

2007

## JAHRESERGEBNIS 2007

THE FIRST GERMAN REIT  
FRANKFURT, 2. APRIL 2008



**alstria**  
First German REIT

## **Warnhinweis bezüglich zukunftsorientierter Aussagen**

Soweit diese Präsentation zukunftsgerichtete Aussagen enthält, welche das Geschäft, die finanzielle Situation und die Ergebnisse aus der operativen Tätigkeit der alstria office REIT-AG (alstria) betreffen, basieren diese Aussagen auf momentanen Erwartungen und Annahmen des Vorstands von alstria. Diese Erwartungen und Annahmen unterliegen jedoch einer Anzahl an Risiken und Unsicherheiten, welche zu wesentlichen Abweichungen der tatsächlichen Ergebnisse des Unternehmens von den in den zukunftsgerichteten Aussagen enthaltenen Annahmen führen können. Neben weiteren, hier nicht aufgeführten Faktoren können sich Abweichungen aus Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und der Wettbewerbssituation, vor allem in den Kerngeschäftsfeldern und – märkten von alstria ergeben. Auch die Entwicklungen der Finanzmärkte sowie die Veränderungen nationaler und internationaler Vorschriften, insbesondere hinsichtlich steuerlicher und die Rechnungslegung betreffende Vorschriften, können entsprechenden Einfluss haben. Terroranschläge und deren Folgen können die Wahrscheinlichkeit und das Ausmaß von Abweichungen erhöhen.

## **Keine Verpflichtung zur Aktualisierung**

Die Gesellschaft übernimmt keine Verpflichtung, die hier enthaltenen zukunftgerichteten Aussagen öffentlich zu revidieren oder zu aktualisieren.

# Agenda

- **alstria 2007**
- Finanzbericht
- Portfolio- und Marktentwicklung

# Klare Fokussierung auf deutsche Büroimmobilien

- Fokus auf Deutschland
- Fokus auf Büroimmobilien
- Enge Beziehung zu unseren Hauptmietern
- Buy-and-Manage-Strategie
- G-REIT Status



# 2007: Ein erfolgreiches Jahr

- Bruttoeinnahmen aus dem Börsengang in Höhe von EUR 256 Mio.
- Umwandlung in G-REIT vollzogen
- Nachhaltiges Wachstum von EUR 500 Mio. realisiert
  - Nutzung der einzigartigen Wettbewerbsvorteile des G-REITs bei Akquisitionen
  - Sale-and-Leaseback-Transaktionen ermöglichen Ausbau unseres Mieteransatzes
  - Fokussierung auf Büroimmobilien
  - Vermeidung von Investments auf dem Höhepunkt des Marktzyklus'



