



fair value
REIT

Fair Value REIT-AG
Hauptversammlung
am 17. Mai 2023

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

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

herzlich willkommen zur ordentlichen, virtuellen Hauptversammlung 2023 der Fair Value REIT-AG. Für die Fair Value REIT-AG ist es nun bereits die vierte Hauptversammlung, die wir virtuell durchführen. Dieses Jahr allerdings mit der erfreulichen Neuerung, dass wir mit Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionären, wieder in den gewohnten direkten Austausch und Dialog treten können.

Ich freue mich, dass wir auf diesem Wege eine Möglichkeit haben, Ihnen heute Rechenschaft über die Geschäftsentwicklung im Jahr 2022 abzulegen und Ihre Fragen im Rahmen der anschließenden Generaldebatte beantworten zu können. Und nicht zuletzt schaffen wir die Voraussetzung, Ihnen eine solide Dividende für das Geschäftsjahr 2022 auszuzahlen.

Folie 2 – Zusammenfassung 2022

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 2022 insgesamt positiv.

Unsere Mieterträge stiegen wie geplant leicht auf 18,5 Mio. Euro, und lagen damit innerhalb der im August 2022 erhöhten Prognose von 18,0 bis 19,0 Mio. Euro. Der leichte Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Neuvermietungen und Mietindexierungen, welche den Verkauf von vier Objekten im Vorjahr überkompensieren.

Die Nettomietträge sanken hingegen aufgrund inflationsbedingt höherer Kosten leicht auf 15,5 Mio. Euro.

Mit Blick auf das Portfolio fällt das Bewertungsergebnis negativ aus. Es ist allerdings hervorzuheben, dass unser aktives Asset Management mit steigenden Cashflows in den Immobilien zu einem gewissen positiven Ausgleich in der Bewertung geführt hat.

Der negative Bewertungseffekt führt 2022 zu einem Konzernfehlbetrag von -6,5 Mio. € oder -46 Eurocent je Aktie.

Hingegen bleiben die Funds from Operations oder FFO vor Minderheiten nahezu unverändert bei 11,4 Mio. Euro oder 81 Eurocent je Aktie. Dieses Ergebnis ist sogar besser als zuletzt prognostiziert, hier lag unser Ziel zunächst zwischen 8,5 und 9,5 Mio. Euro und konnte im August 2022 auf 10 bis 11 Mio. Euro angehoben werden.

Die Dividende, in diesem Moment noch als Vorschlag an Sie, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, konnten wir für das letzte Geschäftsjahr mit 37 Eurocent je Aktie nahezu stabil halten – nach einer Auszahlung von 39 Eurocent je Aktie für das Jahr 2021.

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

Abgesehen von geringfügigen marktbedingten Abwertungen der Immobilienwerte zeigen sich die relevanten Immobilienkennzahlen nahezu stabil und teilweise dank unseres aktiven Asset Managements sogar verbessert.

Der Marktwert des Portfolios sank gegenüber dem Vorjahr leicht um 6 Mio. Euro auf 288 Mio. Euro. Die Stärke unseres Asset Managements wird auch in den Vertragsmieten sichtbar, die deutlich um 1,5 Mio. Euro auf 19,3 Mio. Euro stiegen. Auch die Potentialmiete, also die gutachterlich geschätzte Marktmiete, erhöhte sich kräftig auf 21,1 Mio. Euro.

Die EPRA-Leerstandsquote blieb mit 8,8 %, nach 8,6 % zum 31. Dezember 2021 nahezu stabil.

Auch die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge blieb mit 5,4 Jahren fast unverändert zum Vorjahr. Hierzu haben primär die Verlängerungen von Mietverträgen in Querfurt und Dresden sowie eine Neuvermietung in Langen beigetragen.

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.

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 eruieren 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 von Neuvermietungen und Mietindexierungen leicht auf 18,5 Mio. Euro gestiegen, während das Nettovermietungsergebnis trotz insbesondere gestiegener Energiekosten und höherer Instandhaltungsaufwendungen mit 15,5 Mio. Euro konstant gehalten werden konnte.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen reduzierten sich dank Kosteneinsparungen und Effizienzmaßnahmen um 0,3 Mio. Euro auf 2,6 Mio. Euro. Einmalige Abschreibungen von

Mietanreizen belasteten das Ergebnis um 8,9 Mio. Euro genauso wie die marktbedingte Abwertung des Portfolios um 10,1 Mio. Euro.

Analog dazu kam es durch die Abwertungen von Immobilien zu einem positiven Beitrag der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter – Punkt sechs – von 0,8 Mio. Euro.

Maßgeblich aufgrund der Immobilienabwertungen und Abschreibungen liegt der Konzernfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2022 bei -6,5 Mio. Euro oder -46 Eurocent je Aktie.

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 operativen Cash-Flow unseres Unternehmens, im vergangenen Jahr.

