

# AUSSERORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

31. August 2022



# UMSATZ & FFO WACHSTUM H1 2022

---

## Planmäßige operative Entwicklung

Umsatz: EUR 91,6 Mio. (+1,7 % yoy)  
FFO: EUR 59,5 Mio. (1,8 % yoy)  
FFO je Aktie: EUR 0,33

---

## Significant besseres Vermietungsergebnis

Neue Mietverträge:  
25.000 m<sup>2</sup> (+88 % yoy)  
Mietvertragsverlängerungen:  
30.400 m<sup>2</sup> (+26 % yoy)

---

## Solide Bilanz

EPRA-NTA: EUR 19,20 je Aktie  
Netto-LTV: 27,6 % (-1,2 Pp. yoy)

---



STEINSTRASSE, HAMBURG

# VOLATILER INVESTMENTMARKT

---

## **Volumen substantiell gesunken**

Q2 22 Investmentvolumen<sup>(1)</sup> 50% unter Q1 22  
bei EUR 12,3 Mrd.

---

## **Eingeschränkte Investitionsmöglichkeiten**

Derzeitiges Umfeld bietet nur  
eingeschränkte Möglichkeiten für  
lohnende Akquisitionen

---

(1) Quelle: JLL Investment Market Overview - Q2 2022



**BESENBINDERHOF, HAMBURG**

# FINANZIERUNGSPOLITIK

- **Verschuldungsziel (LTV) auf alstria-Ebene von durchschnittlich 50% über den gesamten Zyklus in Übereinstimmung mit Investment-Grade-Anforderungen**

- Das Unternehmen hat in seinem Jahresabschluss 2021 die gesamte Kapitalrücklage in Höhe von EUR 1,06 Mrd. verwendet
- Einmalige Kapitalrückzahlung von bis zu EUR 1,0 Mrd. an die Aktionäre, finanziert durch Immobilienverkäufe und Schuldenaufnahme
- Reduzierte Dividendenpolitik fokussiert auf die REIT-Mindestdividende zur Unterstützung des Geschäfts und der Ermöglichung weiteren Wachstums

- **Verkauf von reifen Immobilien** mit Verwendung der Verkaufserlöse zur (i) Beibehaltung des Investment-Grade-Profiles (ii) Reinvestition in das Geschäft (iii) Optimierung der Kapitalstruktur
- Nutzung des guten Zugangs zu Finanzierungsmärkten (besichert/unbesichert) zur Optimierung der Finanzierungskosten innerhalb der Investment-Grade-Grenzen

# WO WIR GESTARTET SIND

## Zinssatz

1,4 % (1,4 %\*)

## Netto LTV

27,6 % (28,8 %\*)

## Nettoschulden/ EBITDA

9,5x (9,5x\*)

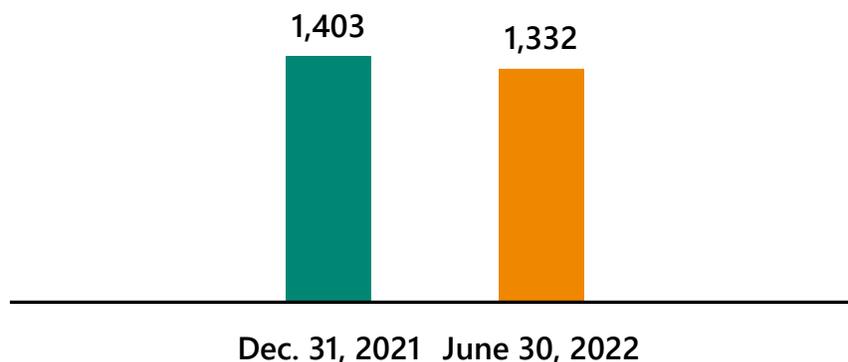
## Durchschn. Kreditlaufzeit

3,4 Jahre (3,9 Jahre\*)

\*per 31. Dez. 2021.

## NETTOFINANZVERBINDLICHKEITEN

in EUR Mio.