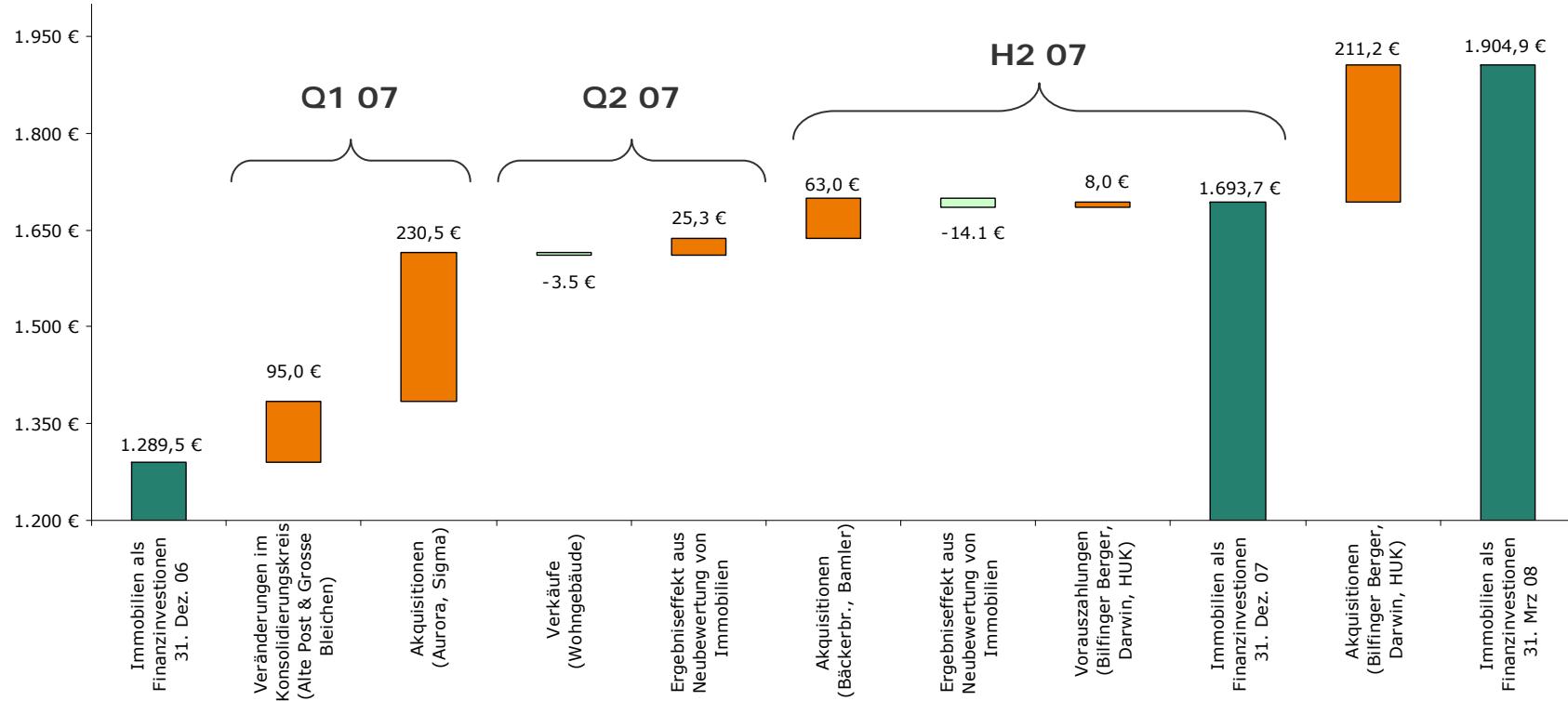
# Agenda

- alstria 2007
- **Finanzbericht**
- Portfolio- und Marktentwicklung

# Stetiges Wachstum des Immobilienportfolios

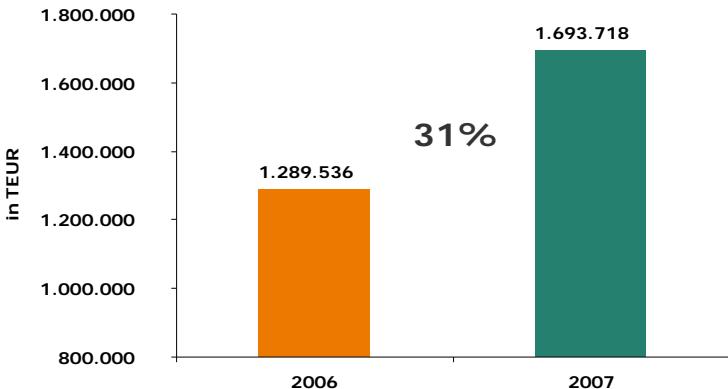
IMMOBILIENPORTFOLIO: 31.12.06 – 31.03.08

in Mio.

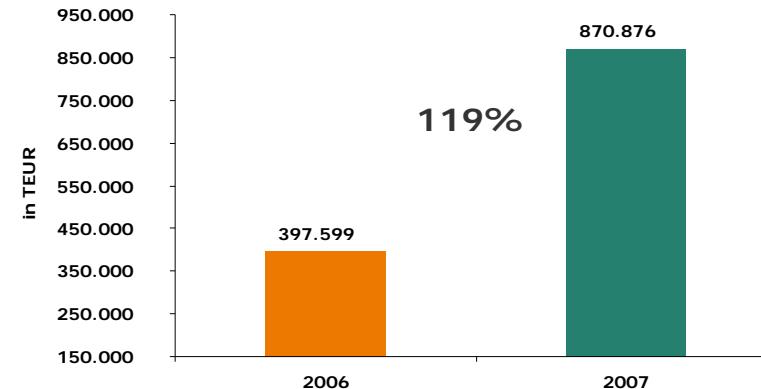


# G-REIT Eigenkapitalquote von 51,4%

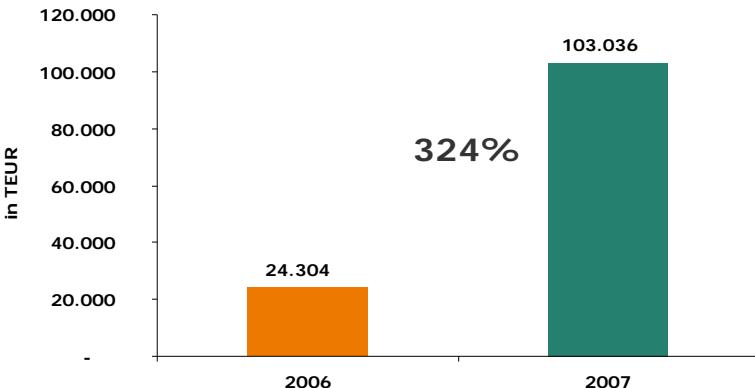
IMMOBILIENPORTFOLIO



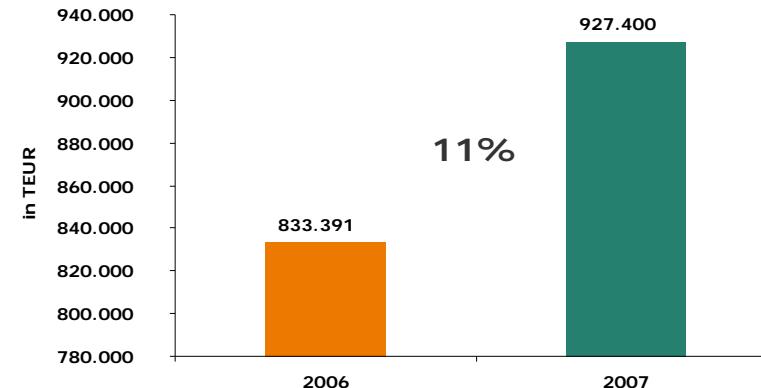
EIGENKAPITAL



BARVERMÖGEN



LANGFRISTIGE KREDITE



# Wachstum führt zu Gewinnsprung

## AUSGEWÄHLTE POSITIONEN DER GuV

(in TEUR)	2007	2006	Veränderung in %
<b>Umsatz und Gewinn</b>			
Umsatz	82.552	30.063	174,6%
Grundstücksbetriebskosten	6.674	1.688	295,4%
Grundstücksbetriebskosten in % des Umsatzes	8,1%	5,6%	2,5 PP
Betriebsausgaben: Gesamt	12.200	-427	2957,1%
Betriebsausgaben: Gesamt in % des Umsatzes	14,8%	-1,4%	16,2 PP
Wertberichtigung des Immobilienportfolios (Fair Value)	11.170	22.871	-51,2%
EBITDA	85.911	51.656	66,3%
Nettогewinn	52.811	14.533	263,4%

