gleicher Höhe als Abschreibung auf eine Investition ohne Ertrag entstehen. Sobald die ersten Ergebnisse vorliegen, würden wir der Hauptversammlung über den Fortschritt der Arbeiten und die tatsächlichen CO₂-Einsparungen Bericht erstatten.

Wir beabsichtigen, die grüne Dividende künftig zu einer festen Komponente unserer Dividendenzahlungen zu machen, denn dadurch können wir mit unseren Aktionären in einen konstruktiven Dialog über dieses Thema treten. Ich bin gespannt auf das Ergebnis der ersten derartigen Abstimmung und der Diskussion darüber.

Zu guter Letzt möchte ich dieses Jahr noch deutlicher als in den anderen Jahren unseren Mitarbeitern für ihre harte Arbeit und ihr Engagement danken, denn dadurch konnten wir das Ergebnis erzielen, das wir heute hier vorstellen. Nur durch die Einsatzbereitschaft aller Mitglieder des alstria-Teams konnte die Gesellschaft sich an die durch die Corona-Einschränkungen veränderten Arbeitsbedingungen anpassen, konnten wir unsere Prozesse und unsere Arbeitsweise so schnell verbessern, konnten wir so flexibel sein, konnten wir auf die Anfragen unserer Mieter reagieren und außerdem noch unsere finanziellen Ziele zu erreichen, unseren Berichtspflichten nachkommen, unsere Dienstleister und Handwerker pünktlich bezahlen und das alles aus dem Homeoffice. Meinen allerherzlichsten Dank für all die Arbeit, die jeder Einzelne von Euch und Ihr als Belegschaft insgesamt geleistet habt.

Hiermit möchte ich schließen und freue mich, in wenigen Augenblicken mit der Beantwortung der Fragen zu beginnen, die uns im Vorfeld der Hauptversammlung erreicht haben.