

## Rede der SdK zur HV der alstria office AG am 16.5.17 in Hamburg

### 1. Begrüßung

Guten Tag, meine sehr verehrten Aktionärinnen und Aktionäre, Herr Dr. Conradi, Herr Elamine, meine Damen und Herren im Aufsichtsrat und Vorstand.

Mein Name ist Joachim Kregel, ich bin Sprecher der SdK, der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger, einem von zwei großen Verbänden, die auf möglichst jede HV einer dt. AG gehen, auch in diesem Jahr wieder über 500 Veranstaltungen. Ich vertrete heute die SdK, alle Aktionärinnen und Aktionäre und alle Institutionen, die der SdK Ihr Vertrauen ausgesprochen haben.

### 2. Aktie

Ich freue mich, heute einmal wieder in Hamburg sein zu können, einer wunderschönen Stadt, wo meine Berufskarriere vor knapp 40 Jahren bei der Deutschen Unilever GmbH, hier einen Steinwurf entfernt, begann. Aber genug der Remineszenz, heute bin ich wegen Alstria Office da.

Meine verehrten Aktionärinnen und Aktionäre, Sie haben bis heute zwei richtige Entscheidungen getroffen. Erstens, Sie parken Ihr Geld nicht auf Konten, sondern haben es investiert, so dass es arbeiten kann. Zweitens, sie haben Ihre Aktien nicht verkauft, so dass Sie nicht nur eine Wertsteigerung in den letzten 12 Monaten erreicht haben, sondern auch noch Dividende erhalten.

Sie sind also nicht dumm und frech, sondern intelligent und vorausschauend, Kompliment.

Von 11,80 auf 12,60 € ist der Kurs unserer Aktie gestiegen, fast 7 %, jedoch der MDAX ist um 24 % gestiegen.

**Frage 1:** Der Kurs ging yoy von 12,25 auf nur 12,60 € hoch. Welche Management-Maßnahmen werden in 2017 den Kurs positiv bzw. negativ beeinflussen?

Auf sagenhafte 0,52 € von 50 € ist die Dividende gestiegen, Herr Elamine, welche großzügige Anwendung hat Sie dazu getrieben, mit der Vergangenheit der alten 0,50 €/Aktie Schluss zu machen um rekordverdächtige 4% zu

steigern. Sie brauchen diese rhetorische Frage nicht zu antworten, ich versuche es einmal selbst.

Früher haben Sie fast 100% vom Gewinn ausgeschüttet, im letzten Jahre hatten wir eine Gewinnexplosion, da wollen Sie etwas vom Kuchen behalten, verstehe ich ja, aber sind wir nicht ein (steuerbegünstigter) REIT mit Vollausschüttung, warum gibt es nur 50% dieses Jahr?

**Frage 2:** Als REIT sollten 90% des AG-Ergebnisses in die Ausschüttung der Aktionäre gehen, nimmt man den Konzern-FFO, werden nur 68 % zu Dividende, was begründet die Differenz 0,16 € /Aktie?

Reit ist HGB-Regime und Immobilien normalerweise IFRS in schärfster Form, Fair Value gleich Net Asset Value. Ich bitte um Erläuterung, warum bei alstria HGB Ergebnisse so deutlich von den IFRS Ergebnissen abweichen:

**Frage 3:** Die Dividende wurde AG-mäßig (HGB-Regime) aus Auflösung der Kapitalrücklagen (56 Mio. €) finanziert. Der Konzern-FFO (IFRS-Regime) gab es jedoch aus dem Ergebnis her. Erläutern Sie bitte, dass mit der Dividendenzahlung kein Substanzverzehr verbunden war und in welcher Höhe die Diskrepanz zwischen abgeschriebenem Buchwert (HGB) und Höherbewertung der Immobilien (IFRS) von 72 Mio. € in 2016 die Differenz beeinflusst hat?

### 3. Strategie

Wo der Wohnungsmarkt boomt, boomen auch die Arbeitsplätze und damit auch die Büroimmobilien. München, Berlin, Erlangen/ Nürnberg, wachsen stark, alstria verkauft oder ist nicht präsent. Reicht eine Fokussierung auf 4 Ballungsräume oder ist ein Fehler, aus operativen Überlegungen zu verkaufen, wo doch vielleicht in Zukunft Synergien zu heben sind:

**Frage 4:** Alstria Office ist nur in 4 der 7 großen Ballungsräume in Deutschland präsent, nichts in München, nichts in Nürnberg/Erlangen und sehr wenig in Berlin, soll die Fokussierung auf Hamburg, Rhein/Ruhr, Rheinhessen/Frankfurt und Stuttgart ausgebaut werden oder opportunistisch auch in die drei anderen Räume investiert werden?

