

**Hauptversammlung  
der alstria office REIT-AG  
am 06. Mai 2021**

**Rede des Finanzvorstands  
Alexander Dexne**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich heiße Sie auch im Namen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter herzlich zur Hauptversammlung der alstria office REIT-AG willkommen. Wir freuen uns sehr, dass wir nach dem ereignisreichen Jahr 2020 unsere Hauptversammlung wieder zu einem gewohnten Zeitpunkt abhalten können - wenn auch wieder virtuell. Bevor mein Kollege Olivier Elamine und ich etwas genauer auf die aktuelle Situation eingehen, lassen Sie uns gemeinsam einen Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung und das Konzernergebnis des vergangenen Jahres 2020 werfen.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, das Jahr 2020 war in jeder Hinsicht außergewöhnlich. Zu Beginn des vergangenen Jahres hätte niemand von uns damit gerechnet, dass im gesamten Land das öffentliche Leben und die wirtschaftliche Aktivität zeitweise zum Stillstand kommen, dass das BIP einen historischen Einbruch um 5 % erfährt und dass Kontakte geschäftlicher und privater Art überwiegend virtuell stattfinden. Die Pandemie zwang auch uns dazu, unsere letztjährige Hauptversammlung erstmals im virtuellen Format durchzuführen.

Die unterstützenden Maßnahmen zur Eindämmung der Coronafolgen seitens der Politik verhindern bisher zwar größte Verwerfungen, dennoch erleben wir eine tiefe konjunkturelle Krise über alle Branchen hinweg. Diese macht sich in einem Anstieg der Arbeitslosigkeit und noch viel mehr in einem deutlichen Anstieg der Kurzarbeit bemerkbar. Die konjunkturelle Entwicklung wirkte sich ebenfalls auf dem Markt für Büroimmobilien aus. So sank das Neuvermietungsvolumen in den sieben großen Bürozentren in Deutschland um rund ein Drittel. Diesem Trend konnten auch wir uns nicht entziehen. Während die Neuvermietungs dynamik deutlich nachließ, setzte sich allerdings der Preisauftrieb von Büroimmobilien nahezu ungemindert fort. Ursächlich hierfür ist die im Zuge der Pandemie weiter gelockerte Geldpolitik der EZB und die sich weiter verstärkende Suche von Investoren nach rentablen Immobilien. Von diesem Trend konnten wir in Form einer erneuten Aufwertung unseres Immobilienportfolios profitieren, worauf ich in einigen Minuten noch genauer eingehen werde.

Sehr geehrte Damen und Herren, wie hat sich alstria in diesem herausfordernden Jahr 2020 entwickelt? Lassen Sie uns hierzu gemeinsam einen Blick auf die Kernpunkte des Jahres 2020 werfen.

Trotz der COVID-19-Pandemie und des folgenden wirtschaftlichen Einbruchs haben wir die Ziele, die wir uns vor dem Pandemieausbruch in Deutschland Anfang 2020 gesetzt hatten, erreicht. So lag unser Umsatz 2020 mit 177,1 Mio. Euro nur leicht unter der Zielmarke. Dies ist eine sehr erfreuliche Entwicklung angesichts der schwierigen wirtschaftlichen Situation im vergangenen Jahr. Natürlich hatten einige unserer Mieter, allen voran Kleinmieter aus dem Gaststätten- und Freizeitbereich, aber auch Hotels und Einzelhändler, mit einem deutlichen Umsatzrückgang zu kämpfen. Wir haben diesen Mietern unter die Arme gegriffen und Mieten gestundet, teilweise auch erlassen, um ihnen ein wirtschaftliches Überleben zu ermöglichen. Insgesamt hielten sich die Mietausfälle mit weniger als 1 % unserer Mieteinnahmen jedoch in sehr engen Grenzen. Gleichzeitig haben wir unsere Kosten reduziert. Zu nennen sind hier vor allem Reisekosten, aber auch Grundstücksbetriebskosten. Dies hat es uns ermöglicht, die Umsatzeinbußen größtenteils zu kompensieren. So fiel das operative Ergebnis mit 108,7 Mio. Euro sogar leicht besser aus als Anfang 2020 von uns prognostiziert. Bedingt durch den Bewertungsgewinn unseres Immobilienportfolios erreichte das konsolidierte Nettoergebnis 168 Mio. Euro und stärkte damit erneut das Eigenkapital unseres Unternehmens. Der EPRA-Nettosubstanzwert je Aktie stieg damit per 31. Dezember 2020 auf 18,34 Euro.

