fair value
REIT

Fair Value REIT-AG
Hauptversammlung
am 4. Juli 2016

Rede des Vorstands Frank Schaich
(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 2015 und darauf, Ihre Fragen im Rahmen der anschließenden Generaldebatte beantworten zu können.

Folie 2 – Delivering value

Zusammengefasst war das abgelaufene Geschäftsjahr für das Unternehmen und für die Aktionäre der Gesellschaft sehr ereignisreich. Auslöser für diese Dynamik waren gegen Ende des Jahres 2014 die Übernahme von knapp unter 30% der Stimmrechte an der Fair Value REIT-AG durch die von Herrn Elgeti gegründete Obotritia Gruppe und der anschließend starke Anstieg des Fair Value-Aktienkurses auf knapp unter 6,80 EUR je Aktie bis zum Jahreswechsel 2014/2015.

Mitte Januar 2015 haben wir den erheblichen Anlagebedarf institutioneller Investoren genutzt und prospektfrei eine Wandelanleihe mit einem Nominalvolumen von rund 8,5 Mio. EUR zu einem festen Zinssatz von 4,5% pro Jahr über eine Laufzeit von fünf Jahren platziert. Der anfängliche Wandlungspreis von 9 EUR je Aktie lag über dem Net Asset Value je Aktie und vermied damit eine Verwässerung für die Bestandsaktionäre.

Die zugeflossenen Mittel haben wir sukzessive wertschaffend und ertragswirksam in die Aufstockung unserer Beteiligungsquote an einzelnen Tochterunternehmen investiert. Den damit verbundenen positiven Nachrichtenfluss aus unserem Unternehmen und das gute Kapitalmarktumfeld ermöglichte Anfang Mai 2015 die Platzierung einer Kapitalerhöhung um 50% des Grundkapitals unter vollständiger Ausnutzung des genehmigten Kapitals zu einem Kurs von 7,90 EUR je Aktie.

Den Emissionserlös aus der Kapitalerhöhung von brutto rund 37 Mio. EUR haben wir zu attraktiven Preisen in eine neue Beteiligung und außerdem in den Direkterwerb bisher indirekt gehaltener Immobilien investiert. Hierzu später mehr.

Der Anstieg des Konzerneigenkapitals im Jahr 2015 um 39 Mio. € bzw. um 50% gegenüber dem Vorjahr ist Ausdruck dafür, dass durch die wertschaffenden Investitionen im abgelaufenen Geschäftsjahr sämtliche Transaktions- und Kapitalbeschaffungskosten kompensiert wurden und die Kapitalmaßnahmen somit insgesamt keinen nennenswerten Verwässerungseffekt bewirkten. Dies zeigt sich insbesondere beim bilanziellen NAV je in Umlauf befindlicher Aktie zum Jahresende von 8,36 EUR nach 8,39 EUR zum Vorjahresende.

Der Anstieg des operativen Konzernergebnisses FFO im Gesamtjahr 2015 um 2 Mio. EUR bzw. um 45% im Vorjahresvergleich zeigt mit Blick auf das nicht ganzjährig zur Verfügung stehende, neu aufgenommene Investitionskapital die Potenziale unseres Geschäftsmodells.

Die soliden Finanz- und Portfoliokennzahlen der Fair Value REIT-AG, die Fokussierung auf gewerbliche Immobilien an deutschen Sekundärstandorten und die außergewöhnlichen Potenziale des auf den Zweitmarkt von geschlossenen Immobilienfonds ausgerichteten Fair Value – Geschäftsmodells waren Anlass für das Ende Juli angekündigte und Mitte Oktober 2015 veröffentlichte Übernahmeangebot der Frankfurter DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG an alle Aktionäre der Fair Value REIT-AG, im Tausch für eine Fair Value-Aktie zwei DEMIRE-Aktie anzubieten.

Dem Tauschverhältnis zugrundegelegt wurde der jeweilige verwässerte Nettovermögenswert (NAV) je Aktie nach den Vorgaben der EPRA; im Ergebnis bedeutete dies für die Aktionäre der Fair Value REIT-AG eine Prämie auf den verwässerten EPRA-NAV per 30. Juni 2015 von rund 10%.

