



**fair value**  
REIT

**Fair Value REIT-AG**

**Hauptversammlung**  
**am 20. Mai 2019**

**Rede des Vorstands Ingo Hartlief**

(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 Rechenschaft abzulegen über die Geschäftsentwicklung im Jahr 2018 und darauf, Ihre Fragen im Rahmen der anschließenden Generaldebatte beantworten zu können.

***Folie 2 – Zusammenfassung 2018***

Zusammengefasst war das Geschäftsjahr 2018 für das Unternehmen und für die Aktionäre der Gesellschaft sehr erfolgreich. Die Fair Value REIT-AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr erhebliche Fortschritte im Vermietungsbereich erzielt, die strategische Portfoliobereinigung weiter fortgesetzt und den Marktwert des gesamten Immobilienportfolios deutlich gesteigert. Dabei wurden die Ziele erreicht und zum Teil sogar deutlich übertroffen.

Konkret ist das **Betriebsergebnis EBIT** um 60% auf 37,8 Mio. Euro gestiegen, das entspricht 2,69 Euro je Aktie.

Der **Konzernüberschuss** stieg ebenfalls deutlich an: Von 12,6 Mio. Euro im Vorjahr auf 22,8 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2018, oder je Aktie gesprochen: von 0,90 Euro je Aktie auf 1,62 Euro.

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

Vor Minderheiten stiegen sie von 10,5 Mio. Euro oder 75 Eurocent je Aktie im Jahr 2017 auf 13,0 Mio. Euro bzw. 92 Eurocent je Aktie, und nach Minderheiten stiegen Sie von 6,8 Mio. Euro oder 48 Eurocent je Aktie auf 8,1 Mio. Euro oder 58 Eurocent je Aktie an.

Der **Nettoinventarwert** stieg zum 31. Dezember um 6% auf 146,2 Mio. Euro, das entspricht 10,42 Euro je Aktie.

### **Folie 3 – Zusammenfassung 2018 II**

Alle wichtigen Immobilienkennzahlen konnten im Jahr 2018 deutlich gegenüber dem Vorjahr verbessert werden:

Der Marktwert der Immobilien erhöhte sich um 8% von 290,3 Mio. Euro auf 314,2 Mio. Euro  
Die Vertragsmiete stieg von 21,7 Mio. Euro zum 31.12.2017 auf 22,2 Mio. Euro zum 31.12.2018.

### **Folie 4 – Zusammenfassung 2018 III**

Zudem haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr unser Portfolio strategisch bereinigt, indem wir die Immobilien in Trappenkamp mit einem über dem Verkehrswert zum 31.12.2017 liegenden Kaufpreis von 625 tausend Euro veräußern konnten.

An dieser erfolgreichen Entwicklung sollen auch Sie, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, beteiligt werden. Deshalb schlägt die Verwaltung unter TOP 2 die Ausschüttung einer Dividende von 15 Eurocent vor und 90% des Jahresüberschusses gem. §13 REITG entspricht. Dabei wird diese Dividende aus „laufendem Ergebnis“ erwirtschaftet und beruht – anders als im Vorjahr – nicht zu wesentlichen Teilen aus dem Veräußerungsgewinn von Objektverkäufen.

### **Folie 5 – Positive operative Leistungskennzahlen**

Lassen Sie uns nach den Finanzzahlen auch einen Blick auf die Entwicklung des Portfolios und die operative Entwicklung im Jahr 2018 werfen.

Die Leerstandsquote nach Definition der EPRA hat sich zum Ende 2018 wieder auf 8,1% verbessert, nachdem der Leerstand im Jahr zuvor noch bei 8,9% lag.

Auch die Restlaufzeit der Mietverträge hat sich positiv entwickelt, und ist leicht von 5,1 Jahre Ende 2017 auf 5,3 Jahre zum 31. Dezember 2018 gestiegen. Hierbei hat sich die gute Portfoliostruktur ausgezahlt: Einzelhandelsobjekte ermöglichen längere Mietvertragslaufzeiten von 10 Jahren, wie wir sie bei der Verlängerung des Mietvertrages in einem Objekt in Münster erzielen konnten.

## **Folie 6 – Portfoliorenzahlen –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 50% vor Büroflächen mit 35% die Mehrheit der Fläche aus.

Der Mietermix ist ebenfalls sehr gut: Wir haben durchweg bekannte und solvante Mieter in unseren Objekten, und kein Mieter macht mehr als 8,5% der Mieteinnahmen aus. Auch regional sind wir gut aufgestellt: Wie es unserer Philosophie entspricht sind wir in zahlreichen attraktiven Mittelstädten vertreten und erzielen durchweg attraktive Renditen. Auch konnten wir dank der ausgezeichneten Arbeit unseres Teams die Struktur und Auslastung des Portfolios durch den Abschluss neuer Mietverträge nach dem Stichtag bereits weiter verbessern.