Meine Damen und Herren, wir haben im Rahmen der Hauptversammlungen in den vergangenen Jahren bereits mehrfach erwähnt, dass das Immobiliengeschäft zyklisch ist und man jederzeit auf wirtschaftliche Krisen vorbereitet sein sollte. Insofern sollte ein Immobilienunternehmen nach unserer festen Überzeugung seine Investitionen überwiegend mit Eigenkapital und nur mit einem überschaubaren Anteil von Fremdkapital finanzieren. So haben wir bereits vor der Coronakrise agiert. Mit unserem nochmals leicht abgesenkten Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2020 von nur noch 27,0 % sehen wir uns sehr gut gerüstet, die Krise zu überstehen. Obwohl heute noch nicht absehbar ist, wie lange sie dauern wird und was uns danach erwartet.

Hervorzuheben ist zudem unsere operative Ergebnismarge, welche trotz der Coronakrise im Vergleich zum Vorjahr um 140 Basispunkte auf 61,4 % stieg und ein Allzeithoch in unserer Unternehmenshistorie markiert. Die Verbesserung unseres operativen Finanzergebnisses und niedrigere Verwaltungs- und Grundstücksbetriebskosten sind als Hauptgrund für diese Entwicklung zu nennen.

Sehr geehrte Damen und Herren, das abgelaufene Jahr war von vielen Herausforderungen geprägt. Diese Kennzahlen belegen jedoch, dass alstria durch das tatkräftige Engagement aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sicher durch diese turbulenten Zeiten manövriert ist.

Meinen Damen und Herren, auch im letzten Jahr ließen wir unser Immobilienportfolio von unabhängigen Sachverständigen bewerten. Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass unser Portfolio zum Stichtag 31. Dezember 2020 einen Marktwert von knapp 4,6 Mrd. Euro repräsentiert. Dies entspricht per Saldo einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr - bereinigt um Transaktionen und Investitionen - von 61,5 Mio. Euro. Der Bewertungsgewinn reflektiert dabei insbesondere den Wertzuwachs unserer laufenden Entwicklungsprojekte und der Immobilien mit überdurchschnittlich langen Mietverträgen. Abwertungsbedarf ergab sich indessen bei unseren Hotel- und Einzelhandelsimmobilien, da diese unter der derzeitigen Pandemie-Situation zweifellos leiden. Wie bereits anfangs erwähnt, wirkte sich die Bewertung positiv auf unseren EPRA-Nettosubstanzwert aus, der im vergangenen Jahr auf 18,34 Euro je Aktie stieg.

Sehr geehrte Damen und Herren, lassen Sie uns nun gemeinsam einen Blick auf die Entwicklung der wichtigsten Bilanzpositionen werfen.

Schauen wir zunächst auf unser bilanzielles Immobilienvermögen, welches 2020 erfreulicherweise um 2,6 % gestiegen ist. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf Investitionen in Höhe von rund 145 Mio. Euro, aber auch auf die bereits erwähnte Aufwertung des Portfolios um 61,5 Mio. Euro zurückzuführen. Zu berücksichtigen ist hier zudem, dass wir im Laufe des Jahres 2020 insgesamt acht Immobilien mit einem Buchwert von rund 97 Mio. Euro verkauft haben. Der Bewertungsgewinn wirkte sich darüber hinaus zusammen mit dem operativen Gewinn positiv auf das Eigenkapital unseres Unternehmens aus, welches einen soliden Zuwachs von 2,4 % auf knapp 3,3 Mrd. Euro zeigte. Mit 71,1 % erreichte unsere REIT-Eigenkapitalquote einen neuen Höchstwert und lag damit Ende 2020 deutlich über dem gesetzlich geforderten Wert von 45 %. Mit rund 1,2 Mrd. Euro verblieben die Netto-Finanzverbindlichkeiten unseres Unternehmens annähernd auf dem Vorjahresniveau und die Nettoverschuldungsquote fiel sogar weiter auf nunmehr auf 27,0 %.

Trotz aller Unsicherheiten im vergangenen Jahr entwickelte sich nicht nur unsere Bilanz erfreulich, sondern auch die Ertragslage entsprach unseren Erwartungen.

Im vergangenen Jahr nutzten wir erneut die weiterhin bestehende Nachfrage nach deutschen Büroimmobilien, um uns von schwächeren Objekten unseres Portfolios zu trennen. Diese befanden sich meist in der Peripherie unserer Kernmärkte. Aufgrund der Immobilienverkäufe und einer entsprechenden Reduzierung unserer vermietbaren Fläche sanken die Mieteinnahmen im Laufe des vergangenen Jahres leicht auf 177,1 Mio. Euro.

Mietausfälle infolge der COVID-19-Pandemie hielten sich dagegen in engen Grenzen und für das Jahr 2020 standen hier lediglich rund 700.000 Euro zu Buche.