Leerstand ist ein Dauerbrenner bei Immobiliengesellschaften. Zuviel Leerstand kostet Rendite, da für Eigentum keine Mieten erzielt werden. Zuwenig Leerstand verhindert Renovierungsaufwendungen und damit die Möglichkeit, durch inzwischen stark gestiegene Mieten am Boom zu partizipieren. Denn, meine

Damen und Herren, der NAV, der den Börsenwert unserer Aktie repräsentieren soll, ist nicht real, denn bestehende niedrigere Mietverträge verhindern, dass wir diesen Wert jemals erhalten werden. Immobilien-Aktie, gleich Wette auf die Zukunft, ja und nein, ja beim Verkauf oder Neuvermietung ist dieser Wert ziemlich realistisch, nein, für das operative Ergebnis = FFO ist dieser Wert nicht interessant, hier zählen allein die abgeschlossenen Mietverträge, meine Frage:

**Frage 5:** 2 Mio. € pro %-Punkt Leerstand-Verringerung verbessert sich c.p. das Ergebnis, in 2016 waren es 3,8 Mio. €. Was ist „gesunder“ Leerstand, um Immobilien weiter zu entwickeln?

Die Übernahme der Deutschen Office war turbulenter als ich zunächst in Vorbereitung dieser HV gedacht hatte. Immerhin zahlt alstria office den Minderheitsaktionären, egal ob präsent oder nicht, den gleichen Preis. Hier habe ich als Vertreter und Sprecher der SdK zwei Seelen in meiner Brust. Einerseits sträuben sich mir bei jedem Squeeze-out die Nackenhaare, wenn von einem privaten Verein genannt IdW der Wert festgelegt werden soll, den Minderheitsaktionäre erhalten sollen, alle sog. Gutachterbezüge zu Standard IdW S 1, nicht 2005, auch nicht FAUB 2012, nein auch von 2008 sind falsch, da Marktrisikoprämie, Wachstumsfaktor und Betafaktoren meist falsch, d.h. zu hoch (zu niedrig der Wachstumsfaktor) angesetzt werden. Also Verständnis für die Minderheitsaktionäre der Deutschen Office, sind heute welche da, o.k.

Auf der anderen Seite sollten wir als Minderheitsaktionäre einen möglichst niedrigeren Preis erzielen, um die Zukunftspotenziale zu heben. Immerhin hat uns die Übernahme eine ganze Stange Geld gekostet, und Reichtum kommt nicht von Ausgeben, sondern von möglichst nicht zuviel Auszugeben, aber was rede ich hier, Eulen nach Athen, einer der reichsten Städte in Deutschland.

Zurück zur Übernahme und den Kosten:

#### **4. Gewinn**

**Frage 6:** Wie kommen die Kosten aus der Übernahme von knapp 80 Mio. € für die Altaktionäre wieder herein? In welchen Zeiträumen schätzen Sie das ein, welche FFO-Steigerung je Aktie können wir erwarten?

Nach einer Übernahme gilt das Direktionsrecht, jedoch sind wir hier in Deutschland und nicht in den USA, Mitarbeiter zu entlassen, habe ich einmal gelernt, ist ein Armutszeugnis für einen Manager, weil phantasielos, unsozial und nicht innovativ, in seltenen Fällen bei drohender Insolvenz, siehe Solarworld, manchmal nicht zu vermeiden:

**Frage 7:** Die Zentrale Deutsche Office wurde in Köln geschlossen. Wieviel Mitarbeiter sind nach Hamburg gewechselt, wieviel haben anderen Orten in Deutschland eine Tätigkeit aufgenommen?

In einer Holding kann man mit Töchtern, mit denen keine BuG-Verträge bestehen, die Gewinn ausschütten lassen, wenn man Geld braucht und thesaurieren, wenn man sie nicht benötigt.

**Frage 8:** Die meisten Töchter der alstria office weisen für 2016 Gewinne aus. Wieso erhielt die AG keine Beteiligungserträge?

