



fair value
REIT

Fair Value REIT-AG
Hauptversammlung
am 18. Mai 2022

Rede des Vorstands Tim Brückner
(es gilt das gesprochene Wort)

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

herzlich willkommen zur ordentlichen, erneut virtuellen Hauptversammlung 2022 der Fair Value REIT-AG. Für die Fair Value REIT-AG ist es nun bereits die dritte Hauptversammlung, die wir virtuell durchführen müssen. Und obwohl die beiden vorherigen virtuellen Hauptversammlungen unserer Gesellschaft in den vergangenen Jahren reibungslos durchgeführt werden konnten, war unsere Hoffnung, Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, dieses Jahr wieder persönlich und mit physischer Präsenz begrüßen zu dürfen. Dass das nach wie vor nicht möglich ist, bedauern wir insbesondere deshalb, da wir den direkten Austausch und Dialog mit Ihnen sehr schätzen, und hoffen bereits jetzt auf ein persönliches Wiedersehen im kommenden Jahr.

Dennoch freue ich mich, dass wir auf diesem Wege eine Möglichkeit haben, Ihnen heute Rechenschaft über die Geschäftsentwicklung im Jahr 2021 abzulegen und Ihre Fragen im Rahmen der anschließenden Generaldebatte beantworten zu können. Und nicht zuletzt schaffen wir die Voraussetzung, Ihnen die gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegene Dividende für das Geschäftsjahr 2021 auszuzahlen.

Folie 2 – Zusammenfassung 2021

Lassen Sie mich Ihnen an dieser Stelle einen kurzen Überblick über die Entwicklung der Fair Value REIT-AG in Form der wesentlichen Kennzahlen des abgelaufenen Geschäftsjahres geben.

Trotz der weiterhin herausfordernden gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, bewerten wir die Geschäftsentwicklung und die Ergebnisse im Geschäftsjahr 2021 insgesamt positiv.

Unsere Mieterträge gingen wie geplant auf 18,4 Mio. Euro zurück, und lagen im Rahmen unserer Prognose von 18,0 bis 19,0 Mio. Euro. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf der Objekte in Köln, Barmstedt, Bad Bramstedt und Potsdam zu einem Erlös von insgesamt 16,0 Mio. Euro, und damit deutlich über dem zuletzt festgestellten gutachterlichen Marktwert von 13,7 Mio. Euro.

Die Nettomietträge hingegen blieben mit 15,7 Mio. Euro praktisch stabil.

Mit Blick auf das Portfolio ist hervorzuheben, dass das pandemiebedingt negative Bewertungsergebnis 2020 im vergangenen Jahr mehr als überkompensiert wurde. Dies ist neben einem gewissen, coronabedingten Aufholeffekt vor allem auf unser aktives Asset Management zurückzuführen.

Auch die weiteren Ergebniskennzahlen haben sich erfreulich entwickelt:

Der Konzernüberschuss ist im vergangenen Jahr auf 13,5 Mio. Euro oder 96 Eurocent je Aktie gestiegen.

Die Funds from Operations oder FFO haben sich ebenfalls verbessert und belaufen sich vor Minderheiten auf 11,9 Mio. Euro oder 84 Eurocent je Aktie. Dieses Ergebnis ist sogar besser als zuletzt prognostiziert, hier lag unser Ziel zunächst zwischen 9,0 und 10,0 Mio. Euro und konnte am 23. November 2021 auf „über 11,0 Mio. Euro“ angehoben werden.

Und auch die Dividende, in diesem Moment noch als Vorschlag an Sie, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, konnten wir für das letzte Geschäftsjahr deutlich auf 39 Eurocent je Aktie steigern – nach einer Auszahlung von 27 Eurocent je Aktie für das Jahr 2020.

Bevor ich im Detail auf die Entwicklung der Finanzkennzahlen der Fair Value REIT eingehe, möchte ich Ihnen einen Überblick über unsere operativen Leistungskennzahlen und das Portfolio geben.