Das operative Ergebnis (FFO) belief sich auf 108,7 Mio. Euro und lag damit leicht über dem von uns prognostiziertem Wert von 108 Mio. Euro. Der Rückgang des operativen Ergebnisses um rund 4 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahreszeitraum steht in direktem Zusammenhang mit den reduzierten Mieteinnahmen, wurde aber überwiegend durch geringere operative Aufwendungen und Finanzierungskosten kompensiert. Deutlich wird dies an der Entwicklung unserer Personal- und Verwaltungskosten, die im vergangenen Jahr um 3,4 % gesenkt werden konnten. Wir befinden uns damit kostenseitig weiterhin auf einem sehr wettbewerbsfähigen Niveau. Setzt man den erzielten operativen Gewinn ins Verhältnis zu den Mieteinnahmen, errechnet sich eine Verwaltungskostenquote, die mit 61,4 % einen neuen Höchstwert erreichte und 140 Basispunkte über der bereits starken Marge des Vorjahres lag.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, auf der folgenden Folie fasse ich die finanzielle Entwicklung unseres Unternehmens im vergangenen Jahr zusammen. Wie bereits erwähnt, lagen sowohl der Umsatz mit 177,1 Mio. Euro und der operative Gewinn mit 108,7 Mio. Euro trotz der Pandemie auf dem von uns prognostizierten Niveau. Die Kostenpositionen waren - teilweise auch bedingt durch die COVID-19-Pandemie - überwiegend rückläufig. Das konsolidierte Nettoergebnis erreichte 168,5 Mio. Euro und wurde erneut durch ein positives Bewertungsergebnis unseres Immobilienportfolios beeinflusst.

Das plangemäße Ergebnis des vergangenen Jahres, schlägt sich auch in unserem Dividendenvorschlag für das abgelaufene Geschäftsjahr nieder. Im vergangenen Jahr haben wir eine stabile Basisdividende von 52 Cent ausgezahlt und diese um einen weiteren Cent „grüner Dividende“ angereichert. In diesem Jahr möchten wir ähnlich verfahren und schlagen die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 53 Cent vor. Verbunden mit diesem Dividendenvorschlag ist die Bitte, über zwei Projekte abzustimmen, mit der wir die CO<sub>2</sub>-Bilanz unseres Unternehmens verbessern wollen. Denn der Klimawandel, das ist die einhellige Meinung der Wissenschaft, bleibt eine systemische Bedrohung, der wir uns entgegenstellen müssen. Sollte die heutige Hauptversammlung der Durchführung dieser Projekte zustimmen, würde die Dividende des laufenden Geschäftsjahres, welche im kommenden Jahr 2022 ausgezahlt wird, entsprechend um einen Cent gekürzt. Insofern bleiben wir bei unserem Konzept der „grünen Dividende“, die wir im vergangenen Jahr eingeführt haben, gestalten sie aber deutlich einfacher und pragmatischer.

Die Dividende des Geschäftsjahres 2020 entspricht einer Gesamtausschüttung von 94 Mio. Euro und entspricht damit einer Dividendenrendite von rund 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.

Meine sehr geehrten Damen und Herren, lassen Sie uns gemeinsam einen Blick nach vorn werfen. Wie wird sich unser Unternehmen im laufenden Jahr entwickeln? Am 25. Februar dieses Jahres haben wir anlässlich der Veröffentlichung unseres Jahresergebnisses auch unsere Prognose für das laufende Jahr 2021 vorgestellt. So erwarten wir für das Jahr 2021 trotz der andauernden wirtschaftlichen Unsicherheit einen stabilen Umsatz in einer Größenordnung von rund 177 Mio. Euro. Berücksichtigt sind in dieser Prognose erneut der Verkauf einiger Immobilien als auch die Tatsache, dass Mietverträge auslaufen und es möglicherweise etwas länger als üblich dauern wird, diese Flächen neu zu vermieten. Auf der anderen Seite jedoch haben wir eine Reihe von neuen Mietverträgen, die bereits unterzeichnet sind und im laufenden Jahr positiv zum Umsatz beitragen werden. So können wir in Summe mit einem stabilen Umsatz rechnen. Da wir ebenfalls unsere strenge Kostendisziplin wahren, rechnen wir mit einem operativen Gewinn, hier neudeutsch FFO (Funds from Operations), der mit 108 Mio. Euro ebenfalls auf Vorjahresniveau liegen sollte.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, abschließend noch ein paar Worte zu den seit der letzten Hauptversammlung durchgeführten Kapitalmaßnahmen.