Folie 3 – Aktionärsstruktur

Wie Sie wissen, wurde dieses Angebot bis zum Ablauf des Übernahmeangebotes von Fair Value-Aktionären angenommen, die über insgesamt 77,70% der Stimmrechte verfügten. Damit ist die Fair Value REIT-AG seit dem 21. Dezember 2015 Teil des DEMIRE-Konzerns, der im Geschäftsjahr 2015

unter Einbeziehung der Fair Value Transaktion das Immobilienportfolio auf rund 1 Mrd. EUR verdreifacht hat.

Die Konzernzugehörigkeit und die enge Zusammenarbeit der beiden Unternehmen unter Beachtung der aktienrechtlichen Vorgaben zeigt sich durch die im ersten Quartal 2016 vollzogene Ergänzung im Vorstand der DEMIRE AG durch die Bestellung meiner Person zum weiteren Vorstandsmitglied der DEMIRE AG und durch die Vertretung der Interessen der DEMIRE AG im Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG.

Folie 4 – Wertschöpfende Transaktionen 2015

Nun im Einzelnen zum Geschäftsjahr 2015: Hervorzuheben ist der transaktionsbedingte Vermögenszuwachs von insgesamt 6,5 Mio. EUR als Ergebnis einer Vielzahl von Einzeltransaktionen.

Beim Verkauf von 7 nicht strategischen Immobilien aus Direktbesitz erzielten wir Verkaufspreise, die insgesamt um 6% über den zuletzt festgestellten Marktwerten lagen. Unser Einstandspreis für die Mehrheitsbeteiligung an dem BBV Fonds Nr. 8 lag um 27% unter dem Nettovermögenswert der Anteile. Der Verkauf des im BBV 08 enthaltenen Pflegeheims in Radevormwald erbrachte einen weiteren Beitrag von 12% unseres Wertansatzes der Immobilie bei Erwerb der Beteiligung ein halbes Jahr zuvor.

Der Bodenrichtwert und damit Marktwert des Grundstückes in Chemnitz liegt um 54% über unserem Einstandspreis. Außerdem haben wir in annähernd 400 Einzeltransaktionen weitere Beteiligungen an sechs unserer objekthaltenden Tochterunternehmen erworben, deren Kaufpreise insgesamt um 38% unter dem Nettovermögenswert der erworbenen Anteile lagen. Ferner ergab sich Im Zuge der Übernahme von 5 Konzernimmobilien von Tochterunternehmen in den Direktbesitz ein Vermögenszuwachs von 1,4 Mio. EUR.

Folie 5 – Gesamtportfolio und 10 größte Objekte

Das Gesamtportfolio wurde zum 31.12.2015 mit rund 300 Mio. EUR bewertet. Das entspricht dem rund 13-fachen der kontrahierten Jahresmieten von 23 Mio. EUR bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 4,9 Jahren. Bezogen auf die Potenzialmieten bei Vollvermietung von 26 Mio. EUR entspricht die Bewertung der Immobilien 11,5 Jahresmieten. Die Marktwerte der zehn größten Objekte haben hieran mit insgesamt rund 195 Mio. EUR einen Anteil von 65%.

Der ertragsbezogene Leerstand lag zum 1. Januar 2016 mit 10,8% der Potenzialmieten im Gesamtportfolio über dem langjährigen Durchschnitt von rund 6%. Der flächenbezogene Leerstand von rund 34.000 qm konzentrierte sich zu 85% auf drei Immobilien in Dresden (16%-Punkte), Eisenhüttenstadt (53%-Punkte) und in Langen (16%-Punkte). Im Bürogebäude in Dresden konnten wir in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres einen Großteil des Leerstandes abbauen, wir stehen hier sogar kurz vor einer erneuten Vollvermietung. Im Einkaufszentrum Eisenhüttenstadt wurden im ersten Quartal 2016 vier langfristige Mietverträge mit EDEKA, Penny, Rossmann und Woolworth abgeschlossen, was nach Übergabe der neu ausgebauten Mietflächen im vierten Quartal 2016 den ertragsbezogenen Leerstand halbieren wird. In Langen wurden bereits 20% des Leerstandes durch Neuvermietungen abgebaut, weitere 25% des Leerstandes sind in aussichtsreichen Verhandlungen.

Beim Handelsobjekt in Zittau wird derzeit der Gebäudeteil mit dem REWE-Supermarkt als Hauptmieter umgebaut. REWE hat bereits einen neuen 15-Jahresmietvertrag für die Zeit ab Übergabe im vierten Quartal 2016 abgeschlossen, was die Restlaufzeit der Vermietung in Zittau deutlich erhöhen wird.