Folie 3 – Operative Leistungskennzahlen

Die Entwicklung der relevanten Immobilienkennzahlen unseres Portfolios war in besonderer Weise von der strategischen Portfoliobereinigung durch die Veräußerung der Objekte in Köln, Barmstedt, Bad Bramstedt und Potsdam geprägt. Durch unser aktives Asset Management und interne Effizienzmaßnahmen konnten wir die meisten Effekte kompensieren, zum Teil sogar überkompensieren.

So blieb der Marktwert des Portfolios mit 294 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahreswert von 296 Mio. Euro praktisch konstant und auch die Vertragsmiete sank nur leicht um 0,9 Mio. Euro auf 17,8 Mio. Euro. In gleichem Umfang ging die Potentialmiete, also die geschätzte Marktmiete, auf 19,4 Mio. Euro zurück.

Die EPRA-Leerstandsquote verbesserte sich leicht auf 8,6 %, nach 8,9 % zum 31. Dezember 2020.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge konnte von 5,1 Jahre auf 5,5 Jahre erhöht werden. Hierzu haben primär der Abschluss eines neuen Mietvertrages für das Hotelobjekt in Dresden sowie die Verlängerung des Mietvertrages mit der Commerzbank in Quickborn beigetragen.

Im Zuge der Verkäufe der vier bereits genannten Objekte konnten wir insgesamt 16,0 Mio. Euro Erlösen, das liegt deutlich über dem zuletzt festgestellten Marktwert von 13,7 Mio. Euro und bestätigt die Werthaltigkeit unseres Portfolios.

Folie 4 – Top 10 Mieter und Assetklassen

Die Betrachtung des Portfolios nach Nutzungsarten sowie die diversifizierte Mieterstruktur unterstreicht die Qualität des Portfolios: So ist die Aufteilung nach Nutzungsarten vergleichsweise ausgewogen, wobei der Anteil der Einzelhandelsobjekte verkaufsbedingt von 62 % auf 56 % reduziert werden konnte, während der Anteil der Büroflächen von 31 % auf 39 % anstieg.

Der Mietermix ist ebenfalls solide: Wir haben durchweg bekannte und solvente Mieter in unseren Objekten, und kein Mieter macht mehr als rund 9 % der Mieteinnahmen aus. Auch regional sind wir gut aufgestellt: Wie es unserer Philosophie entspricht, sind wir in zahlreichen starken Mittelstädten vertreten und erzielen dort durchweg attraktive Renditen.

Mit dieser Portfoliozusammensetzung fühlen wir uns grundsätzlich gut und zukunftsfähig aufgestellt. Sollten sich jedoch Opportunitäten zur weiteren Optimierung ergeben, werden wir diese natürlich sorgfältig eruiieren und zielgerichtet umsetzen.

Folie 6 – Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Sehr geehrte Damen und Herren, lassen Sie mich nun etwas detaillierter auf die betriebswirtschaftliche Erfolgsrechnung unserer Gesellschaft im letzten Jahr eingehen. Wie schon einleitend ausgeführt, sind die Mieterträge aufgrund der Portfoliooptimierung auf 18,4 Mio. Euro gesunken, während das Nettovermietungsergebnis aufgrund eines verbesserten Nebenkostensaldos mit 15,7 Mio. Euro praktisch konstant gehalten werden konnte.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen blieben mit 2,9 Mio. Euro ebenfalls konstant, während der Zinsaufwand sich infolge der umfangreichen Um- und Refinanzierungen in den beiden letzten Jahren um ein Drittel auf 1,1 Mio. Euro reduzierte.

Der Anstieg des Veräußerungs- und Bewertungsergebnisses spiegelt die erfolgreichen Verkäufe über dem zuletzt festgestellten Marktwert und das positive Bewertungsergebnis des Portfolios wider. Analog dazu stieg allerdings auch der Ergebnisanteil der Minderheitsgesellschafter – Punkt fünf – und verdoppelte sich auf 7,0 Mio. Euro.