Ausgehend vom Nettovermietungsergebnis, das im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant geblieben ist, und der angesprochenen Verbesserung bei den allgemeinen Verwaltungsaufwendungen sowie leicht höheren Wertminderungen und geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen, als auch einem nahezu stabilen Nettozinsaufwand, sinken die Funds from Operations (FFO) vor Minderheiten leicht um 0,5 Mio. Euro auf 11,5 Mio. Euro, aber liegen damit dennoch geringfügig oberhalb der im August 2022 angehobene Prognose von 10 bis 11. Mio. Euro. Nach Minderheiten liegen die FFO rund 0,3 Mio. Euro unterhalb 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 das leicht negative Bewertungsergebnis zu einem reduzierten Portfoliowert geführt hat und damit der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf rund 288 Mio. Euro zurückgeht.

Der Kassenbestand liegt infolge von Tilgungen und Dividendenausschüttung sowie nach einem Geschäftsjahr ohne Verkäufe unterhalb des Niveaus des Vorjahres, aber bildet mit 23,1 Mio. Euro eine komfortable Liquiditätssituation – auch nach Auszahlung der geplanten Dividende.

Zum 31.12.2022 – wie auch im Vorjahr – hat die Fair Value REIT keine Immobilien als zur Veräußerung gehalten bilanziert.

Folie 9 – Konzernbilanz – Passiva

Auf der Passivseite unserer Gesellschaft ist aufgrund des negativen Periodenergebnisses das Eigenkapital um rund 12,2 Mio. Euro auf 157,4 Mio. Euro zum Stichtag gesunken. Laufende Tilgungen und Darlehensrückführungen führten gleichzeitig zum Rückgang der Verbindlichkeiten um 5,1 Mio. Euro auf 70,8 Mio. Euro. So blieb die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2022 mit 50,1 % nahezu unverändert.

Die REIT-Eigenkapitalquote sank auf nunmehr 82,6 %. Der Verschuldungsgrad, der Net-LTV, der Fair Value REIT liegt mit nunmehr 17,3 % per Ende 2022 weiterhin 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, leicht reduziert. Dieser sank um 12,2 Mio. Euro oder 7,2 % und liegt zum 31.12.2022 bei 157,4 Mio. Euro.

Bezogen auf die Anzahl der Aktien ergibt sich ein Net Asset Value von 11,16 Euro, nach 12,02 Euro Ende 2021, was einem Rückgang von 88 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 3,8 Mio. Euro etwa 0,7 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert, was primär auf das verkaufsbedingt verkleinerte Objektportfolio zurückzuführen ist.

Während die allgemeinen Verwaltungskosten nur geringfügig anstiegen, war der Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen aufgrund ausbleibender Objektverkäufe leicht negativ. Im Vorjahr enthielt diese Position vor allem Erträge aus Objektverkäufen.

Die Entwicklung der Erträge aus Beteiligungen ist mit 2,2 Mio. Euro konstant.

Auflösungen aus der im letzten Jahr gebildeten Kapitalrücklage von 3,6 Mio. führen in Summe zu einer deutlichen Steigerung des Jahresüberschusses 2022 auf 5,2 Mio. Euro, der für die Berechnung der Dividendenausschüttung relevant ist.

Wir schlagen daher unter Tagesordnungspunkt 2 vor, eine Dividende von 37 Eurocent je Aktie für das Geschäftsjahr 2022 auszuschütten. Dieser Dividendenvorschlag entspricht einem Rückgang von 2 Eurocents gegenüber dem Vorjahr und einer Ausschüttungsquote von 99,7 % 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 Rückgang der Liquiditätsposition erwähnenswert, der auf die Rückführung eines Darlehens und der Dividendenausschüttung zurückzuführen ist.

Auf der Passivseite möchte ich nach Rückführung eines Darlehens auf die gesunkenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verweisen. 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 2022 und unseren vorsichtig positiven Erwartungen in Bezug auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im weiteren Jahresverlauf rechnen wir für das Geschäftsjahr 2023 mit Mieterträgen zwischen 18,5 und 19,5 Mio. Euro und Funds from Operations von 11,0 bis 12,0 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung einer unveränderten Portfoliogröße gehen wir 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, allen Mitarbeitenden 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. Besonders freue ich mich auf die Zusammenarbeit mit Gertraud Kälbli, die zum 1. April 2023 die Vorstandsposition von Kevin Fuhr übernommen hat, der zum 31. März 2023 ausgeschieden ist. Bei Kevin Fuhr möchte ich mich auch auf diesem Weg noch einmal für die immer gute Zusammenarbeit bedanken und ihm für seine neue Aufgabe als Geschäftsführer der WB Worms alles Gute wünschen.

Diesen Dank für die konstruktive Zusammenarbeit richte ich auch an die Mitglieder des Aufsichtsrates, Herrn Frank Hölzle, Herrn Prof. Dr. Alexander Goepfert 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.