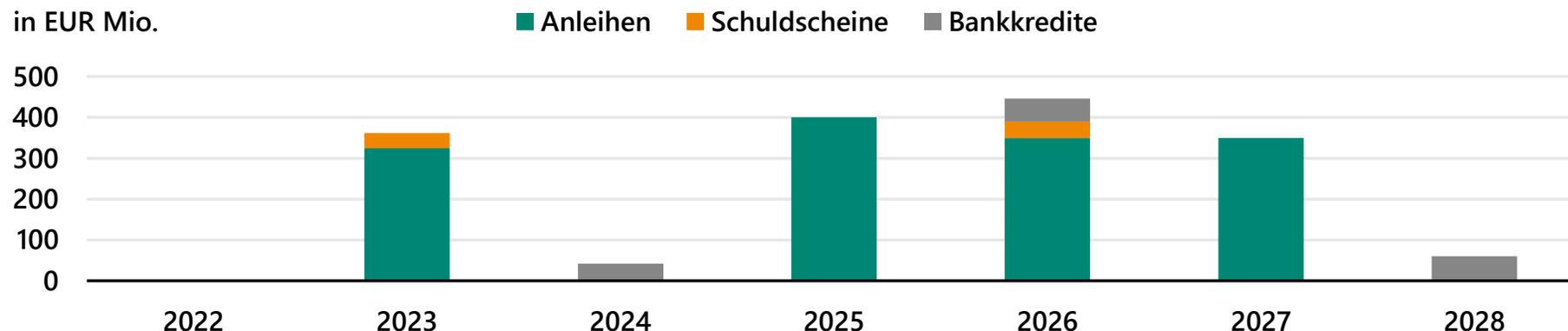


## ZUSAMMENSETZUNG FINANZVERBINDLICHKEITEN

	Nominalbetrag (TEUR)	Zinskosten (%)	Laufzeit (Jahre)
Anleihen	1.425.000	1,4	3,4
Bankkredite	161.333	0,8	4,2
Schuldscheine	77.000	2,5	2,5
<b>Gesamt</b>	<b>1.663.333</b>	<b>1,4</b>	<b>3,4</b>
Liquide Mittel	- 331.329		
<b>Netto Finanzverb.</b>	<b>1.332.003</b>		

## LAUFZEITENPROFIL

in EUR Mio.



# WO WIR STEHEN

## Pro-forma Daten\*

### Zinssatz

1,8 %

### Netto LTV

37,9 %

### Nettoschulden / EBITDA\*\*

12,9x

### Durchschn. Kreditlaufzeit

3,8 Jahre

\*per 9. Aug. 2022.

\*\* Pro-forma Nettoschulden (EUR 1,869 Mio.)  
in Relation zum konsolidierten adj. EBITDA Q3  
2021- Q2 2022 (EUR 144,6 Mio.)

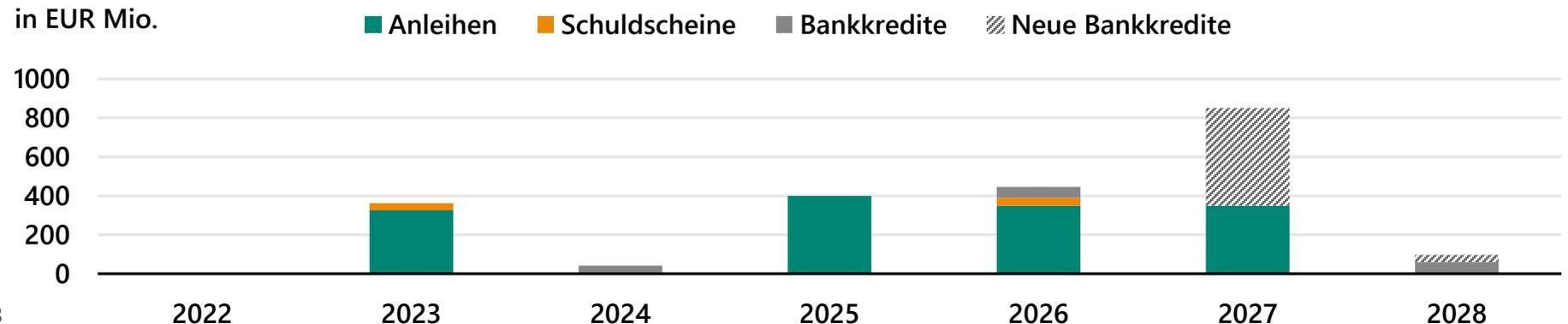
## Neue Finanzverbindlichkeiten

- Bis heute Aufnahme von EUR 537 Mio. neuer Hypothekendarlehen zu durchschn. Zins von 3,16 %, Laufzeit von 5,1 Jahren
- Absicht, weitere besicherte/unbesicherte Finanzverbindlichkeiten i.H.v. EUR 300 Mio. aufzunehmen

## Sonderdividende

- Auszahlung einer Sonderdividende (EUR 550 Mio.)
- Absicht, insgesamt EUR 1 Mrd. an die Aktionäre zurückzugeben

## Laufzeitenprofil



# REALLOKTION DER FINANZIERUNGSKOSTEN

---

## Reduktion der regulären Dividende

Dividende 2021: EUR 94 Mio.

Durchschn. REIT-Mindestdividende der  
vergangenen Jahre: EUR 40 Mio.

---

## Zusätzlicher freier Cashflow

i.H.v. EUR 54 Mio. (frühere reguläre Dividende vs.  
Minستdividende) steht zur Verfügung für

- Finanzierung neuer Finanzverbindlichkeiten
  - Refinanzierung existierender Verbindlichkeiten zu  
(potenziell) höheren Zinssätzen
  - Investitionen in das Entwicklungsprogramm
- 



ROTHEBUEHLSTRASSE, STUTTGART

# WIR HALTEN KURS

**Der grundsätzliche Geschäftsansatz bleibt gleich. Unser erklärtes Ziel ändert sich nicht.**

alstria wird Bürogebäude, die das Ende ihrer wirtschaftlichen Lebensdauer erreicht haben, in den nächsten Lebenszyklus überführen und dabei Renditen erzielen, die den erwarteten Kapitalkosten entsprechen.

Dies geschieht in ausgewählten Städten durch den Erwerb, die Verwaltung, Modernisierung und den Verkauf von Bürogebäuden. Auf diese Weise trägt alstria aktiv zur Verbesserung des städtischen Erscheinungsbildes bei, sowie zur Verbesserung der Auswirkungen auf die bebaute Umwelt insgesamt.



**BIEBERHAUS, HAMBURG**