Im September 2020 wurden 199.325 Aktien aus dem Bedingten Kapital III 2017 der Gesellschaft ausgegeben. Diese Erhöhung des Grundkapitals diente der Gewährung von Aktien an die Inhaber von insgesamt 199.325 Wandelgenussscheinen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 16. Mai 2017 an Mitarbeiter der Gesellschaft im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms ausgegeben worden waren.

Sehr geehrte Damen und Herren, 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. Im Anschluss werden wir Ihnen unsere Einschätzung zur Corona-Lage vorstellen und berichten über die neuen Projektvorschläge der grünen Dividende.

**Hauptversammlung  
der alstria office REIT-AG  
am 06. Mai 2021**

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

**Es gilt das gesprochene Wort am Tag der Hauptversammlung.**

Sehr geehrten Damen und Herren, liebe Aktionäre,

auch ich möchte Sie recht herzlich zu unserer Hauptversammlung begrüßen, und zwar nunmehr zur zweiten virtuellen Hauptversammlung der alstria, bevor wir im nächsten Jahr möglicherweise wieder eine Präsenzveranstaltung abhalten können.

Sehr geehrte Damen und Herren, wie Sie dem Bericht unseres CFO Alexander Dexne entnehmen konnten, war 2020 für unsere Gesellschaft in finanzieller Hinsicht wiederum ein erfolgreiches Jahr und trotz der aktuellen makroökonomischen Unsicherheiten sind wir hinsichtlich der operativen Leistungsfähigkeit unserer Gesellschaft in den nächsten Jahren optimistisch. Unsere Zuversicht basiert nicht zuletzt auf der Qualität unseres Portfolios, das ich im Folgenden näher beleuchten möchte.

Wie die Karte zeigt, ist alstria in nie dagewesenem Ausmaß in großen und liquiden deutschen Städten konzentriert. Wir sind dort mit regionalen Niederlassungen vertreten und diese Aufstellung ist auch das Ergebnis unseres Ansatzes "Sell the periphery, buy the center", wonach wir Objekte in Randlagen verkaufen und Akquisitionen in Zentrumslagen tätigen. Ich komme auf diesen Ansatz gleich noch einmal zu sprechen.

Zum 31. Dezember 2020 besaß Ihr Unternehmen 109 Objekte mit einer Mietfläche von ca. 1,4 Mio. m<sup>2</sup>. Mein Kollege Alexander Dexne hat schon die Aufwertung unseres Portfolios erwähnt, worin sich das gleichbleibend hohe Preisniveau des deutschen Marktes für Gewerbeimmobilien niederschlägt. Durch die um ca. 61,5 Mio. Euro höhere Bewertung und die Investitionen in unser Portfolio und trotz der Veräußerung von acht Objekten, ist sein Gesamtwert per Ende 2020 um 2,6 % auf 4,6 Mrd. Euro gestiegen. Insbesondere die Objekte Solmsstr. 27-37 (Frankfurt) und Gustav-Nachtigal-Str. 3 & 5 (Wiesbaden) wurden deutlich aufgewertet, was als klares Ergebnis des Modernisierungsfortschritts zu sehen ist. Außerdem verzeichneten die langfristig vermieteten Objekte in Hamburg eine Wertsteigerung. Zum 31. Dezember 2020 erwirtschaftete unser gesamtes Portfolio eine Bewertungsrendite von 4,4 %, ein eindeutiger Beweis für die Attraktivität unserer Immobilien und des durch sie generierten Cashflows. Die durchschnittliche Restmietlaufzeit belief sich auf 6,1 Jahre und entwickelte sich damit im Vergleich zu 2019 praktisch stabil, trotz eines schwachen Vermietungsmarktes angesichts der Corona-Lockdowns 2020.

Meine Damen und Herren, einer der wichtigsten Erfolgsfaktoren unseres Unternehmens ist die Fähigkeit, die leerstehenden Büroflächen in unserem Portfolio zu vermieten. Die Frage, wie gut es uns im Rahmen unserer Immobiliengeschäfte gelingt, Flächen zu schaffen, die modernen Unternehmensansprüchen entsprechen und ob wir ein gutes Verständnis für die

Bedürfnisse unserer Kunden entwickeln, ist zentral für eine erfolgreiche Vermietungsstrategie, was wiederum die Grundlage für unseren langfristigen Unternehmenserfolg ist. Unsere Mieterfolge sichern unsere künftigen Mieteinnahmen und sind sowohl die Basis unserer künftigen Dividende als auch des zugrundeliegenden Wertes unserer Objekte.

