



fair value
REIT

Fair Value REIT-AG
Hauptversammlung
am 25. Juni 2020

Rede des Vorstands Tim Brückner

(es gilt das gesprochene Wort)

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

herzlich willkommen zur diesjährigen Hauptversammlung der Fair Value REIT-AG. Für die Fair Value REIT und auch für mich ist es die erste virtuelle Hauptversammlung, die wir aufgrund der Corona-Pandemie ohne Sie, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, durchführen müssen. Das bedauern wir, da wir den direkten Dialog mit Ihnen sehr schätzen, und hoffen, dass wir uns im kommenden Jahr wieder persönlich zur Hauptversammlung treffen können.

Dennoch freue ich mich, dass wir mit der virtuellen Durchführung der diesjährigen Hauptversammlung eine Möglichkeit gefunden haben, Ihnen heute Rechenschaft abzulegen über die Geschäftsentwicklung im Jahr 2019 und Ihre Fragen im Rahmen der anschließenden Generaldebatte beantworten zu können. Und nicht zuletzt schaffen wir mit dieser Form der Hauptversammlung die Möglichkeit, Ihnen die Dividende für das Geschäftsjahr 2019 auszuzahlen.

Folie 2 – Zusammenfassung 2019

Zusammengefasst war das Geschäftsjahr 2019 für die Fair Value REIT und für die Aktionäre der Gesellschaft erfolgreich – auch wenn wir an die sehr guten Ergebnisse des Jahres 2018 nicht in allen Bereichen anknüpfen konnten. Dennoch haben wir unsere Ziele erreicht und zum Teil auch

übertrafen, wie Sie an der zweimalig angehobenen Ergebnisprognose 2019 und am Dividendenvorschlag gesehen haben.

Viele Maßnahmen, die wir im Jahr 2019 ergriffen haben, sind wertschaffende Investitionen in die Objekte der Gesellschaft und werden mittelfristig die Entwicklung der Gesellschaft positiv beeinflussen, auch wenn sich das in den unmittelbaren Ergebnissen 2019 noch nicht direkt zeigt. Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Fortschritte im Vermietungsbereich erzielt, die strategische Portfoliobereinigung weiter fortgesetzt und den Marktwert des gesamten Immobilienportfolios deutlich gesteigert.

Konkret sind die Mieterträge trotz eines Objektverkaufs stabil bei 21,9 Mio. Euro.

Die Investitionen in unseren Immobilienbestand wurden im Jahresvergleich signifikant von ca. 1,1 Mio. Euro auf über 4,0 Mio. Euro gesteigert. Das ist auch der primäre Grund, warum das Vermietungsergebnis um rund 12% gesunken ist.

Das Bewertungsergebnis ist mit 12,5 Mio. Euro weiterhin positiv, liegt jedoch unter dem Vorjahr.

Bei reduzierten Verwaltungskosten und sonst weitgehend stabilen Kennzahlen reduziert sich der Konzernüberschuss entsprechend von 22,8 Mio. Euro im Vorjahr auf 15,1 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2019, oder je Aktie gesprochen: von 1,62 Euro je Aktie auf 1,08 Euro.

Die **Funds from Operations**, die das operative Ergebnis des Konzerns, bereinigt um Bewertungsergebnisse, sonstige Verkaufs- und Einmaleffekte sowie periodenfremde Erträge und Aufwendungen ausdrücken, haben sich solide entwickelt:

Vor Minderheiten fielen sie von 13,0 Mio. Euro oder 92 Eurocent je Aktie im Jahr 2018 auf 10,3 Mio. Euro bzw. 73 Eurocent je Aktie, und nach Minderheiten sanken sie von 8,1 Mio. Euro oder 58 Eurocent je Aktie auf 7,0 Mio. Euro oder 49 Eurocent je Aktie.

Nichtsdestotrotz können wir eine Dividende von 26 Eurocent je Aktie vorschlagen, was 91,2% des Jahresüberschusses gem. §13 REITG sowie einer Steigerung von 11 Eurocent gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Bevor ich im Detail auf die Entwicklung der Fair Value Reit am Kapitalmarkt und die Finanzkennzahlen eingehe, möchte ich an meinen Vorstandkollegen Kevin Fuhr übergeben, der Ihnen einen Überblick über unsere operativen Leistungskennzahlen und das Portfolio geben wird.

