Fair Value REIT-AG
Hauptversammlung
am 2. Juni 2017

Rede des Vorstands Patrick Kaiser
(es gilt das gesprochene Wort)

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

herzlich willkommen zur diesjährigen Hauptversammlung der Fair Value REIT-AG. Ich freue mich, Ihnen heute persönlich Rechenschaft abzulegen über die Geschäftsentwicklung im Jahr 2016 und darauf, Ihre Fragen im Rahmen der anschließenden Generaldebatte beantworten zu können.

Folie 2 – Zusammenfassung 2016

Zusammengefasst war das abgelaufene Geschäftsjahr für das Unternehmen und für die Aktionäre der Gesellschaft sehr erfolgreich. Die Fair Value REIT-AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 ihre strategische Portfoliobereinigung erfolgreich fortgesetzt, positive Entwicklungen im Vermietungsbereich erzielt und ihre operativen (FFO-) Ziele weitestgehend erreicht.

Auf der ersten Seite möchte ich Ihnen eine kurz Zusammenfassung bzw. Überblick über wesentliche Meilensteine für das Geschäftsjahr 2016 geben, auf die ich im Einzelnen auf den folgenden Präsentationseiten eingehen werde.

Folie 3-4 - Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt und die Aktionärsstruktur

Die Aktie der Fair Value REIT-AG zeigte in 2016 eine volatile Entwicklung. Nachdem am 4. Juli 2016, am Tag der Hauptversammlung, das Jahreshoch mit 7,48 € erreicht wurde, geriet die Aktie im

weiteren Jahresverlauf unter Druck. Das Jahrestief markierte die Fair Value-Aktie am 6. Dezember 2016 bei 6,11 €. Zum Jahresende 2016 lag der Aktienkurs im elektronischen Handelssystem Xetra mit 6,31 € 10,5 % unter dem Vorjahresstand.

In der jüngsten Vergangenheit wurde der Aktienkurs unter anderem durch die Ankündigung einer signifikant höheren geplanten Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2016 von 0,40 € je Aktie im Vergleich zu den ursprünglich avisierten 0,25 € je Aktie beflügelt. So erreichte die Fair Value-Aktie am 22. Februar 2017 das Quartalshoch mit 7,65 € und liegt heute mit über 8,00 € deutlich über dem Niveau zum Jahresende 2016.

Die Aktionärsstruktur blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Folie 5 - Gut positioniertes Portfolio

Das Portfolio des Fair Value-Konzerns hat auch im Geschäftsjahr 2016 von seiner Qualität und Substanz profitiert. Die Vermietungsquote ist wieder um rund 2 %-Punkte gestiegen und knüpft damit an die hohen Werte in den Vorjahren an. Auch die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge stieg wieder auf über 5 Jahre.

Grund dafür sind die erfolgreichen Vermietungsaktivitäten, welche den Vermietungsstand des Bestandsportfolios zum 1. Januar 2017 auf 90,6 % nach 88,5 % (like-for-like) der Potenzialmieten im Vorjahr erhöhten. Unter pro-forma-Einbeziehung bereits abgeschlossener Mietverträge für noch zu übergebende Flächen lag der Vermietungsstand zum 1. Januar 2017 wieder bei 93,2 % der Potenzialmieten. Dies hat sich auch auf das Bewertungsergebnis der Immobilien des Bestandsportfolios positiv ausgewirkt, das im Geschäftsjahr 2016 mit einem Gewinn von 1,8 Mio. € deutlich über dem Ergebnis des Vorjahres lag.

Folie 6 - Top 10 Mieter

Die zehn größten Mieter des Bestandportfolios sind für rund 50 % der kontrahierten Mieten des Fair Value-Konzerns verantwortlich. Große Einzelhandelskonzerne wie REWE, EDEKA, Kaufland und Metro stellen dabei mit rund 19 % der kontrahierten Mieten den größten Anteil. Bankmieter (Sparkasse Südholstein, Commerzbank-Gruppe) folgen mit rund 15 % an zweiter Stelle und Hotelbetreiber wie HPI und RIMC Dresden mit 10% an dritter Stelle.