# REIT-Kosten berücksichtigt – Vorteile gesichert

- Die gesamten Umwandlungskosten wurden in 2007 berücksichtigt
- Rückstellung für Abschlussbesteuerung i.H.v. ca. EUR 5 Mio.
- Auflösung der latenten Steuern
- Nettosteuereffekt in 2007: ca. EUR 4,7 Mio. Ertrag



- FFO je Aktie: EUR 0,58
- Dividendenpolitik verbleibt bei 90% des FFO
- Dividende je Aktie: EUR 0,52
- Anzahl Aktien exkl. eigene Aktien: 54,764 Mio.
- Dividende 2007 ist in Deutschland steuerfrei
- Weitere Nutzung steuerlicher Verlustvorträge führt zu teilweise steuerfreien Ausschüttungen in den kommenden Jahren

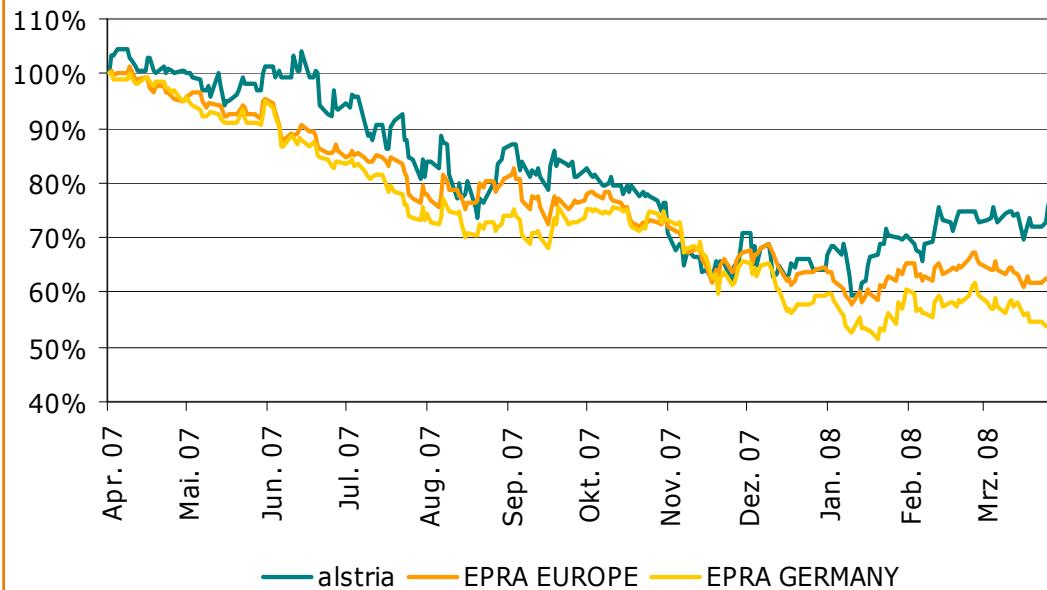
OPERATIVES ERGEBNIS (FFO)		
(in TEUR)	2007	21 Jan. - 31 Dez. 2006
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>	<b>48.133</b>	<b>18.623</b>
(-) Finanzergebnis	-35.115	-32.303
(+) Nicht zahlungswirksame Aufwend.	2.663	0
<b>EBITDA</b>	<b>85.911</b>	<b>50.926</b>
(-) Nettoergebnis aus der Bewertung des Immobilienportfolios	11.170	22.871
(-) Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	8.086	-730
(+) Finanzergebnis	-35.115	-32.303
<b>Funds From Operations (FFO)</b>	<b>31.540</b>	<b>-3.518</b>

# EUR 13,2 Mio. in alstria Aktien investiert

- Rückkaufprogramm mit dem Ziel, bis zu 2,5% der Aktien zurückzukaufen, wurde im November 2007 gestartet
- Programm wurde im Februar 2008 ausgesetzt
- Insgesamt wurden Aktien im Wert von EUR 1,235 Mio. (2,2%) zurückgekauft
- Gewichteter, durchschnittlicher Kaufpreis lag bei EUR 10,66
- Verschiedene Nutzungsalternativen: z.B. als Zahlungsmittel bei Akquisitionen; ein Einzug der Aktien ist nicht geplant

# Erfreuliche Kursentwicklung seit Jahresbeginn

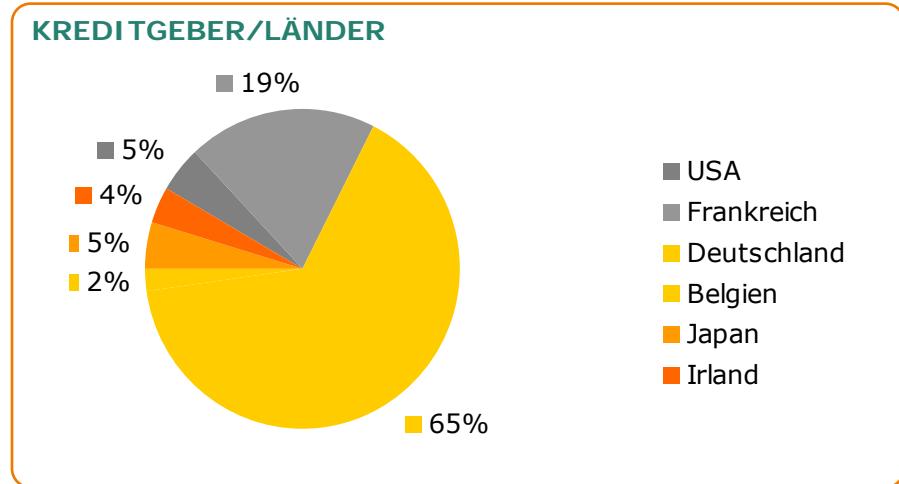
2. April 07 - 27. März 08



- NAV je Aktie: EUR 15,55
- Durchschnittlicher Aktienkurs 2008: EUR 11,20
- Dividendenrendite basierend auf dem durchschnittlichen Aktienkurs 2008: 4,5%