Mit Neuvermietungen im Umfang von 59.500 m<sup>2</sup> und Mietverlängerungen von 57.500 m<sup>2</sup> fiel die Vermietungsbilanz der alstria ca. dreimal niedriger aus als noch im Vorjahr. Zwar waren die Vermietungsmärkte 2020 deutlich schwächer als wir als Folge der durch die Pandemie verursachten Unsicherheit angenommen hätten. Andererseits schloss alstria das Jahr 2019 mit einer historisch niedrigen Leerstandsquote ab. Die Vorvermietungsquote in unserem Modernisierungsportfolio liegt bei über 70 % und folglich reduziert sich damit die vermietbare Fläche. In diesem Zuge sank die EPRA-Leerstandsquote im gesamten Portfolio um weitere 50 Basispunkte und erreichte mit 7,6 % einen neuen Tiefstand seit der Übernahme der DO Deutsche Office AG.

In den vergangenen Jahren haben wir die günstige Dynamik auf dem Immobilienmarkt genutzt, um die alstria noch stärker und robuster aufzustellen. Auch während der Coronakrise blieb die Nachfrage nach Büroimmobilien auf anhaltend hohem Niveau. Wir konnten diese Marktdynamik durch den Verkauf von acht Objekten im Gesamtwert von 126,5 Mio. Euro für uns nutzen. Im Vergleich mit dem Schätzwert per Ende 2019 realisierten wir durch den Verkauf einen Buchgewinn von 7,2 % und erwirtschafteten in diesem Zuge einen Gewinn von 8,5 Mio. Euro. Die um Fremdfinanzierungseffekte bereinigte interne Rendite die, wie Sie wissen, unser zentrales Ankaufskriterium ist, belief sich auf 7.0 % und entsprach damit genau unserem Zielwert. Die verkauften Objekte lagen in Laatzen, Bremen, Meerbusch, Recklinghausen, Düsseldorf, Filderstadt, Hannover und in einem Hamburger Vorort. Der Verkauf dieser Objekte, die nicht zu unserem Kernbestand zählen und außerhalb unserer schwerpunktmäßigen Investitionsstandorte oder in Randlagen liegen, war ein lohnendes Geschäft und wir haben dabei von der starken Nachfrage nach Immobilien in Deutschland profitiert. Mit den Verkäufen haben wir den Fokus auf unsere Kernregionen erneut geschärft und noch mehr Risiko aus unserem Portfolio genommen.

Meine Damen und Herren, beim Erwerb von Immobilien streben wir durchschnittlich eine um Fremdfinanzierungseffekte bereinigte interne Rendite von 6 % bis 8 % über einen Zeitraum von 10 Jahren an. Potenzielle Akquisitionsobjekte müssen eine intensive Due-Diligence-Prüfung durchlaufen in der wir, neben anderen Faktoren, die zukünftigen erwartbaren Mieteinnahmen ins Verhältnis zu den Investitionen setzen, die erforderlich sind, um das Objekt zu modernisieren, solange es sich in unserem Besitz befindet.

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 eines Objekts.

Da wir uns dessen bewusst waren, haben wir unsere sehr selektive Akquisitionsstrategie auch 2020 weiterhin verfolgt und zwei Gebäude in unseren Kernmärkten Düsseldorf und Frankfurt für insgesamt 40,4 Mio. Euro erworben. Das entspricht einem Kaufpreis von ca. 3.000 Euro/m<sup>2</sup>. Aktuell beträgt die Miete in den neu erworbenen Immobilien 8,40 Euro/m<sup>2</sup>, liegt also unter dem Marktpreis, der sich um die 15 Euro bewegt und auch unter dem Mietendurchschnitt des gesamten alstria-Portfolios, der aktuell bei rund 13 Euro liegt. Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen erwarten wir hier deutlich steigende Mieteinnahmen. Wir sind überzeugt, dass diese Objekte unseren Akquisitionskriterien perfekt entsprechen. Sie liegen im Stadtkern und sind momentan unter Potenzial vermietet, also werden wir die Mieten nach Ablauf der aktuellen Verträge erhöhen können.