Vortrag Kevin Fuhr

Folie 3 – Operative Leistungskennzahlen

Auch die relevanten Immobilienkennzahlen spiegeln unseren Fokus auf die zukünftige Entwicklung der Fair Value REIT wider und entwickelten sich besser als geplant.

Der Marktwert der Immobilien erhöhte sich um 4% von rund 314 Mio. Euro auf ca. 326 Mio. Euro.

Die annualisierte Vertragsmiete bleibt mit 22,1 Mio. Euro zum 31.12.2019 konstant gegenüber dem Vorjahreswert von 22,2 Mio. Euro, obwohl ein Objekt verkauft wurde.

Die EPRA-Leerstandsquote steigt leicht auf 8,4%, nach 8,1% zum 31. Dezember 2019.

Die Restlaufzeit der Mietverträge hat sich ebenfalls solide entwickelt. Da insbesondere kleinteilige Mietverträge im abgelaufenen Geschäftsjahr ausgelaufen sind, ist die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 5,3 Jahren Ende 2018 auf 4,6 Jahre Ende 2019 gefallen.

Zudem haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr unser Portfolio strategisch bereinigt, indem wir die Immobilie in Wahlstedt leicht über ihrem Verkehrswert von Ende 2018 veräußert haben.

Folie 4 – Portfoliokennzahlen –Top 10 Mieter

Die Betrachtung des Portfolios nach Nutzungsarten sowie die diversifizierte Mieterstruktur unterstreichen die gute Qualität des Portfolios: So ist die Aufteilung nach Nutzungsarten ausgewogen, Einzelhandelsobjekte machen mit 57% vor Büroflächen mit 35% die Mehrheit aus.

Der Mietermix ist ebenfalls solide: Wir haben durchweg bekannte und solvente Mieter in unseren Objekten, und kein Mieter macht mehr als 8% der Mieteinnahmen aus. Auch regional sind wir gut aufgestellt: Wie es unserer Philosophie entspricht, sind wir in zahlreichen attraktiven Mittelstädten vertreten und erzielen dort durchweg attraktive Renditen.

Wir arbeiten weiterhin an der Portfoliooptimierung und sind zuversichtlich die wesentlichen Kennzahlen unseres Portfolios in Zukunft weiter verbessern zu können.

Ich bedanke mich für ihr Interesse und übergebe an meinen Kollegen Tim Brückner.

Folie 5 – Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt

Die Entwicklung der Fair Value REIT AG am Kapitalmarkt war 2019 positiv, der Jahresendkurs lag mit 8,15 Euro rund 2% über dem Wert zu Jahresbeginn. Dabei schwankte der Kurs in einer Spanne zwischen 7,70 Euro und 8,75 Euro.

Die Aktionärsstruktur ist im Wesentlichen unverändert: Größter Aktionär ist die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit 79,39%

Folie 7 – Konzern GuV 2019

Während die Mieterträge mit 21,9 Mio. Euro praktisch stabil gegenüber dem Vorjahr geblieben sind, hat sich das Nettovermietungsergebnis aufgrund gestiegener Instandhaltungsaufwendungen auf 16,0 Mio. Euro reduziert. Die Verwaltungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich auf 3,2 Mio. Euro reduziert, wobei im Vorjahr Aufwendungen für Rechts- und Beratungsleistungen und einmalige Personalaufwendungen zu Buche schlugen. Das rund 10,6 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert liegende Bewertungsergebnis führte zu einem Rückgang des Betriebsergebnisses 2019 auf 25,3 Mio. Euro. Bei einem stabilen Nettozinsaufwand lag der Konzernüberschuss mit 15,1 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert von 22,8 Mio. Euro. Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von 1,08 Euro, nach 1,62 Euro 2018.