Folie 7 - Top 10 Objekte

Das Gesamtportfolio wurde zum 31.12.2016 mit rund 291 Mio. € bewertet. Das entspricht dem rund 13-fachen der kontrahierten Jahresmieten von 22 Mio. € bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 5,2 Jahren. Bezogen auf die Potenzialmieten bei Vollvermietung von 24 Mio. € entspricht die Bewertung der Immobilien ca. das 12-fache der Jahresmieten. Die Marktwerte der zehn größten Objekte haben hieran mit insgesamt rund 205,5 Mio. € einen Anteil von 71%.

Der ertragsbezogene Leerstand lag zum 1. Januar 2017 mit 9,4 % der Potenzialmieten im Gesamtportfolio über dem langjährigen Durchschnitt von rund 8 %, konnte allerdings im Vorjahresvergleich um 1,4 Prozentpunkte reduziert werden. Der flächenbezogene Leerstand von rund 31.500 qm konzentrierte sich zu 74 % auf zwei Immobilien in Eisenhüttenstadt (59%-Punkte) und in Langen (15%-Punkte).

Im Bürogebäude in Dresden konnten wir im vergangenen Geschäftsjahr einen Großteil des Leerstandes - rd. 70 % - abbauen. Für die verbleibenden Büroflächen sind wir in fortgeschrittenen Verhandlungen, so dass die Vollvermietung dieses Objektes in greifbare Nähe rückt. Auch in unserem Bürogebäude in Langen konnten wir einen Anstieg der Vermietungsaktivitäten verzeichnen. Im Einkaufszentrum Eisenhüttenstadt wurden nach umfangreichen Revitalisierungsmaßnahmen im ersten und zweiten Quartal 2017 die Mietflächen an EDEKA, Penny, Woolworth, mister*lady, Rossmann und Pfennigpfeiffer vollständig übergeben, was den ertragsbezogenen Leerstand per heute fast halbiert hat.

Beim Handelsobjekt in Zittau wurde der Gebäudeteil mit einem REWE-Supermarkt als Hauptmieter umgebaut. REWE hatte bereits im Vorfeld einen neuen 15-Jahresmietvertrag für die Zeit ab Übergabe im vierten Quartal 2016 abgeschlossen, was die Restlaufzeit der Vermietung in Zittau signifikant erhöht hat.

Folie 8 - IFRS Finanzkennzahlen 2016

Der Konzernüberschuss nach IFRS im Jahr 2016 summierte sich auf 6,9 Mio. € nach einem Vorjahreswert von 6,6 Mio. €. Die FFO von 6,3 Mio. € liegt geringfügig unter dem Vorjahreswert von 6,4 Mio. €. Bezogen auf die unverwässerte, gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien ergibt sich ein Net Asset Value (NAV) von 8,60 € gegenüber dem Vorjahr von 8,36 €; das bedeutet eine Steigerung von 2,8 %.

Die REIT-Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (d.h. das EK inkl. der Minderheiten von insgesamt 182,3 Mio. € im Verhältnis zum unbeweglichen Vermögen von 290,5 Mio. €) lag zum 31.12.2016 mit 62,7% deutlich über der Vorgabe des REIT-Gesetzes von 45%.

Folie 9-10 – Konzern- G&V im Vorjahresvergleich

Das bereinigte Nettovermietungsergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres lag mit 16,1 Mio. € um rund 9 % unter dem Vorjahreswert von 17,7 Mio. €. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultierte aus dem Verkauf nicht strategischer Objekte bzw. der verkaufsbedingten Abschmelzung der Potenzialmieten sowie aus vorübergehenden Leerständen des Bestandsportfolios.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Fair Value-Konzerns übertraf in 2016 mit 15,5 Mio. € den Vorjahreswert von 12,3 Mio. € um 26 %. Der Ergebnisanstieg um 3,2 Mio. € konnte trotz eines rückläufigen Nettovermietungsergebnisses erreicht werden und resultierte aus einem um 2,8 Mio. € erhöhten Saldo aus dem Veräußerungs-und Bewertungsergebnis sowie sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. Aufwendungen und aus niedrigeren allgemeinen Verwaltungskosten von 3,2 Mio. € gegenüber 5,2 Mio. € im Vorjahr.