# Kein Refinanzierungsrisiko in den nächsten 3,6 Jahren

- Syndizierter Kredit in Höhe von EUR 1.139,8 Mio.
  - Akquisitionsrahmen: EUR 1.110,8 Mio.
  - Investitionsrahmen: EUR 29 Mio.
- Spread: 60 Basispunkte über 3-Monats-EURIBOR
- Vollständig gesichert bis zur Fälligkeit bei 4,4%
- Fälligkeit: Ende 2011



Vertragsbedingungen	Kriterium	31. Dez. 07	31. Dez. 08 Vorschau
LTV	$\leq 60\%$	55%	58%
Historisches ICR	$\geq 160\%$	200%	170%
WAULT abzgl. Kreditrestlfdz.	$\geq 5$ J.	7,5 J.	7,0 J.
Büroimmobilienanteil	$\geq 85\%$	94%	

# Hervorragende Positionierung für weitere Entwicklung



- Langfristig gesicherte Umsatzentwicklung
- Kreditlinie ist für 3,6 Jahre bei einem Zinssatz von 4,4% gesichert
- Fokus auf hohe Dividendenausschüttung
- Bruttomietrendite des Portfolios von 5,5%
- Weiteres Wachstum von Umsatz und Profitabilität

# Agenda

- alstria 2007
- Finanzbericht
- **Portfolio- und Marktentwicklung**

- Die Krise an den internationalen Finanzmärkten hält an...
- Dennoch hat sich nicht viel verändert:
  - Deutschland ist weiterhin die größte Volkswirtschaft in Europa
  - Deutschland ist weiterhin der größte Exporteur weltweit
  - Deutschland ist weiterhin der physisch größte Immobilienmarkt in Westeuropa
  - Deutschland verfügt weiterhin über das kleinste gelistete Immobiliensegment in Westeuropa
  - Bezogen auf den Kapitalwert sind deutsche Büroimmobilien weiterhin preiswert
  - Deutsche Büromieten sind noch immer auf dem historisch tiefsten Stand

**Wir glauben nach wie vor, dass der Wertzuwachs für unsere Aktionäre durch langfristiges Engagement und harte Arbeit erreicht wird**

# ... aber die Finanzmärkte haben sich verändert

- Unsere Strategie und unsere Zielsetzung sind unverändert
- ... aber unsere Taktik haben wir aufgrund der veränderten Marktbedingungen angepasst
- Die wesentlichen Ziele sind weiterhin:
  - Erhöhung der Marktkapitalisierung auf EUR 2 bis 3 Mrd. durch organisches und nachhaltiges externes Wachstum
  - Schaffung langfristiger und fortlaufender Geschäftsbeziehungen zu den Hauptmietern
  - Wertsteigerung des Portfolios durch aktives Immobilienmanagement
- Das Unternehmen hat sich den Marktbedingungen angepasst durch:
  - Aussetzung der externen Wachstumspläne, bis Eigenkapital zu akzeptablen Konditionen aufgenommen werden kann
  - Alternative Projektfinanzierungsszenarios
  - Alle operativen Ziele bleiben bestehen

**alstria wurde konzipiert, um die aktuellen  
Marktbedingungen zu bewältigen**

- Kerngeschäft: Sale-and-Leaseback Transaktionen unter Nutzung des Exit-Tax Vorteils
- Das Volumen unseres Zielmarktes wird auf mehr als EUR 50 Mrd. geschätzt
- Die mit dem Vor-REIT-Status verbundenen Risiken werden immer offensichtlicher und kritischer
- Lediglich ein weiteres Unternehmen ist „gesichert“ in der Lage, Verkäufern den Exit-Tax Vorteil anzubieten

**REIT-bedingter Wettbewerbsvorteil hinsichtlich der Akquisitionen gesichert**

# Ein bedeutender Wettbewerbsvorteil

in EUR Mio.	regulärer Käufer	REIT-Käufer	Teilung des Vorteils
<b>Buchwert der Immobilien</b>	<b>23,00</b>	<b>23,00</b>	<b>23,00</b>
<b>Marktwert der Immobilien</b>	<b>62,00</b>	<b>62,00</b>	<b>59,56</b>
<b>Gewinn aus Veräußerung</b>	<b>39,00</b>	<b>39,00</b>	<b>36,56</b>
<b>Unternehmenssteuer (25%)</b>	<b>9,75</b>	<b>4,88</b>	<b>4,57</b>
<b>Barmittel nach Verkauf</b>	<b>52,25</b>	<b>57,13</b>	<b>54,99</b>
<b>zusätzlicher Gewinn des Käufers in %</b>		<b>4,88</b>	<b>2,74</b>
			<b>9,3%</b>
<b>Einsparungen des REIT in %</b>			<b>2,44</b>
			<b>4,1%</b>

- Immobilien im Wert von EUR 188 Mio. unter Nutzung des G-REIT Exit-Tax Vorteil akquiriert
- Ersparnisse der alstria in Höhe von EUR 5,2 Mio. mit direktem positiven Einfluss auf IFRS 40 (2,7% des Wertes der Transaktion)
- Zusätzlich wurden EUR 5,2 Mio Steueraersparnis mit den jeweiligen Verkäufern geteilt