Wenn was aus der Substanz verkauft wird, ohne es gleich wieder anzulegen, haben wir Aktionäre einen Anspruch auf Kompensation, da für unsere Aktien nunmehr Cash statt arbeitendem Immobilienvermögen vorhanden ist, Stichwort Sonderdividende:

**Frage 9:** In 2016 gab es 25 Mio. € Ertrag aus Verkäufen, es wurde nicht im gleichen Umfang gekauft? Was soll mit den 25 Mio. € geschehen, Schuldentilgung oder Sonderdividende?

## 5. Corporate Governance

Alle Aktionärsvereinigungen wie ISS oder Glass Lewis oder eben wir von der SdK achten stark auf CG-Themen, in diesem Jahr auch wieder die Themen

- Unabhängigkeit unserer Vertreter im Aufsichtsrat,
- Unabhängigkeit der Abschlussprüfer, alle Gesellschaften
- Vorstandsvergütung, SAP, RWE, Innogy
- Ausnahmen vom DCGK, Diversity
- Abhängigkeitsberichte, Strabag SE-AG, GAG AG
- Kapitalmaßnahmen ohne große Not (Vorratsbeschlüsse)

Deshalb dürfte Sie, Herr Dr. Conradi, meine Frage nicht überraschen:

**Frage 10:** Herr Dr. Conradi ist „der“ Immobilienmann bei Freshfields. In welchem Umfang wurde Freshfields von alstria office beauftragt? Gibt es zukünftig einen Abhängigkeitsbericht, um mögliche Interessenkonflikte offen zu legen bzw. zu zeigen, dass sie von marginaler Natur sind?

## 6. Abstimmungsvorschläge zur HV der alstria office REIT AG am 16.5.2017

### TOP 2

#### Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2016

##### Zustimmung

**Begründung:** Bedingt durch die vollständige Konsolidierung der eh. Deutschen Office hat sich der Konzerngewinn stark erhöht. Jedoch werden „nur“ 2/3 des FFO (Funds from Operations) ausgeschüttet, die Dividendenrendite ist mit knapp 5% am oberen Ende der MDAX-Unternehmen.

Bedingt durch die HGB-Systematik im Abschluss mit 2% Abschreibungen auf Gebäude statt Markt-(Auf)-Bewertung wie im IFRS ist der HGB-Jahresgewinn (ca. 25 Mio. €) wesentlich niedriger als der IFRS-Jahresgewinn (ca. 120 Mio. €), so dass formal zur Dividendenzahlung von knapp 80 Mio. € Kapitalrücklagen (quasi stille Reserven) aufgelöst werden müssen. Die Cashsituation der Gesellschaft, abgebildet im FFO gibt diese Zahlung jedoch her ohne Gefährdung von Liquidität oder Substanz.

### TOP 3

#### Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2016

##### Zustimmung

**Begründung:** Mieteinnahmen, FFO je Aktie und Dividende wurden gesteigert. Die Integration der Deutschen Office AG verläuft anscheinend planmäßig.

### TOP 4

#### Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2016

##### Zustimmung

**Begründung:** Die Schulden wurden auf gut 40% LTV (Loan to Value) zurückgeführt, die Finanzierung mit durchschnittlich 2% ist vorbildlich. Teile des übernommenen DO-Portfolios (Non-Core) wurden zur Schuldentilgung eingesetzt.

Zukünftige möglichen Risiken, z.B. eine Zinserhöhung, wurden adäquat adressiert.

### TOP 5

#### Bestellung des Abschlussprüfers und des Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2017 und für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts zum 30. Juni 2017 sowie für die prüferische Durchsicht weiterer unterjähriger Finanzberichte für das Geschäftsjahr 2017 und 2018

##### Ablehnung

##### Begründung:

Die sonstigen Leistungen des Abschlussprüfers betragen 187 T€, mithin 36%, also mehr als 25% der Abschlussprüferleistungen. Aus diesem Grund sieht die SdK die Unabhängigkeit des Urteils zumindest beeinträchtigt.

Ob alle Beratungsleistungen des Abschlussprüfers nach der EU-Verordnung Nr. 537/2014 von April 2014, in Kraft seit 17.6.2016, zulässig waren, kann durch die knappen Angaben im

Geschäftsbericht (4 Zeilen) nicht hinreichend geklärt werden. Auf der HV versucht die SdK, diesen Sachverhalt aufzuklären.

## **TOP 6**

### **Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds**

#### **Enthaltung**

#### **Begründung:**

Aufgrund seines Werdeganges in der Chemieindustrie Beiersdorf/Lanxess kann seine Immobilienexpertise nicht beurteilt werden.

