

**Außerordentliche Hauptversammlung der alstria
office REIT-AG**

Olivier Elamine

VORSTANDSVORSITZENDER

alstria office REIT-AG

Hamburg, 31. August 2022

Es gilt das gesprochene Wort

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Aktionäre,
ein herzliches Willkommen zu dieser ersten
außerordentlichen Hauptversammlung in unserer
Unternehmensgeschichte.

Folie 2: Umsatz- & FFO-Wachstum H1 2022

Bevor ich zum heutigen Haupttagesordnungspunkt, der
Entscheidung über die Ausschüttung einer
Sonderdividende in Höhe von EUR 550 Mio. an unsere
Aktionäre, komme, möchte ich Ihnen berichten, wo
unser Unternehmen aus finanzieller und operativer
Sicht zur Jahresmitte 2022 steht. Insgesamt kann ich
Ihnen sagen, dass die makroökonomischen
Unsicherheiten infolge des Krieges in der Ukraine, der
Anstieg der Zinsen und die Befürchtungen einer
bevorstehenden Rezession, wie Sie es von einem
Immobilienunternehmen erwarten würden, nur

begrenzte Auswirkungen auf das kurzfristige Geschäft von alstria hatten. Dies spiegelt sich in unseren Ergebnissen für das erste Halbjahr 2022 wider.

Anlässlich der Veröffentlichung dieser Ergebnisse vor etwa drei Wochen haben wir unsere Finanzprognose für das Geschäftsjahr 2022 bestätigt.

Die wichtigsten Unternehmenskennzahlen sind auf der Folie 2 dargestellt. In den ersten sechs Monaten des Jahres 2022 konnten wir unseren Umsatz um 1,7 % auf EUR 91,6 Mio. steigern, was genau die Hälfte dessen ist, was wir für das Gesamtjahr 2022 erwarten. Das Gleiche gilt für den operativen Gewinn (FFO), der bei EUR 59,5 Mio. lag und uns ebenfalls zuversichtlich stimmt, unser Jahresziel von EUR 106 Mio. zu erreichen. Auch in unseren Vermietungsaktivitäten, dem Kernstück unseres Geschäfts und der Quelle künftiger Cashflows, gab es deutliche Fortschritte. In

den ersten sechs Monaten 2022 haben wir neue Mietverträge für eine vermietbare Fläche von 25.000 m² abgeschlossen, was einem Anstieg von 88 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Außerdem haben wir Mietverträge über eine Fläche von 30.400 m² verlängert, was einer Steigerung von 26 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 entspricht.

Zu guter Letzt möchte ich Ihre Aufmerksamkeit auf unsere Bilanz lenken, die sich ebenfalls planmäßig entwickelt hat. Unser Nettosubstanzwert (EPRA NTA) stieg weiter um 1,2 % auf EUR 19,20 pro Aktie und der Nettoverschuldungsgrad (Net LTV) verbesserte sich um 1,2 %-Punkte auf 27,6 %.

Folie 3: Volatiler Investmentmarkt

Die Tatsache, dass das Geschäft des Unternehmens der allgemeinen makroökonomischen Entwicklung standgehalten hat, bedeutet nicht per se, dass das Unternehmen gegen diese Einflüsse immun ist. Die langfristigen Auswirkungen lassen sich zwar nicht genau vorhersagen, können aber auch nicht völlig ignoriert werden. Der Büroimmobilienmarkt wird von diesen Entwicklungen betroffen sein und er ist es derzeit auch schon. Die Volatilität auf dem Investmentmarkt hat in den letzten Wochen erheblich zugenommen, und das Investitionsvolumen im zweiten Quartal 2022 ist nach Angaben von JLL im Vergleich zum ersten Quartal 2022 um fast 50 % zurückgegangen. Die Immobilienbewertung wird durch den Anstieg der Inflation, der sich auf die Mieteinnahmen auswirkt, positiv beeinflusst, während sie gleichzeitig durch den Anstieg der zugrunde

liegenden Renditen als Reaktion auf die höheren Zinssätze negativ beeinflusst wird. Es ist schwer vorherzusagen, wie die Gesamtauswirkungen aussehen werden, aber die Veränderungen werden sich auf die Immobilienwerte auswirken.

Wie Sie wissen, ist alstria bei ihren Investitionsentscheidungen immer sehr vorsichtig gewesen. Und obwohl wir glauben, dass, wenn sich der Staub gelegt hat, die Marktsituation Investitionsmöglichkeiten bietet, ist es aus unserer Sicht noch zu früh, um substantielle Kapitalbeträge für neue Akquisitionen einzusetzen.

Folie 4: Finanzierungspolitik

Meine Damen und Herren, wie im Rahmen der Übernahme von alstria durch Brookfield zu Beginn dieses Jahres vereinbart, hat der Vorstand die

Kapitalstruktur des Unternehmens überprüft. In Anbetracht der neuen Mehrheitseigentümerstruktur kamen wir zu dem Schluss, dass wir den Verschuldungsgrad innerhalb des Unternehmens erhöhen werden und dass das Unternehmen in Anbetracht der sehr begrenzten Möglichkeiten für wertsteigernde Akquisitionen etwa EUR 1 Mrd. an seine Aktionäre in Form einer Sonderdividende, eines Aktienrückkaufs oder einer Mischung aus beidem zurückgeben sollte. Um die Kapitalrückzahlung zügig durchführen zu können, haben wir beschlossen, zusätzliche Schulden in Höhe von rund EUR 850 Mio. aufzunehmen, während der derzeitige Plan vorsieht, die zusätzlichen EUR 150 Mio. durch den Verkauf von reifen Immobilien zu finanzieren.