# Chancen des Gesamtportfolios vergrößert



## alstria's Gründungsportfolio

Kennzahlen	Wert
Anzahl der Immobilien	63 <sup>3</sup>
Verkehrswert (Mio. EUR)	1.380
Mieteinnahmen (Mio. EUR/Jahr) <sup>1</sup>	72,0
Mietrendite <sup>2</sup>	5,2%
geschätzte Mietfläche (m <sup>2</sup> )	625.000
Leerstand (% der Mietfläche)	2,4%
WAULT (Jahre)	13,2

<sup>1</sup> monatliche Bruttomieteinnahmen ab 31. Januar 2008 multipliziert mit zwölf

<sup>2</sup> Berechnet als: Mieteinnahmen geteilt durch Marktwert

<sup>3</sup> Berechnet als: Beinhaltet zwei Wohnimmobilien, die 2007 im Q2 verkauft wurden

Monat	Portfolio	REIT Vorteil	Gesamt-kosten	jährl. Miet-einnahmen	Bruttorendite	Leerstands-quote
Jan	Aurora		231,0	14,6	6,3%	11%
Mai	München		11,5	0,9*	7,8%	80%
Aug	Hamburg		3,2	leer		100%
<b>Okt</b>						
<b>REIT Umwandlung</b>						
Nov	MFI	ja	62,0	3,8	6,1%	12%
Dez	Bilfinger Berger	ja	111,3	7,7	6,9%	13,5%
Dez	HUK Coburg	ja	53,0	3,3	6,2%	3,2%
Dez	Berlin		55,0	3,3	5,9%	0,0%
<b>Gesamt</b>			<b>527,0</b>	<b>33,6</b>	<b>6,4%</b>	<b>12,5%</b>

alle Angaben in Mio. Euro

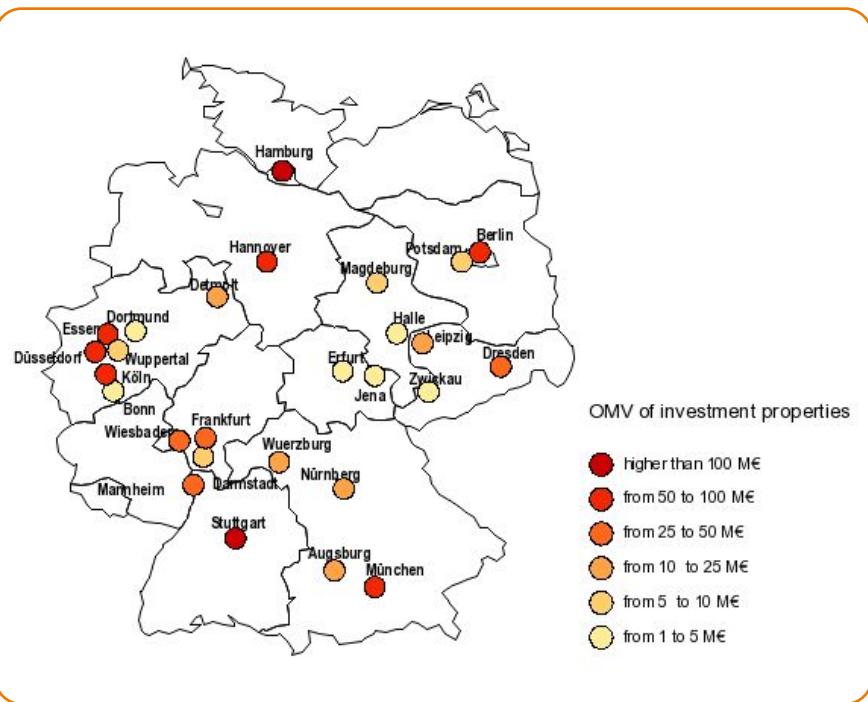
\* Mietgarantie

## 2007 Akquisitionen

Kennzahlen	Wert
Anzahl der Immobilien	30
Gesamtkosten (Mio. EUR)	527
Mieteinnahmen (Mio. EUR/Jahr)	33,6
Bruttorendite	6,4%
geschätzte Mietfläche (m <sup>2</sup> )	325.000
Leerstand (% der Mietfläche)	12,5%
WAULT (Jahre)	5,9



# Deutsches Büroimmobilien-portfolio



<sup>1</sup> nicht testiert, Gesamtkosten der kürzlich erfolgten Transaktionen geschätzt

<sup>2</sup> geschätzte monatliche Bruttomieteinnahmen ab 31 Januar 2008 - unter der Annahme, dass alle Portfolios transferiert wurden - mit zwölf multipliziert

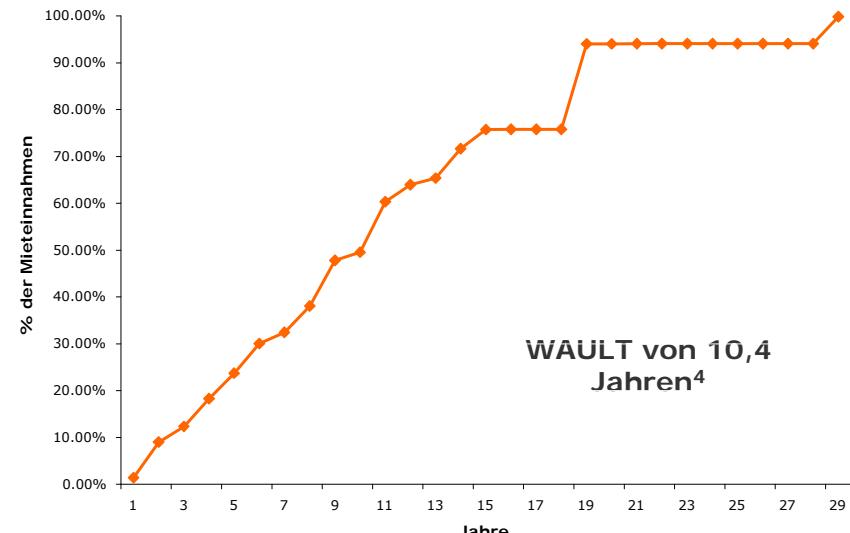
<sup>3</sup> Mieteinnahmen geteilt durch Marktwert