Folie 8 – Bereinigtes Konzernergebnis / FFO 2019

Ausgehend vom Nettovermietungsergebnis, das sich 2019 primär aufgrund erhöhter Instandhaltungsaufwendungen um 2,1 Mio. Euro auf 16,0 Mio. Euro reduziert hat, haben sich auch die Funds from Operations (FFO) vor Minderheiten entsprechend reduziert, dabei aber unsere eigene Planung deutlich übertroffen. Sie beliefen sich auf 10,3 Mio. Euro, nach einem Vorjahreswert von 13,0 Mio. Euro, und nach Minderheiten auf 7,0 Mio. Euro, nach 8,1 Mio. Euro im Jahr 2018. Auf die durchschnittliche Anzahl im Umlauf befindlicher Aktien 2019 bezogen, kommt das einem Rückgang von 9 Eurocent auf 49 Eurocent je Aktie gleich, nach 58 Eurocent im Jahr 2018.

Folie 9 – Konzernbilanz - Aktiva

Insgesamt erhöhte sich die Bilanzsumme zum Stichtag auf rund 348 Mio. Euro, nach etwa 336 Mio. Euro im Jahr zuvor.

Zum 31. Dezember 2019 umfasste das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio Immobilien mit Marktwerten von insgesamt rund 326 Mio. Euro, während der Vorjahreswert bei rund 314 Mio. Euro lag. Der Anstieg des Portfoliowertes um fast 4% resultiert vor allem aus dem Bewertungsergebnis des Bestandes zum 31. Dezember 2019, trotz des Verkaufs des Objekts in Wahlstedt.

Die liquiden Mittel des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf solide 18,1 Mio. Euro und lagen damit auf dem Niveau des Vorjahres. Die Dividendenzahlung 2019, die Tilgung von

Fremdkapital und die wertschöpfenden Investitionen in den Bestand konnten durch den operativen Cash-Flow ausgeglichen werden.

Folie 10 – Konzernbilanz - Passiva

Auf der Passivseite haben sich alle wesentlichen Kennzahlen weiter verbessert. Ausgehend von einer Bilanzsumme von rund 348 Mio. Euro stieg das Eigenkapital der Aktionäre von etwa 146 Mio. Euro Ende 2018 auf über 159 Mio. Euro Ende 2019 an, was einer sehr soliden Eigenkapitalquote von 45,7% entspricht.

Die REIT-Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG lag zum 31.12.2019 bei 73,1%, und damit deutlich über der Vorgabe des REIT-Gesetzes von 45% und dem Vorjahreswert von 69,8%.

Und auch der Net-LTV, der für viele Finanzierungspartner von Relevanz ist, hat sich von 30,2% Ende 2018 auf 27,0% verbessert.

Folie 11 – Net Asset Value

Auf Grundlage der sehr soliden Bilanzrelationen hat sich der Nettoinventarwert ebenfalls sehr erfreulich entwickelt. Der NAV stieg deutlich von etwa 146 Mio. Euro am 31. Dezember 2018 auf über 158 Mio. Euro am 31. Dezember 2019. Getrieben wurde diese Entwicklung von der operativen Leistung sowie der Steigerung des Marktwertes unseres Immobilienbestandes, was sowohl auf wertsteigernde Investitionen als auch auf ein erfreuliches Marktumfeld zurückgeht.

Zudem konnten die Finanzverbindlichkeiten durch plangemäße Tilgung auf ca. 106 Mio. Euro reduziert werden.

Bezogen auf die Anzahl der Aktien ergibt sich ein Net Asset Value von 11,23 Euro nach 10,42 Euro Ende 2018, was eine Steigerung von 81 Eurocent repräsentiert.

Folie 13 – Einzelabschluss – G&V 2019

Sehr geehrte Damen und Herren, lassen Sie mich nun auf den Einzelabschluss der Fair Value Reit AG eingehen. Das Ergebnis des Einzelabschlusses nach HGB bzw. dessen Jahresüberschuss ist für die Bemessung der Dividende maßgeblich.