Der Nettozinsaufwand lag mit 3,4 Mio. € um 0,8 Mio. € (19 %) unter dem Vorjahreswert von 4,2 Mio. €. Dies resultiert im Wesentlichen aus Sonder- und laufendenden Tilgungen von Finanzverbindlichkeiten.

Insgesamt ergab sich damit nach Abzug des auf die Minderheitsgesellschafter entfallenden Ergebnisanteils ein Konzernüberschuss von 6,9 Mio. € (Vorjahr 6,6 Mio. €).

Folie 11 – Bereinigtes Konzernergebnis / Operatives Ergebnis (FFO Funds from operations)

Das bereinigte Nettovermietungsergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres lag mit 16,1 Mio. € um rund 9 % unter dem Vorjahreswert von 17,7 Mio. €. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultierte - wie bereits zuvor erwähnt - aus der verkaufsbedingten Abschmelzung der Potenzialmieten sowie aus vorübergehenden Leerständen des Bestandsportfolios. Er wurde durch reduzierte Allgemeine Verwaltungskosten und durch einen positiven Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen etwa zur Hälfte aufgefangen. Damit lag das bereinigte Betriebsergebnis mit 13,5 Mio. € noch rund 7 % unter dem Vorjahreswert von 14,5 Mio. €.

Der im Wesentlichen tilgungsbedingte Rückgang des bereinigten Nettozinsaufwandes um 26 % auf 3,1 Mio. € (Vorjahr 4,2 Mio. €) kompensierte das rückläufige bereinigte Betriebsergebnis fast vollständig. Dementsprechend lagen die FFO vor Minderheitsanteilen mit 10,4 Mio. € um 1 % über

dem Vorjahreswert von 10,3 Mio. €. Die bereinigten Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter lagen mit 4,1 Mio. € um 5 % über dem Vorjahreswert von 3,9 Mio. €. Das bereinigte Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) nach Minderheitsanteilen von 6,3 Mio. € liegt somit geringfügig unter dem Vorjahreswert von 6,4 Mio. €. Das entspricht 0,45 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie.

Das EPRA-Ergebnis (FFO) im Vergleich zur Planung

Für das Geschäftsjahr 2016 erwartete der Vorstand im Prognosebericht des Geschäftsberichtes 2015 ein um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis/FFO – Funds from Operations) vor Minderheitsanteilen in einer Bandbreite von 10,5 Mio. € bis 10,8 Mio. €. Ohne weitere Veränderung des Direktbesitzanteils am Gesamtportfolio und damit der Minderheitsanteile am Konzern rechnete der Vorstand nach den Minderheitsanteilen ein bereinigtes Ergebnis/ FFO in einer Bandbreite von 6,2 Mio. € bis 6,5 Mio. €.

Das heißt, dass das bereinigte Ergebnis (FFO) nach Minderheiten in der vollen Bandbreite der ursprünglichen Planung liegt.

Folie 12 – Konzern-Bilanz, Aktiva

Zum 31. Dezember 2016 repräsentierte das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio 33 Immobilien mit Marktwerten von insgesamt rund 291 Mio. € (Vorjahr: 40 Immobilien mit Marktwerten von rund 300 Mio. €). Der Rückgang des Portfoliovolumens gegenüber dem Vorjahr um 9 Mio. € resultierte aus Verkäufen von sieben nicht strategischen Objekten mit Vorjahresmarktwerten in Höhe von insgesamt 19 Mio. € und aus Aufwertungen des Bestandsportfolios zum 31. Dezember 2016 um insgesamt 10 Mio. €.

Diese Aufwertungen resultierten im Wesentlichen aus den Vermietungserfolgen in den Objekten Eisenhüttenstadt, Quickborn und Zittau. Nach Abzug der aktivierten Umbaukosten von ca. 8 Mio. € bei den Immobilien in Eisenhüttenstadt und in Zittau verblieb ein Bewertungsgewinn von 1,8 Mio. € (Vorjahresverlust: 2,8 Mio. €).

Die liquiden Mittel des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf 16,8 Mio. €. Sie lagen damit um 0,8 Mio. € bzw. 5 % über dem Vorjahreswert von 16,0 Mio. €. Dabei lag der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit mit 9,5 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert von 6,6 Mio. €.