Im Ergebnis liegt der Konzernüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 mit 13,5 Mio. Euro oder 96 Eurocent je Aktie deutlich über dem Vorjahreswert.

Folie 7 – Bereinigtes Konzernergebnis / Funds from Operations

Schauen wir davon ausgehend auf die Funds from Operations, also auf die Überleitung vom bilanzierten Ergebnis zu dem tatsächlichen Cash-Flow unseres Unternehmens im vergangenen Jahr.

Ausgehend vom Nettovermietungsergebnis, das im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant geblieben ist und der angesprochenen deutlichen Reduzierung des Nettozinsaufwandes, konnten wir auch den Saldo aus sonstigem betrieblichen Ertrag, sonstigem betrieblichen Aufwand und Wertminderungen gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessern.

Das liegt aber eher am Vorjahr, da dieses durch die Wertminderungen im Zuge der Corona-Pandemie außerordentlich beeinflusst war.

So haben sich die Funds from Operations (FFO) vor Minderheiten um 1,0 Mio. Euro auf 11,9 Mio. Euro verbessert, und damit unsere bereits angehobene Prognose von „mehr als 11. Mio. Euro“ sehr komfortabel erreicht. Nach Minderheiten liegen die FFO rund 0,4 Mio. Euro über dem Vorjahreswert, da – relativ betrachtet – ein höherer Anteil am Ergebnis in verbundenen Unternehmen generiert wurde, in denen die Fair Value REIT-AG nur mit Anteilsquoten zwischen 48 bis 60 % beteiligt ist.

Folie 8 – Konzernbilanz – Aktiva

Mit Blick auf die Bilanz wird auf der Aktivseite deutlich, dass wir trotz der Veräußerung von vier Objekten den Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei rund 295 Mio. Euro stabil halten konnten. Die verkaufsbedingten Abgänge konnten also praktisch durch das Bewertungsergebnis kompensiert werden.

Der Kassenbestand liegt infolge der Kaufpreiszahlungen rund 10 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres und bildet eine nach wie vor und auch nach Auszahlung der Dividende komfortable Liquiditätssituation.

Zum 31.12.2021 – wie auch im Vorjahr – hat die Fair Value REIT keine Immobilien als zur Veräußerung gehalten bilanziert.

Folie 9 – Konzernbilanz – Passiva

Der Passivseite unserer Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr nur wenig verändert. Das Eigenkapital stieg durch das positive Periodenergebnis um rund 10 Mio. Euro auf 169,6 Mio. Euro zum Stichtag, während sich die Verbindlichkeiten nur leicht erhöhten. So können wir zum 31. Dezember 2021 von einer auf 50,6 % verbesserten bilanziellen Eigenkapitalquote berichten. Noch deutlicher hat sich die REIT-Eigenkapitalquote auf nunmehr 85,8 % verbessert, und auch der Verschuldungsgrad, der Net-LTV der Fair Value REIT liegt mit nunmehr 16,5 % per Ende 2021 auf einem niedrigen Niveau, was im Rahmen der geopolitischen und makroökonomischen Entwicklung in Europa sicherlich beruhigend ist und die Stabilität der Gesellschaft auch in unruhigen Zeiten gewährleistet.

Folie 10 – Net Asset Value (NAV)

Analog zur Entwicklung der Konzernbilanz hat sich auch der Nettoinventarwert, oder Net Asset Value, erfreulich entwickelt. Dieser stieg um 9,7 Mio. Euro oder 6,1 % und liegt zum 31.12.2021 bei 169,6 Mio. Euro.

Bezogen auf die Anzahl der Aktien ergibt sich ein Net Asset Value von 12,02 Euro, nach 11,33 Euro Ende 2020, was einer Steigerung von 69 Eurocent entspricht.