Die SdK geht auf der HV von einer persönlichen Vorstellung und wird danach gfs. neu entscheiden.

## **TOP 7**

### **Billigung des neuen Systems zur Vergütung der Vorstandsmitglieder**

#### **Ablehnung**

#### **Begründung:**

Positiv ist ein „bottom“ von 0 bei einer Zielerreichung von unter 50%, die Messung mit einer adäquaten benchmark und der Verpflichtung, dass der Vorstand ab 2018 ein dreifaches Jahresgehalt in Aktien zu halten hat.

Jedoch erscheint das Maximum von bis zum 4,5 fachen des Grundgehalts bei der LTI (Longterm Incentive), gleich dem 3 fachen der 40% (LTI) aus dem Zielgehalt (40% Grundgehalt-20% STI (Shortterm Incentive)-40% LTI) bei weitem zu hoch, in absoluter Höhe nicht mit der Größe der Gesellschaft vereinbar und Nahrung gebend einer politischen Diskussion über die Managementgehälter.

Außerdem sollte der Unternehmerfunktion eines Vorstands Rechnung getragen werden, dass er selbst für seine Altersversorgung aufkommt.

## **TOP 8**

### **Beschlussfassung zur Vergütung des Aufsichtsrats**

#### **Zustimmung**

#### **Begründung:**

Positiv ist die alleinige Vergütung mit einem Fixgehalt zu werten, auch die Verpflichtung, eine Jahresvergütung in Aktien der Gesellschaft zu halten.

Jedoch erscheint die absolute Höhe von 175 T€ und der 3fache Multiplikator gegenüber dem einfachen Aufsichtsratsmitglied für den Aufsichtsratsvorsitzenden und 107,5 T€ für den Stellvertreter im Hinblick auf die Größe der Gesellschaft nicht angemessen.

## **TOP 9**

### **Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien**

#### **Ablehnung**

#### **Begründung:**

Die SdK sieht die scip-Dividende (Auszahlung in Aktien) als positiv an, jedoch den Einsatz von Derivaten zum Kauf von eigenen Aktien und vor allem die Möglichkeit, diese Aktien am Kapitalmarkt wieder zu verkaufen, als Überschreitung von Limits an. Diese Möglichkeiten sollten den Anteilseignern vorbehalten bleiben, der Vorstand ist gefordert, den Wert der Aktie durch geeignete unternehmerische Maßnahmen innerhalb des Unternehmens zu stärken.

#### **TOP 10.1**

**Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2017 mit der Möglichkeit zum Bezugsrechtsausschluss für Spitzenbeträge, Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2016 und entsprechende Satzungsänderung**

**Zustimmung**

**Begründung:**

Ein Reit, der großen Teile seines FFO ausschüttet, benötigt zum Wachstum das Kapital seiner Anteilseigner. Ein Bezugsrecht wird grundsätzlich gewährt.

#### **TOP 10.2.**

**Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss für das Genehmigte Kapital 2017 gegen Bar- oder Sacheinlagen in Höhe von bis zu 5% des Grundkapitals und entsprechende Satzungsänderung**

**Zustimmung**

**Begründung:**

Der Ausschluss liegt mit 5 % unter dem Maximum von 10%, der von der SdK empfohlen wird.

#### **TOP 10.3.**

**Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss für das Genehmigte Kapital 2017 gegen Bar- oder Sacheinlagen in Höhe von weiteren bis zu 5% des Grundkapitals und entsprechende Satzungsänderung**

**Zustimmung**

**Begründung:**

Der Ausschluss liegt mit 5 % unter dem Maximum von 10%, der von der SdK empfohlen wird. Zusammen mit 10.2. werden die 10% nicht überschritten.

#### **TOP 11**

**Schaffung eines neuen Bedingten Kapitals III 2017 und entsprechende Satzungsänderung / Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelgenussscheinen an die Arbeitnehmer**

**Zustimmung**

**Begründung:**

Eine Beteiligung der Arbeitnehmer an ihrem Unternehmen wird von der SdK ausdrücklich begrüßt.

**7. Schlusswort**

Ich wünsche Mitarbeitern und Management von Alstria Office weiterhin viel Erfolg und Fortune, bitte Sie, Herr Fernandez diesen Dank an die Mitarbeiter von uns Aktionären weiterzugeben, und wünsche weiter steigende Kurse und Dividenden.

Freue mich auf die Antworten auf meine Fragen.

JKJKUGMBHKÖLNSDK20170515