Auch im Objekt Quickborn hat der Mieter comdirectbank im ersten Quartal 2016 den Mietvertrag vorzeitig um weitere 5 Jahren verlängert.

Folie 6 - IFRS Finanzkennzahlen 2015

Der Konzernüberschuss nach IFRS im Jahr 2015 summierte sich auf 6,6 Mio. EUR nach einem geringen Fehlbetrag im Vorjahr von 47 TEUR. Die FFO von 6,4 Mio. EUR bedeuteten eine Steigerung um 45%. Bezogen auf die unverwässerte, gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien belief sich die Steigerung um rund 11%.

Das REIT-Eigenkapital lag mit fast 60% deutlich über der Vorgabe des REIT-Gesetzes von 45%.

Folie 7 – Konzern-Bilanz, Aktiva

Die Bilanzsumme stieg im Vorjahrsvergleich um 6%. Der Anstieg des unbeweglichen Vermögens, also der Summe aus Finanzimmobilien und zu Veräußerung gehaltene Immobilien um rund 19 Mio. EUR als Saldo aus Zukäufen, Veräußerungen und Bewertungsergebnis resultierte aus dem Zuerwerb des Tochterunternehmens BBV 08.

Folie 8 – Konzern-Bilanz, Passiva

Das den Aktionären der Fair Value REIT-AG zuzurechnende Eigenkapital stieg auf rund 117 Mio. EUR und damit im Vorjahresvergleich um 50%. Wie schon dargelegt, konnten wir durch wertschaffende Investitionen die Transaktionskosten der Kapitalmaßnahmen im Geschäftsjahr vollständig kompensieren.

Unter Einbeziehung des Nettovermögens der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen stieg das Eigenkapital aller Anteilseigner auf gut 178 Mio. EUR und damit auf 54% der Bilanzsumme nach 139 Mio. EUR bzw. 44% der Bilanzsumme ein Jahr zuvor.

Gleichzeitig wurden Finanzverbindlichkeiten von rund 21 Mio. EUR auf 144 Mio. EUR bzw. auf 44% der Bilanzsumme getilgt. Im Vorjahr waren es mit 165 Mio. EUR noch 53% der Bilanzsumme.

Der gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten des Fair Value Konzerns belief sich zum 31. Dezember 2015 auf 2,5% p.a. nach 2,7% im Vorjahr.

Folie 9 – Konzern-G&V

Die Mieterträge, die nicht umlagefähigen Immobilienbezogenen Aufwendungen und damit die Nettomieterträge lagen leicht über dem Vorjahr. Bereinigt um Vorlaufkosten von werterhaltenden Maßnahmen in zwei Objekten von insgesamt rund 1 Mio. EUR stiegen die Nettomieterträge auf rund 18,7 Mio. EUR um damit rund 6% über den Vorjahreswert.

Folie 10 – Bereinigtes Konzernergebnis / Operatives Ergebnis (FFO Funds from operations)

Das operative Geschäftsergebnis (bzw. die sogenannten Funds from operations oder kurz FFO) lag vor Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter 6% über dem Vorjahr und 1% über unserem Planwert für 2015.

Die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter gingen im Vorjahresvergleich um 26% zurück. Dies ist das Ergebnis unseres strategischen Zuerwerbs von Beteiligungen und von bisher indirekt gehaltenen Immobilien, um so die Ergebnisanteile der Fair Value-Aktionäre am Gesamtergebnis auszubauen.

Folie 11– 12 Einzelabschluss nach HGB

Dieser Ergebniszuwachs zeigt sich auch im Einzelabschluss nach HGB, dessen Jahresüberschluss für die Bemessung der Dividende maßgeblich ist.

So sind die Umsatzerlöse infolge des Zuerwerbs von indirekt gehaltenen Immobilien in den Direktbesitz um 42% auf 4,4 Mio. EUR gestiegen. Auch das Nettovermietungsergebnis lag mit 2,2 Mio. EUR um 47% über dem Vorjahreswert.

Die Erträge aus Beteiligungen sowie der Saldo aus Zu- und Abschreibungen lagen um 44% über dem Vorjahr.

Anders als im IFRS-Konzernabschluss sind alle Kosten der Kapitalbeschaffung und damit zusammenhängende Rechts- und Beratungskosten nach HGB Aufwand, weshalb die allgemeinen Verwaltungskosten gegenüber dem Vorjahr um 4,4 Mio. EUR gestiegen sind. Die berichteten Unter-Pari-Erwerbe von Beteiligungen und Immobilien werden nach HGB erst bei Verkauf ertragswirksam realisiert.