Folie 13 – Konzern-Bilanz, Passiva

Zum Bilanzstichtag lag das Konzerneigenkapital bei 120,6 Mio. € (Vorjahr: 117,3 Mio. €) bzw. 8,60 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie (Vorjahr 8,36 €). Die Bilanzsumme sank zum Bilanzstichtag 2016 auf 321,7 Mio. € nach 330,4 Mio. € ein Jahr zuvor. Damit stieg die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2016 auf 37,5 % (Vorjahr 35,5 %).

Unter Einbeziehung der Anteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen, wie bei der Ermittlung des REIT-EK vorgesehen, summierte sich das bilanzielle Kapital aller Anteilseigner auf 182,3 Mio. € bzw. 57 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 54 %).

Die REIT-Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 62,7 % des unbeweglichen Vermögens (Vorjahreswert 59,6 %) und lag damit deutlich über der Vorgabe des § 15 REITG von mindestens 45,0%.

Folie 14-15 –Einzelabschluss nach HGB

Zum Hintergrund: Das Ergebnis des Einzelabschluss nach HGB bzw. dessen Jahresüberschuss ist für die Bemessung der Dividende maßgeblich.

Die Umsatzerlöse sind infolge des Zuerwerbs von indirekt gehaltenen Immobilien in den Direktbesitz um 36 % auf 6,0 Mio. € gestiegen. Auch das Nettovermietungsergebnis lag mit 2,7 Mio. € um 23 % über dem Vorjahreswert.

Die Erträge aus Beteiligungen sowie der Saldo aus Zu- und Abschreibungen lagen um 103 % über dem Vorjahr.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sind gegenüber dem Vorjahr um 4 Mio. € bzw. 66 % deutlich gesunken. Zur Erinnerung im Vorjahr waren die Verwaltungskosten im Wesentlichen durch die hohen Kosten der Kapitalbeschaffung geprägt.

Vor diesem Hintergrund haben der Anstieg bei Umsätzen und Beteiligungserträgen und die gesunkenen Verwaltungskosten und Nettozinsaufwendungen zu einer deutlichen Verbesserung des handelsrechtlichen Ergebnisses mit 6,2 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr um 3,5 Mio. geführt.

Wir schlagen daher unter Tagesordnungspunkt 2 vor, eine Dividende von 0,40 je Aktie für das Geschäftsjahr 2016 bzw. 5,6 Mio. € auszuschütten. Dieser Dividendenvorschlag entspricht einer Ausschüttungsquote von rund 91 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses.

Folie 16-17 - IFRS Finanzkennzahlen und Konzernergebnis 1. Quartal 2017

Da wir am 11. Mai 2017 den Zwischenbericht zum 31. März 2017 veröffentlicht haben, möchte ich kurz auf den Geschäftsverlauf in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres eingehen.

Das 1. Quartal 2017 ist für unser Unternehmen ausgesprochen erfolgreich verlaufen. Dies dokumentiert sich in steigenden Ergebnissen und einem höheren NAV sowie der positiven Entwicklung unseres Portfolios.

Die Mieterträge sind infolge von Objektveräußerungen im Vorjahresvergleich geringfügig (-1 %) zurückgegangen, jedoch konnten wir den Nettomietertrag mit 4,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 3,6 Mio. € durch die Reduzierung der Immobilienaufwendungen deutlich steigern. Das heißt, unser Aufwands-und Ertragsverhältnis ist durch die Investitionen in der Vergangenheit effizienter geworden.

Das Betriebsergebnis (EBIT) im 1. Quartal 2017 lag mit 3,5 Mio. € signifikant über dem Wert der Vorjahresperiode von 2,8 Mio. € und der Nettozinsaufwand konnte durch die laufende Tilgung ebenfalls reduziert werden (Sondereffekt in Q1 2016 durch Wandelanleihe).

Der Konzernüberschuss verbesserte sich von 0,9 Mio. € auf 1,7 Mio. € und die Funds from Operations (FFO) stiegen von 1,6 Mio. € auf 1,8 Mio. €. Dies entspricht FFO je Aktie im 1. Quartal 2017 von 0,13 € verglichen mit 0,11 € im Vorjahreszeitraum.