Meine Damen und Herren, beim Blick auf unsere Transaktionen werden Sie erkannt haben, dass die alstria im Jahr 2020 unter dem Strich zahlenmäßig mehr Verkäufe als Akquisitionen getätigt hat. Das ist so gesehen auch nicht weiter schlimm, da wir nach wie vor viele Möglichkeiten haben, innerhalb unseres eigenen Portfolios zu investieren und dadurch Renditen zu erzielen, die deutlich über dem liegen, was der Markt aktuell hergibt. Um das Potential unseres Portfolios effizient auszuschöpfen werden einige Objekte stets Modernisierungsmaßnahmen unterzogen. Momentan stehen neun Objekte mit insgesamt 176.000 m<sup>2</sup> Mietfläche auf der Liste für Modernisierungen. Durch die Modernisierung können wir die Jahresmiete der Gebäude signifikant steigern und werden eine durchschnittliche Gesamtkostenrendite von ca. 6 % für unsere Aktionäre erwirtschaften. Augenblicklich konzentriert sich das Development-Team hauptsächlich auf die Immobilien in der Gustav-Nachtigal-Str. 3 & 5 (Wiesbaden) mit einer Mietfläche von 26.000 m<sup>2</sup>. 2019 wurde ein Mietvertrag über 15 Jahre mit einer öffentlichen Körperschaft geschlossen, die das Gebäude 2021/2022 beziehen wird. Mit einem geschätzten Investitionsvolumen von 75 Mio. Euro und einer erwarteten Gesamtkostenrendite von ca. 8,2 %, ist das Projekt in der Gustav-Nachtigal-Str. 3 & 5 das größte Modernisierungsprojekt, das die alstria in ihrer 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 m<sup>2</sup> und ist für 20 Jahre an die Stadt Frankfurt vermietet. Dies ist wirklich ein außergewöhnlicher Erfolg unseres Teams in

Frankfurt. Der neue Mieter wird das Gebäude in der zweiten Jahreshälfte 2021 beziehen. Die Gesamtkostenrendite des 20-jährigen Mietvertrags beläuft sich auf ca. 5,1 %. Bislang hatte die COVID-19-Pandemie noch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Zeit- und Kostenplanung unserer Modernisierungsprojekte.

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. Davon war auch die alstria nicht ausgenommen. Der Markt in Deutschland für die Vermietung von Büroimmobilien hat stark gelitten, das Geschäftsvolumen ist im Vorjahresvergleich erheblich zurückgegangen. Und wenn man das gesamte Transaktionsvolumen betrachtet, wird klar, dass auch die Investitionsmärkte nicht verschont geblieben sind. Allerdings entwickeln sich die Immobilienpreise nach wie vor recht ordentlich und zogen gegen Jahresende sogar an. Auch wenn unsere Gesellschaft 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. Gleich zu Beginn der COVID-19-Pandemie im März 2020 ergriffen wir Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit unserer Mitarbeiter und unserer Geschäftspartner, führten räumliche Distanzierung ein und erlaubten den alstria-Mitarbeitern von zu Hause zu arbeiten. Gleichzeitig nutzten wir die Zeit, um unser eigenes Büro angesichts der räumlichen Distanzianforderungen umzugestalten. Somit werden die Mitarbeiter ein sicheres Büro vorfinden, wenn wir im weiteren Verlauf des Jahres 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.

Solange keine Klarheit darüber besteht, wie wir aus der Pandemie wieder herauskommen, gehen wir davon aus, dass wir uns auch weiterhin in einem volatilen wirtschaftlichen Umfeld bewegen werden. Solange wir selbst, unsere Mieter und die anderen Wirtschaftsteilnehmer keine Sicherheit haben, dass die Lockdowns definitiv der Vergangenheit angehören, ist auch eine Normalisierung der Märkte unwahrscheinlich. Deshalb muss es uns gelingen, auch in unsicheren Zeiten und trotz eingeschränkter Sichtbarkeit nach vorne zu blicken, ohne genau zu wissen, was auf uns zukommt.

Natürlich stellen sich nun Fragen nach der Zukunft. Es werden Theorien aufgestellt, wie die weitere Entwicklung aussehen könnte. Es gibt allerhand Prognosen. Uns scheint es jedoch vernünftig, sich einzugestehen, dass wir vieles einfach nicht wissen. Das ist nun kein Appel zum Stillstand und Abwarten. Vielmehr sollten wir uns für unerwartete Ereignisse wappnen, mit der Belastung des Nichtwissens angemessen umgehen und unseren Ängsten nicht nachgeben.

Auch wenn die Pandemie einmal vorbei ist, werden wir es zunächst noch mit einer schwierigen wirtschaftlichen Situation zu tun haben, denn erst dann werden wir das ganze Ausmaß der wirtschaftlichen Schäden als Folge der gegenwärtigen Ereignisse erkennen. Wie schwer wird die Wirtschaftskrise sein? Wie lange wird die Erholung auf sich warten lassen? All diese Fragen sind in diesen unsicheren Zeiten schwer zu beantworten. Allerdings werden wir uns dann wieder in einem Fahrwasser bewegen, mit dem wir vertrauter sind und in dem wir uns auskennen. Mit Blick auf unsere starke Bilanz und unseres Immobilienportfolios und auch angesichts unserer momentanen Liquidität, treten wir ein in diese neue Phase mit der Hoffnung auf neue Chancen, die wir für uns nutzen können.