Wir beabsichtigen, das Unternehmen über den gesamten Immobilienzyklus hinweg mit einem Verschuldungsgrad von etwa 50 % zu steuern.

Darüber hinaus beabsichtigen wir, die zusätzlichen Kosten für die Verschuldung zu finanzieren, indem wir unsere Dividendenausschüttung auf das vom REIT-Gesetz vorgeschriebene Minimum reduzieren. Ich werde dies im weiteren Verlauf der Präsentation noch genauer erläutern.

Schließlich beabsichtigen wir, die Rotation der Immobilien unseres Portfolios zu beschleunigen und die Verkaufserlöse bedarfsgerecht zu verwenden, je nachdem, wie hoch das Risiko in der Bilanz ist und/oder welche Möglichkeiten bestehen, die Erlöse in das operative Geschäft zu reinvestieren.

Folie 5: Wo wir gestartet sind

Zum 30. Juni 2022 beliefen sich unsere Finanzverbindlichkeiten auf EUR 1,7 Mrd. Dieser Betrag stand in unserer Bilanz zu einem durchschnittlichen Fremdkapitalkostensatz von 1,4 %. Berücksichtigt man unsere verfügbaren liquiden Mittel in der Bilanz in Höhe von EUR 331 Mio., so belief sich unsere Nettofinanzverschuldung auf EUR 1,3 Mrd. Verglichen mit dem Marktwert unserer Immobilien, der sich zur Jahresmitte auf EUR 4,9 Mrd. belief, lag unser Nettoverschuldungsgrad (Netto-LTV) bei 27,6 %. Die durchschnittliche Laufzeit unserer Finanzverbindlichkeiten beträgt 3,4 Jahre, und die Verbindlichkeiten verteilen sich auf einen 6-Jahres-Zeitraum von 2023 bis 2028.

Folie 6: Wo wir stehen

Wir haben uns neue Bankkredite in Höhe von EUR 537 Mio. gesichert und sind auf dieser Basis in der Lage, eine Kapitalrückzahlung von rund EUR 550 Mio.

vorzuschlagen, was einer Sonderdividende von EUR 3,09 pro Aktie entspricht.

alstrias Fähigkeit, eine solche Finanzierung im aktuellen Umfeld aufzunehmen, ist ein Beleg für die Stärke unserer Immobilien und unserer Bilanz.

Das neue Fremdkapital, das wir aufgenommen haben, erhöht den Nettoverschuldungsgrad (Netto-LTV) auf 37,9 % und verursacht durchschnittliche Zinskosten von etwa 3,25 %, was höher ist als die derzeitigen durchschnittlichen Fremdkapitalkosten des Unternehmens. Dies spiegelt die Veränderung des Zinsumfelds sowie den höheren Verschuldungsgrad

wider. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt rund 5 Jahre. Zum Vergleich: Anleihen im Sekundärmarkt mit ähnlicher Laufzeit¹ haben derzeit eine höhere Rendite (5,5%).

Folie 7: Reallokation der Finanzierungskosten

Meine Damen und Herren, die EUR 537 Mio. an neuen Schulden werden alstrias Finanzierungskosten um rund EUR 17,5 Mio. pro Jahr erhöhen. Die zusätzlichen EUR 300 Mio. Schulden, die wir beabsichtigen aufzunehmen, werden unsere Finanzierungskosten weiter steigern.

Um den Cash-Flow des Unternehmens angemessen zu steuern, haben wir bereits die Reduzierung unserer regulären Dividende auf das nach dem REIT-Gesetz erforderliche Minimum angekündigt und bereits

¹ per 5. August 2022

umgesetzt. Auch wenn es sich hierbei nur um eine Schätzung und nicht um eine Vorhersage für die Zukunft handelt, lag dieser Betrag in den letzten 10 Jahren im Durchschnitt bei rund EUR 40 Mio. Wir kürzen daher die Dividende um einen Betrag, der im Durchschnitt etwa EUR 50 Mio. betragen wird, und verwenden die freiwerdenden Mittel zur Deckung der zusätzlichen Finanzierungskosten, wobei etwaige Überschüsse in das Entwicklungsprogramm des Unternehmens investiert werden.

Folie 8: Wir halten Kurs

Meine Damen und Herren, mit der Aufnahme weiterer Finanzverbindlichkeiten und der Ausschüttung einer Sonderdividende wird sich die Kapitalstruktur von alstria verändern. Aber gleichzeitig wird unser Geschäftsansatz derselbe bleiben. Unser Ziel bleibt

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

Dies geschieht in ausgewählten Städten durch den Erwerb, das Management, die Sanierung und den Wiederverkauf von Bürogebäuden. Auf diese Weise tragen wir aktiv zur Verbesserung der städtischen Umwelt in den Städten, in denen wir tätig sind, und zur Verbesserung der ESG-Auswirkungen der bebauten Umwelt bei.

Wir haben in der Vergangenheit mehr als einmal unsere Bilanz genutzt, um das Unternehmen durch transformative Veränderungen zu bringen. Das war der Fall, als wir an die Börse gingen, das war der Fall, als wir 2015 die Deutsche Office erwarben, und das ist auch heute der Fall, da wir einen erheblichen Teil des Eigenkapitals des Unternehmens in private Hände überführt haben.

Damit möchte ich meine Ausführungen beenden und auf die Fragen eingehen, die wir in den letzten Wochen zu unserer heutigen Tagesordnung erhalten haben.