Vor diesem Hintergrund haben der Anstieg bei Umsätzen und Beteiligungserträgen und die gesunkenen Zinsaufwendungen den Anstieg der Transaktionskosten nicht vollständig kompensiert. Somit ermittelte sich nach HGB ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 2,6 Mio. EUR.

Da gleichzeitig erfolgsneutrale Liquiditätszuflüsse aus verbundenen Unternehmen und Beteiligungen in Höhe von 3,2 Mio. EUR erfolgten, entstand durch Entnahmen aus der Kapitalrücklage ein Bilanzgewinn in Höhe von rund 3,5 Mio. EUR.

Wir schlagen daher unter Tagesordnungspunkt 2 vor, diesen Bilanzgewinn vollständig auszuschütten, was eine Dividende von 0,25 EUR je dividendenberechtigter Aktie entspricht.

Folie 13 - Ausblick 2016

Unsere Ergebnisplanung für das laufende Geschäftsjahr geht – abgesehen von den Abgängen der per Dezember 2015 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 24 Mio. EUR im Fair Value – Konzern rechnen wir mit einem operativen Geschäftsergebnis bzw. mit FFO vor Minderheiten in der Bandbreite von 10,5 bis

10,8 Mio. EUR. Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter entspricht dies bei unverändertem Beteiligungsverhältnis einer Bandbreite von 6,2 Mio. EUR bis 6,5 Mio. EUR.

Wir auch in diesem Jahr streben wir an, eine stabile Dividende von 0,25 EUR je Aktie auszuschütten, was somit 54% bis 57% der FFO entspricht.

Für das laufende Geschäftsjahr streben wir zudem eine Fortsetzung der Übernahme bisher indirekt gehaltener Immobilien in den Direktbesitz an. Wie schon im Jahr 2015 gehen wir davon aus, dass wir hierdurch Vermögenszuwächse erzielen und das operative Geschäft stärken. Denn wir sparen uns hierdurch Verwaltungs- und Gesellschaftskosten von bis zu 1 Mio. EUR pro Jahr und es reduziert infolge der zurück gehenden Anzahl der Tochterunternehmen die Komplexität des Fair Value-Konzerns.

In Abhängigkeit von Zeitpunkt und Umfang dieser Investitionen wird dies unseren Anteil an den FFO des Gesamtportfolios noch in diesem Jahr zeitanteilig, ab dem kommenden Jahr aber deutlich erhöhen.

Sehr geehrte Damen und Herren, die Einbindung des Fair Value Konzerns als Teilkonzern in den DEMIRE-Konzern ändert nichts an der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft, insbesondere nichts an der Stabilität und konservativen Ausrichtung des Geschäftsmodells.

Wir bleiben als Unternehmen schlank aufgestellt und werden auch in Zukunft wesentliche Dienstleistungen wie die kaufmännische und technische Objektverwaltung sowie das Rechnungswesen an Dienstleister vergeben. Allerdings werden wir ab dem Jahr 2017 diese Dienstleistungen zu mindestens gleichen wie oder besseren Konditionen als bisher an Unternehmen des DEMIRE-Konzerns vergeben, der als voll integrierter Immobilienkonzern das eigene Portfolio, und dazu gehört auch das Portfolio der Fair Value REIT-AG, selbst verwaltet.

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 Dr. Oscar Kienzle, Herrn Prof. Dr. Heinz Rehkugler und Herrn Wolfgang Sauerborn, deren Entlastung heute auf der Tagesordnung steht.

Herr Dr. Kienzle und Herr Professor Rehkugler haben im Zuge des Kontrollwechsels bei der Fair Value REIT-AG zum Monatsende Februar 2016 Ihre Aufsichstratsämter niedergelegt. Ihnen danke ich für mehr als acht Jahre vertrauensvolle Zusammenarbeit in bewegten Zeiten.

Das Amtsgericht München hat mit Wirkung zum 1. März 2016 die heute hier anwesenden Vorstandsmitglieder der DEMIRE AG, Herrn Honorar-Professor Andreas Steyer und Herrn Markus Drews für 5 Jahre zu Aufsichtsratsmitgliedern der Fair Value REIT-AG bestellt. Sie stellen sich trotz dieser Bestellung heute zur Wahl durch die Aktionäre der Gesellschaft.

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