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 Trends 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 müssen das Produktangebot für unsere Kunden stets aktuell halten. Auch das ist nichts Neues und sicherlich keine einmalige Übung. Es geht dabei nicht um eine Bedrohung unserer Branche, sondern vielmehr um eine einzigartige Chance. Die Herausforderungen beim Wandel von einem Immobilienmanager, der günstig kauft und baut und teuer verkauft, hin zu einem Dienstleistungsunternehmen, das die Wünsche der Kunden und deren Mehrwert im Blick hat und gleichzeitig Gewinne erzielt, kann man einfach nicht überschätzen. Unsere Art zu kaufen und zu bauen, unsere Finanzierungsformen und Art der Vermögensverwaltung - all dies ist in einem tiefgreifenden und anhaltenden Umwälzungsprozess begriffen. Wir haben Konzepte erarbeitet, um uns an die langfristigen Trends anzupassen und fühlen uns heute in einer guten Position, um die aktuellen Herausforderungen im Markt erfolgreich anzugehen.

Wenn wir uns Gedanken machen, womit wir wohl als nächstes zu rechnen haben, scheint uns der Klimawandel das größte Risiko für unser Unternehmen zu sein. Dabei geht es in erster Linie nicht um extreme Wetterereignisse und das damit einhergehende Risiko für unsere Objekte. Auch nicht um steigende regulatorische Kosten oder neue Anforderungen seitens unserer Mieter. Für Fälle dieser Art haben wir bereits heute in effektives Risikomanagement etabliert. Wie die Pandemie, ist auch der Klimawandel ein systemisches Risiko, das man weder durch Diversifizierung noch durch effektives Management auf Unternehmensebene in den Griff bekommt. Die vergangenen Monate haben uns auch die Chance geboten, unseren Ansatz zu überdenken und ein genaueres Verständnis des Problems zu entwickeln.

Meine Damen und Herren, wie Sie wissen, gehört die alstria beim Thema Nachhaltigkeit zur Avantgarde unter den Immobiliengesellschaften. Unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichten wir schon 2010, also vor mehr als 10 Jahren.

Wir haben unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck seit dem Referenzjahr 2015 über die Jahre hin konsequent um 57 % 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 CO<sub>2</sub>-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 qualitativen Aufwertung bestehender Gebäude (sowohl im Hinblick auf ESG-Kriterien 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.

Auf der vorherigen Folie ging es um die Scope 1-, Scope 2- und Scope 3-Emissionen, die wir nun angehen wollen, sowie um die Einführung eines markt- und nicht standortbasierten Berichtswesens für unsere CO<sub>2</sub>-Emissionen und um den durchschnittlichen Energieverbrauch unserer Gebäude in Höhe von 111 Kwh/m<sup>2</sup>. Dabei ist uns aufgefallen, dass sich selbst ausgebuffte Finanzexperten leicht in diesem Dschungel der ESG-Terminologie verlieren können. In der Praxis stand dies konstruktiven Diskussionen oft im Wege, da bei der Vermittlung zu viele Inhalte auf der Strecke blieben. Wir haben uns nun daran gemacht, diese komplexe Gemengelage in eine Sprache zu übersetzen, die der Finanzwelt geläufiger ist. Dazu haben wir eine Bilanz und eine Gewinn- und Verlustrechnung erstellt, die aus unserer Sicht die Auswirkung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung auf unsere Bilanz zeigen. Das gibt uns ein Werkzeug an die Hand, mit dem wir in eine fundierte Diskussion mit der Finanzwelt zum Thema Klimawandel einsteigen können. Aber das ist nicht alles. Auch intern können wir mit Hilfe standardisierter Finanzkennzahlen unseren Fortschritt besser nachvollziehen und die Qualität unserer Entscheidungsprozesse entsprechend verbessern.

Auch ermöglicht uns diese Form der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung eine aussagekräftige Antwort auf die Fragen der Expertenkommission Task Force for Climate Related Financial Disclosure (TCFD), nämlich: Wie hoch ist das Risiko der alstria angesichts des Klimawandels? So haben wir erkannt, dass unser Portfolio zum Stichtag 31. Dezember 2020 CO<sub>2</sub>-Assets im Wert von 35 Mio. Euro umfasste. Das ist der Gegenwert des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, der beim Aufbau eines Portfolios in der Größenordnung unseres momentanen Portfolios verursacht würde. Wenn wir also ab morgen für jede Tonne CO<sub>2</sub>, die in unserem Portfolio anfällt, bezahlen müssten, lägen unsere Gesamtverbindlichkeiten bei 28 Mio. Euro. Zwar sind dies alles andere als kleine Zahlen, angesichts unserer starken Bilanz können wir aber damit umgehen. Diese Analyse zeigt uns aber eins: Es geht nicht so sehr um die Auswirkungen des Klimawandels auf die alstria, denn damit können und werden wir zurechtkommen. Vielmehr haben wir Grund zur Sorge angesichts der gesamtsystemischen Auswirkungen.