Die Umsatzerlöse sind trotz der Veräußerung aus unserem Bestand leicht auf 6,4 Mio. Euro gestiegen. Das Nettovermietungsergebnis lag mit 3,3 Mio. Euro ebenfalls über dem Vorjahrswert von 2,9 Mio. Euro.

Die Verwaltungskosten wurden nach Einmalaufwendungen 2018 und aufgrund von Kostensenkungsmaßnahmen im letzten Geschäftsjahr auf 1,7 Mio. Euro reduziert, so dass sich das Betriebsergebnis 2019 mit 2,2 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr verdoppelte.

Höhere Beteiligungserträge aus zwei Fonds steigerten das Beteiligungsergebnis auf 2,0 Mio. Euro, und der Nettozinsaufwand konnte gegenüber dem Vorjahreswert ebenfalls reduziert werden.

In Summe haben diese Effekte erwartungsgemäß zu einem deutlichen Anstieg des Jahresüberschusses 2019 auf 4,0 Mio. Euro, nach 2,3 Mio. Euro im Vorjahr geführt.

Wir schlagen daher unter Tagesordnungspunkt 2 vor, eine Dividende von 0,26 Eurocent je Aktie für das Geschäftsjahr 2019 auszuschütten. Dieser Dividendenvorschlag entspricht einer Ausschüttungsquote von 91,2 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses und erfüllt damit die Anforderungen von §13 REITG.

Folie 14 – Einzelabschluss – Bilanz

Der guten Form halber präsentiere ich Ihnen noch eine Übersicht der Bilanz 2019 der Fair Value REIT AG:

Die Bilanzsumme 2019 ist unter anderem durch den profitablen Verkauf des Objektes in Wahlstedt auf 102,1 Mio. Euro zurückgegangen. Auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen zum Stichtag mit 87,2 Mio. Euro entsprechend zurückgegangen, das Umlaufvermögen blieb mit 14,9 Mio. Euro praktisch stabil. Die liquiden Mittel sanken von 7,0 Mio. Euro 2018 auf 5,0 Mio. Euro Ende 2019, gegenläufig stiegen die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von 7,7 Mio. Euro Ende 2018 auf 8,3 Mio. Euro zum Stichtag.

Auf der Passivseite zeigt sich folgendes Bild: Die Eigenkapitalquote ist einhergehend mit dem Anstieg des Eigenkapitals auf 84,6 Mio. Euro zum Stichtag auf 83,2% gestiegen, die Bankverbindlichkeiten konnten primär durch planmäßige Rückführung eines Darlehens von 20,6 Mio. Euro Ende 2018 auf 7,3 Mio. Euro reduziert werden.

Folie 16 – Ausblick 2020

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, eigentlich würde ich an dieser Stelle gerne mit diesem guten Ergebnis des Jahres 2019 als solide Grundlage nach vorne blicken. Allerdings waren wir, und damit bin ich wieder am Anfang meines Vortrages, im April 2020 gezwungen, unsere Prognose aufgrund der nicht absehbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzunehmen.

Die konkreten Auswirkungen sind leider nach wie vor für uns nicht absehbar, aber unser Asset-Management-Team arbeitet aktiv mit unseren Mietern daran, mögliche negative Auswirkungen

bestmöglich zu begrenzen. Sobald wir imstande sind, das in Zahlen zu fassen, werden wir eine neue Prognose für die Mieterträge und den FFO für das Jahr 2020 publizieren.

Abspann

Meine Damen und Herren, sehr geehrte Aktionäre, hiermit komme ich zum Ende meiner Ausführungen.

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, und Ihnen, sehr geehrte Aktionäre, für Ihr Vertrauen.

Diesen Dank richte ich auch an die Mitglieder des Aufsichtsrates, Herrn Frank Hölzle, Herrn Ingo Hartlief und Herrn Daniel Zimmer, der sich heute aus dem Aufsichtsrat verabschiedet. Bei ihm möchte ich mich im Namen des Vorstands für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit bedanken.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit, meine sehr geehrten Damen und Herren. Ich übergebe nun noch einmal an den Versammlungsleiter und freue mich im Anschluss auf die Beantwortung ihrer Fragen.