<sup>4</sup> ab 31. Dezember 2007

## 2008 alstria's Portfolio

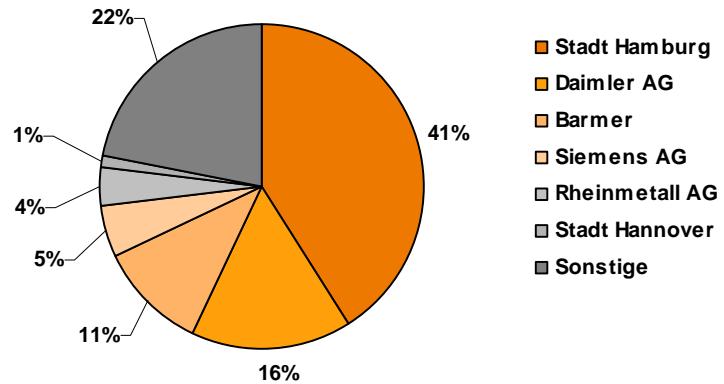
Kennzahl	Wert
Anzahl Immobilien	91
Verkehrswert <sup>1</sup> (Mrd. EUR)	1,9
Mieteinnahmen <sup>2</sup> (Mio. EUR/Jahr)	105
Mietrendite <sup>3</sup>	5,5%
Geschätzte Mietfläche (m <sup>2</sup> )	950.000
Wert je m <sup>2</sup>	2.010
Leerstand (% der Mietfläche)	6,5%
WAULT <sup>4</sup> (Jahre)	10,4

## Gewichtete Restmietlaufzeiten

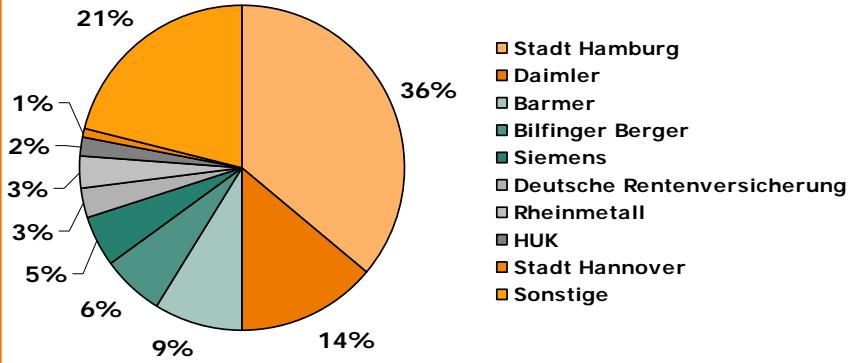


# Mieterstruktur ausgebaut

## HINZUGEWONNENE MIETER 2007



## alstria's HAUPTMIETER 2008



**HUK-COBURG**  
Aus Tradition günstig

The Multi Service Group.