Folie 12 – Fair Value REIT-AG – Gewinn- und Verlustrechnung

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

Das Nettovermietungsergebnis lag mit 4,5 Mio. Euro etwa 1,1 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert, was primär auf das verkaufsbedingt reduzierte Objektportfolio zurückzuführen ist.

Während die allgemeinen Verwaltungskosten konstant gehalten werden konnten, war der Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen aufgrund der deutlich über dem Buchwert abgeschlossenen Objektverkäufe mit 6,1 Mio. Euro sehr erfreulich. Im Vorjahr enthielt diese Position vor allem Wertberichtigungen für pandemie-bedingte uneinbringliche Mietforderungen.

Die Entwicklung der Erträge aus Beteiligungen ist mit 2,2 Mio. Euro rückläufig, aber positiv. Im Vorjahr waren Schlüsselausschüttungen des IC 07 und des BBV 06 von ca. 1,4 Mio. Euro enthalten.

Um für zukünftige Investitionen in das Portfolio gewappnet zu sein, haben wir uns entschlossen, einen Betrag von 3,6 Mio. Euro in die Kapitalrücklage einzustellen. In Summe hat dies zu einer deutlichen Steigerung des Jahresüberschusses 2021 auf 6,0 Mio. Euro geführt, der für die Berechnung der Dividendenausschüttung relevant ist.

Wir schlagen daher unter Tagesordnungspunkt 2 vor, eine Dividende von 39 Eurocent je Aktie für das Geschäftsjahr 2021 auszuschütten. Dieser Dividendenvorschlag entspricht einer Steigerung von 12 Eurocents gegenüber dem Vorjahr und einer Ausschüttungsquote von 90,7 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses und erfüllt damit die Anforderungen des REIT-Gesetzes an die Ausschüttungsquote von mindestens 90 %.

Folie 13 – Fair Value REIT-AG – Bilanz

Der guten Ordnung halber präsentiere ich Ihnen auch eine Übersicht über die wichtigsten Veränderungen in der Bilanz 2021 der Fair Value REIT-AG gegenüber dem Vorjahr.

Auf der Aktivseite ist der Wert der Sachanlagen verkaufsbedingt leicht zurückgegangen. Analog und aufgrund des realisierten Buchgewinns ist die Liquiditätsposition umso deutlicher angestiegen. Auf der Passivseite verbessert das Periodenergebnis die Eigenkapitalposition, darüber hinaus gab es keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

Folie 15 – Ausblick / Prognose 2021

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, aufbauend auf der insgesamt positiven Geschäftsentwicklung 2021 und unseren vorsichtig positiven Erwartungen in Bezug auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im laufenden Jahr, rechnen wir für das Geschäftsjahr 2022 mit Mieterträgen zwischen 17,0 und 18,0 Mio. Euro und Funds from Operations von 8,5 bis 9,5 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung des erneut um vier Objekte verkleinerten Portfolios im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 gehen wir also davon aus, unsere wesentlichen Leistungsindikatoren stabil halten zu können.

Im Rahmen unseres Risikomanagements gleichen wir jedoch kontinuierlich die Entwicklung des wirtschaftlichen Umfeldes und der Gesellschaft mit unserer Planung, unseren Erwartungen und den getroffenen Annahmen ab, um Anpassungen vornehmen zu können oder gegebenenfalls Vorsorgemaßnahmen ergreifen zu können. Ferner können Portfolioveränderungen durch An- oder Zukäufe einen Anpassungsbedarf unserer Prognose herbeiführen.

Abspann

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

Abschließend ist es dem Vorstand ein besonderes persönliches Anliegen, den Mitarbeitern der Fair Value REIT-AG und unseren Dienstleistern von Herzen für ihr Engagement und für die gute Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr, und Ihnen, sehr geehrte Aktionäre, für Ihr Vertrauen zu danken.

Diesen Dank für die konstruktive Zusammenarbeit richte ich auch an die Mitglieder des Aufsichtsrates, Herrn Frank Hölzle, Herrn Ingo Hartlief und Frau Barbara Deisenrieder.

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.