Folie 18 Konzernbilanz - Aktiva 1. Quartal 2017

Die Bilanzsumme belief sich zum 31. März 2017 auf 321,8 Mio. € und lag somit nahezu auf dem Stand vom 31. Dezember 2016 (321,7 Mio. €). Das direkt und indirekt gehaltene Immobilienportfolio besteht derzeit aus 32 Objekten mit einem Marktwert von rund 289 Mio. €. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) blieb mit 5,1 Jahren zum 31. März 2017 gegenüber dem 31. Dezember 2016 nahezu unverändert. Der Vermietungsstand konnte auf 91,0 % zum Stichtag leicht gesteigert werden. Unter Berücksichtigung der bereits abgeschlossenen Mietverträge für bisher leerstehende Flächen, die demnächst an Mieter übergeben werden, liegt er sogar bei 91,7 %.

Die kurzfristigen Vermögensgegenstände von 22,8 Mio. € entsprechen 7 % der Bilanzsumme und bestanden mit 18,3 Mio. € zu 80 % aus liquiden Mitteln.

Folie 19 Konzernbilanz - Passiva 1. Quartal 2017

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich am 31. März 2017 mit 132,1 Mio. € auf 41% der Bilanzsumme (31. Dezember 2016: 131,7 Mio. € bzw. 41%). Davon waren 9,3 Mio. € bzw. 7% kurzfristig (31. Dezember 2016: 9,3 Mio. € bzw. 7%).

Zum Bilanzstichtag lag das Konzerneigenkapital bei 122,3 Mio. € (Vorjahr: 120,6 Mio. €) bzw. 8,71 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie (Vorjahr 8,60 €).

Unter Einbeziehung der Anteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen, wie bei der Ermittlung des REIT-EK vorgesehen, summierte sich das bilanzielle Kapital aller Anteilseigner auf 183,2 Mio. €.

Die REIT-Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (d.h. das EK inkl. der Minderheiten von 183,2 Mio. € im Verhältnis zum unbeweglichen Vermögen von 289,0 Mio. €), lag zum 31.03.2017 bei 63,4% und konnte gegenüber dem Jahresende 2016 mit 62,7% nochmals gesteigert werden.

Folie 20 - Ausblick 2017

Unsere Ergebnisplanung für das laufende Geschäftsjahr geht – abgesehen von den Abgängen der per Dezember 2016 zur Veräußerung gehaltenen Immobilien – von einem unveränderten Portfoliobestand aus. Gleiches gilt auch für die prozentuale Beteiligung der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen.

Ausgehend von Plan-Mieterträgen von rund 22 Mio. € im Fair Value-Konzern rechnen wir mit einem operativen Geschäftsergebnis bzw. mit FFO vor Minderheiten in der Bandbreite von 9,6 bis 10,2 Mio. €. Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter entspricht dies bei unverändertem Beteiligungsverhältnis einer Bandbreite von 6,1 Mio. € bis 6,4 Mio. €. Das entspricht einem FFO von 0,43 € bis 0,46 € je derzeit in Umlauf befindliche Aktie.

Die Zieldividende für das Jahr 2017 beträgt 0,25 € je derzeit in Umlauf befindliche Aktie. Dies entspricht eine Ausschüttungsquote von 55% bis 57% der FFO.

Für das laufende Geschäftsjahr streben wir zudem eine Fortsetzung der Übernahme bisher indirekt gehaltener Immobilien in den Direktbesitz an. Wie schon im Jahr 2016 gehen wir davon aus, dass wir

hierdurch weiterhin Vermögenszuwächse erzielen, das operative Geschäft stärken und Verwaltungs- und Gesellschaftskosten als auch Komplexität reduzieren.

Abschließend danke ich herzlich den Mitarbeitern der Fair Value REIT-AG und unseren Dienstleistern für ihr Engagement und für die gute Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Diesen Dank für das vergangene Geschäftsjahr richte ich auch an die Mitglieder des Aufsichtsrates, Herrn Rolf Elgeti, Herrn Markus Drews, Herrn Prof. Andreas Steyer, Herrn Dr. Oscar Kienzle und Herrn Prof. Dr. Heinz Rehkugler.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit, meine sehr geehrten Damen und Herren. Ich freue mich nun auf Ihre Fragen.