**BILFINGER BERGER**

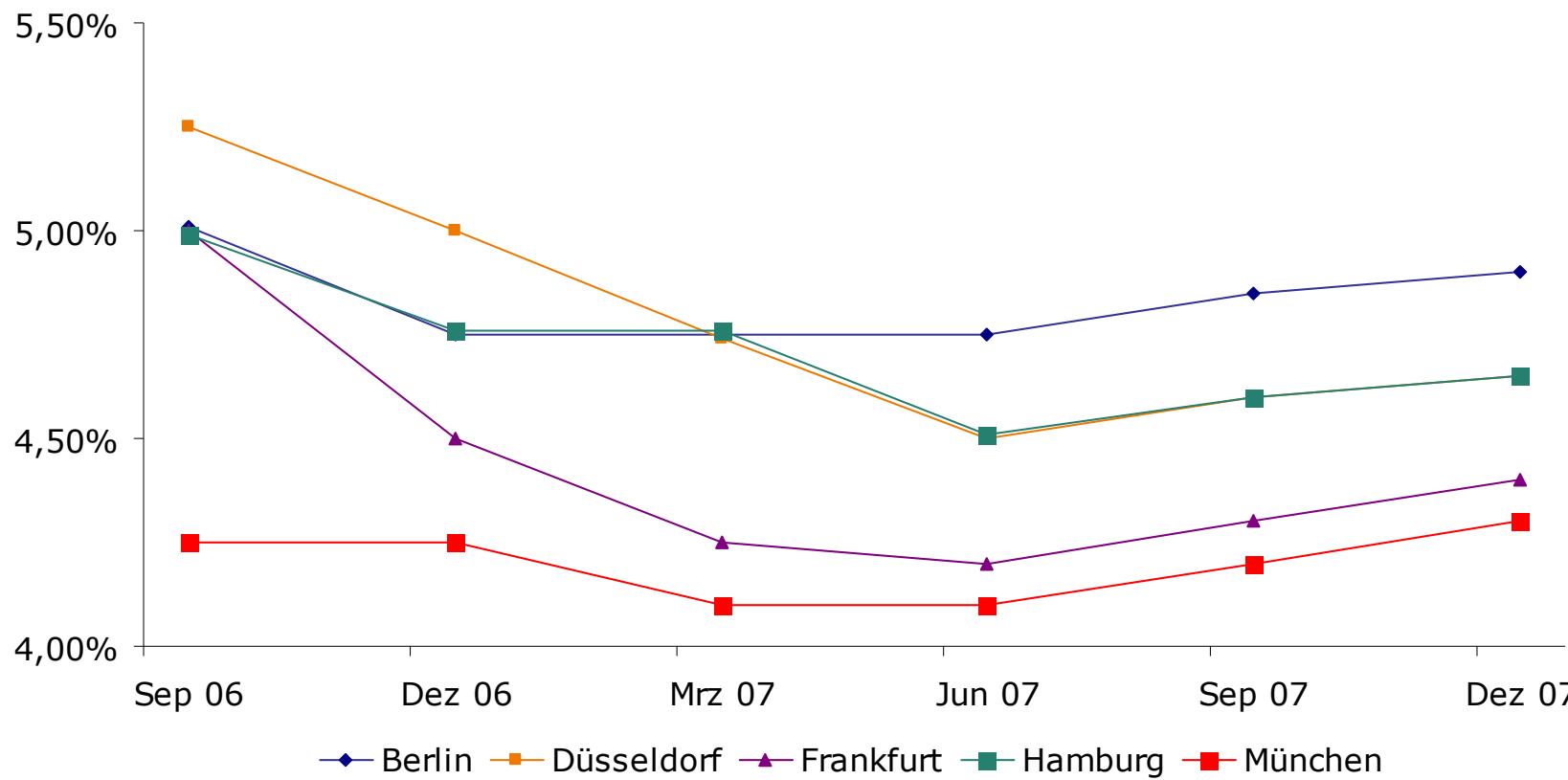
**SIEMENS**



**Deutsche  
Rentenversicherung**

**RHEINMETALL**

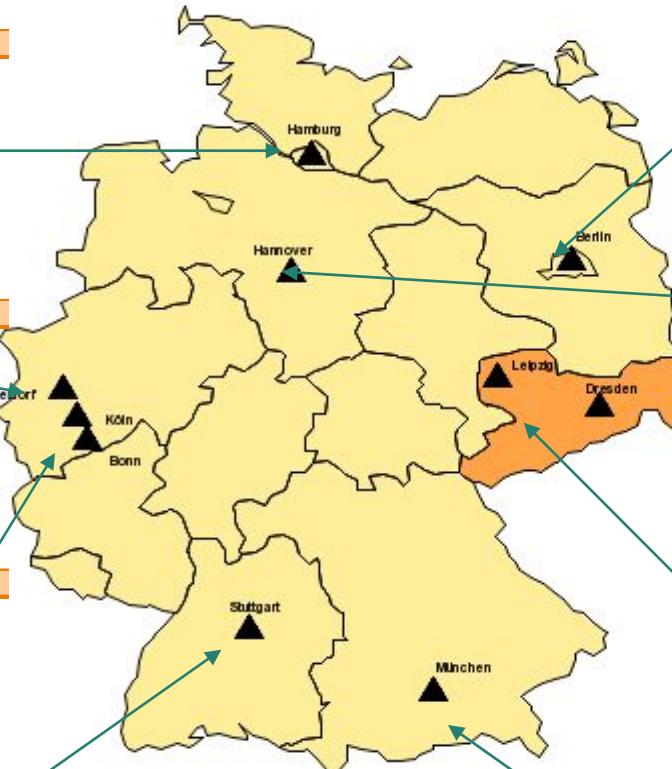
## MIETTRENDITE IN DEUTSCHEN GROßSTÄDTEN (Mieteinnahmen / AIC)



Quelle: Jones Lang LaSalle, Key Market Indicators

# Es gibt nicht „Den“ Deutschen Markt

Stadt	HAMBURG
OMV (in TEUR)	935.811
Rendite	5,1%
WAULT (in Jahren)	13,4
Leerstand (in qm)	21.801
Jahresmiete/qm in EUR/m	9,3
MM/qm in EUR/Monat	10,5



Stadt	BERLIN
OMV (in TEUR)	73.450
Rendite	6,1%
WAULT (in Jahren)	4,3
Leerstand (in qm)	3.786
Jahresmiete/qm in EUR/m	10,4
MM/qm in EUR/m	11,3

REGION	RAUM DÜSSELDORF
OMV (in TEUR)	167.650
Rendite	6,1%
WAULT (in Jahren)	6,5
Leerstand (in qm)	9.427
Jahresmiete/qm in EUR/m	9,3
MM/qm in EUR/m	10,5

Stadt	HANNOVER
OMV (in TEUR)	63.525
Rendite	6,1%
WAULT (in Jahren)	8,2
Leerstand (in qm)	342
Jahresmiete/qm in EUR/m	8,2
MM/qm in EUR/m	8,8

Region	KÖLN / BONN
OMV (in TEUR)	41.415
Rendite	6,0%
WAULT (in Jahren)	8,0
Leerstand (in qm)	2.028
Jahresmiete/qm in EUR/m	9,6
MM/qm in EUR/m	10,5

Region	SACHSEN
OMV (in TEUR)	44.115
Rendite	6,9%
WAULT (in Jahren)	6,2
Leerstand (in qm)	7.931
Jahresmiete/qm in EUR/m	6,6
MM/qm in EUR/m	7,7

Stadt	STUTTGART
OMV (in TEUR)	319.900
Rendite	5,2%
WAULT (in Jahren)	10,9
Leerstand (in qm)	3.501
Jahresmiete/qm in EUR/m	9,9
MM/qm in EUR/m	10,2

Region	ANDERE
OMV (in TEUR)	179.805
Rendite	7,0%
WAULT (in Jahren)	7,5
Leerstand (in qm)	7.644
Jahresmiete/qm in EUR/m	8,8
MM/qm in EUR/m	9,5

Stadt	MÜNCHEN
OMV (in TEUR)	77.150
Rendite	5,3%
WAULT (in Jahren)	5,2
Leerstand (in qm)	5.600
Jahresmiete/qm in EUR/m	9,8
MM/qm in EUR/m	11,9