Und nicht zuletzt können wir anhand der CO<sub>2</sub>-Bilanz die Kosten identifizieren, die unser Portfolio letztes Jahr im Falle einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung verursacht hätte, nämlich ca. 2,3 Mio. Euro. Ich möchte Ihnen nun den Vorschlag unterbreiten, einen Teil dieser 2,3 Mio. Euro in

Projekte zu investieren, die wir aus rein finanziellen Beweggründen nicht verfolgen würden. Mit diesen Projekten erreichen wir zwar nicht unsere finanziellen Renditeerwartungen. Allerdings würden sie sich positiv auf unsere CO<sub>2</sub>-Bilanz auswirken oder könnten helfen, das gesamtsystemische Risiko zu reduzieren. So schlagen wir Ihnen erneut eine Grüne Dividende in Höhe von einem Eurocent pro Aktie vor.

Der diesjährige Vorschlag einer Grünen Dividende nimmt Ihr Feedback auf, das Sie uns seit der Vorstellung auf der letzten Hauptversammlung gegeben haben. Wir haben den Prozess angepasst und ihn einfacher und pragmatischer gestaltet. Gemäß unserem Vorschlag würden wir 1,7 Mio. Euro investieren. Sofern dieser Vorschlag die Billigung der Hauptversammlung findet, würden wir die entsprechenden Projekte umsetzen und Ihnen auf den künftigen Hauptversammlungen über die Ergebnisse Bericht erstatten. Vorausgesetzt es kommt im nächsten Jahr zur Ausschüttung einer Dividende, würde diese um einen Cent reduziert. Lehnt die Hauptversammlung unseren Vorschlag ab, werden wir die Projekte nicht umsetzen. In beiden Fällen stünde der Vorschlag aber auch im nächsten Jahr wieder auf der Tagesordnung, da wir die Grüne Dividende zu einem festen Bestandteil des Unternehmens machen wollen.

Die beiden Projekte, die wir Ihnen in diesem Jahr vorschlagen, haben mit zwei der größten Herausforderungen, vor denen die Immobilienbranche in Sachen Klimaschutz steht, zu tun.

Zunächst geht es um die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien beim Betrieb unserer Objekte. Solaranlagen sind ein großartiges Beispiel für erneuerbare Energien und passen außerdem hervorragend zu Bürogebäuden, die ja hauptsächlich am Tage bei Sonneneinstrahlung genutzt werden und nicht bei Nacht, wenn die Sonne ohnehin nicht scheint. Bedauerlicherweise sind die Energiegesetze in Deutschland aktuell dergestalt, dass weder die Errichtung noch der Betrieb von Solaranlagen auf Bürogebäuden wirtschaftlich wäre. Deshalb geht es in unserem Vorschlag um den Einsatz von bis zu 1,25 Mio. Euro für die Errichtung von bis zu 0,900 GW in Form von Solaranlagen auf den Gebäuden der alstria. Über die Gesamtlaufzeit entspräche diese Investition einem negativen Barwert von 450.000 Euro.

Beim Thema Carbon Removal geht es ganz praktisch gesprochen um die Entfernung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre. Dieser Ansatz wird ein notwendiges Werkzeug im Kampf gegen die Auswirkungen des Klimawandels sein. Als Immobilienunternehmen verfügen wir bis dato noch über keine Technik, die es uns ermöglicht, CO<sub>2</sub> aus unserem Portfolio zu entfernen. Stattdessen wollen wir im Rahmen unseres Vorschlags Open Source-Forschungsprojekte zur Entfernung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre mit bis zu 750.000 Euro unterstützen.

Der erste Kandidat, der für uns dabei in Frage kommt, nennt sich “Project Vesta”. Ein technischer Ansatz, der sich bereits im Labor bewährt hat, soll dabei skaliert werden und große Mengen an CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre entfernen.

Detaillierte Angaben zu den vorgeschlagenen Projekten zur Grünen Dividende finden Sie auf der Webseite [www.green-dividend.com](http://www.green-dividend.com)

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 erreichen, unseren Berichtspflichten nachkommen, unsere Dienstleister und Handwerker pünktlich bezahlen und all das aus dem Home Office. 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.