Anmerkung: Rendite = Jahresmiete/OMV zum 31. Dez. 07  
 MM (Marktmiete) geht von der Vermarktung zum jetzigen Stand aus; Zahlen gemäß des letzten Bewertungsgutachten von Colliers CRE

# Umfangreiche Investitionen in Portfolio geplant

## NEUPOSITIONIERUNG DES BESTANDES

Geplantes Anlagevolumen	ca. EUR 62 Mio.
Existierende Mieteinnahmen	ca. EUR 6 Mio.
Erwarteter Anstieg der Mieteinnahmen	ca. EUR 6 Mio.
Erwarteter Zugewinn (Fair Value)	ca. EUR 40 Mio.
Zeitverlauf	2010-2011
Investmentrendite	9,7%

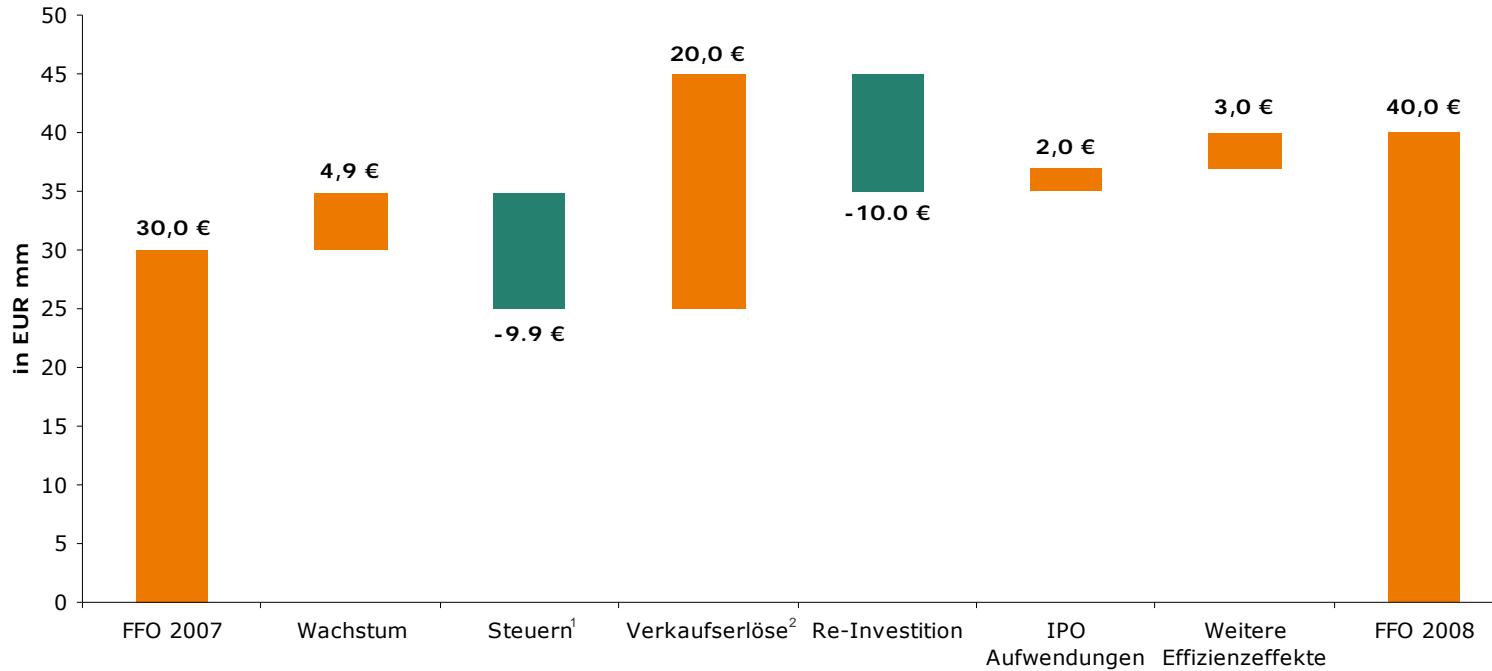
- 80% der Projekte der Portfoliostrukturierung sollen im derzeitigen Marktumfeld durch Joint-Venture-Strukturen (50%-50%) finanziert werden, der Rest durch Cash Flow



# Verkauf realisiert zusätzliche Werte

- 2008: Verkäufe in Höhe von EUR 50 bis 100 Mio. erwartet (inkl. Joint-Venture finanzierte Portfoliorestrukturierung)
- Keine Handelsstrategie
- Immobilien werden für den Verkauf vorgesehen, wenn:
  - die Mieteinnahmen bei Multi-Tenant-Objekten stabilisiert wurden
  - zusätzliches Wertsteigerungspotential identifiziert wurde, dieses jedoch durch alstria nicht realisiert werden kann (Hotelentwicklung, Wohnimmobilien...)
  - sie ein limitiertes Wachstumspotential aufgrund von Langzeitmietverträgen aufweisen
  - sie durch alstria erfolgreich repositioniert wurden

## ENTWICKLUNG DES OPERATIVEN ERGEBNISSES



- Zielsetzung für 2008:
  - Umsatz von ca. 95 Mio. EUR für 2008 geplant
  - Operatives Ergebnis (FFO) von ca. 40 Mio. EUR für 2008 geplant

<sup>1</sup> Steuerzahlungen enthalten Schlussbesteuerung von EUR 5 Mio. und Grunderwerbssteuer infolge der Akquisition der Juna Beteiligungs GmbH i.H.v. EUR 4,9 Mio.

<sup>2</sup> Verkaufserlös basiert auf Abgängen von ca. EUR 50 Mio.

## Klare and fokussierte Strategie