## **Folie 7 – 10 größte Objekte**

Das Gesamtportfolio wurde zum 31.12.2018 mit rund 314 Mio. Euro bewertet. Das entspricht dem rund 14-fachen der kontrahierten Jahresmieten von 22 Mio. € bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 5,3 Jahren. Bezogen auf die Potenzialmieten bei Vollvermietung von 24 Mio. € entspricht die Bewertung der Immobilien ca. das 13-fache der Jahresmieten. Die Marktwerte der zehn größten Objekte haben hieran mit insgesamt rund 230,2 Mio. € einen Anteil von 73%.

Der ertragsbezogene EPRA-Leerstand lag zum 31.12.2018 mit 8,1 % unter dem langjährigen Durchschnitt von rund 9 % und konnte im Vorjahresvergleich um 0,8 Prozentpunkte reduziert werden.

Schwerpunkt unserer Vermietungsanstrengungen liegen weiterhin auf den Objekten in Eisenhüttenstadt und Langen. Wir sind zuversichtlich, hier im laufenden Geschäftsjahr weitere Vermietungen tätigen zu können.

## **Folie 8-11- Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt und die Aktionärsstruktur**

Die positive Entwicklung der Fair Value REIT AG ist auch dem Kapitalmarkt nicht verborgen geblieben. Unsere Aktie zeigte in 2018 eine wenig volatile Entwicklung. Der Kurs schwankte zwischen 8,70 Euro am 22. und 29. Januar 2018 und 7,75 Euro am 26. Juli 2018. Zum Jahresende 2018 lag der Aktienkurs in Frankfurt mit 8,00 Euro, was einem marginalen Rückgang von 3,6% gegenüber dem Vorjahresstand entspricht.

Am 16. April 2018 hat die AEPF III 15 S.á r.l., eine durch Apollo Global Management gemanagte Gesellschaft, ein freiwilliges Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG zum Erwerb

sämtlicher auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Zahlung von 8,28 € je Aktie veröffentlicht. Dieser Preis entsprach dem Durchschnittskurs der letzten drei Monate vor Ankündigung der Übernahme. Im Rahmen dessen wurde das Übernahmeverbot für insgesamt 192.600 Aktien der Fair Value REIT-AG angenommen, was ca. 1,69 % des Grundkapitals angenommen. Apollo hat diese Anteile im Wege einer Sacheinlage in die DEMIRE eingebracht.

In der Folge hat sich der Anteil der DEMIRE AG an der Fair Value REIT auf 79,4% der Aktien erhöht, was zusammen mit den von der Fair Value REIT AG selbst gehaltenen Aktien zu einer deutlich geringeren Liquidität führte.

Aufgrund dieser geringen Liquidität wurde der Handel im elektronischen Handelssystem Xetra am 8. Juni 2018 beendet, nachdem seit dem 17. April 2018 die Aktien der Fair Value REIT im General Standard der Frankfurter Börse gelistet sind. Beide Maßnahmen reduzieren die Kosten des Listings deutlich und tragen der Aktionärsstruktur Rechnung.

### **Folie 13 – Konzern GuV 2018**

Während die Mieterträge mit 21,9 Mio. Euro praktisch stabil gegenüber dem Vorjahr geblieben sind, hat sich das Nettovermietungsergebnis aufgrund geringerer Instandhaltungsaufwendungen deutlich verbessert. Weiter trug das deutlich verbesserte Bewertungsergebnis zu einem Anstieg des Konzernüberschusses nach IFRS auf 22,8 Mio. Euro bei, nach einem Vorjahreswert von 12,6 Mio. Euro. Je Aktie bedeutet das ein Ergebnis von 1,62 Euro je Aktie, nach 90 Eurocent im Jahr 2017.

### **Folie 14 – Bereinigtes Konzernergebnis, FFO 2018**

Ausgehend von den Nettomieterträgen, die sich 2018 um 2,2 Mio. Euro auf 18,1 Mio. Euro verbessert haben, konnten auch die Funds from Operations (FFO) vor Minderheiten deutlich gesteigert werden und unsere eigene Planung übertreffen. Sie stiegen auf 13,0 Mio. Euro, nach einem Vorjahreswert von 10,5 Mio. Euro, und nach Minderheiten auf 8,1 Mio. Euro, nach 6,8 Mio. Euro im Jahr 2017. Je Aktie bedeutet das einen Anstieg um 10 Eurocent auf 58 Eurocent je Aktie, nach 48 Eurocent für das Jahr 2017.

### **Folie 15 – Konzernbilanz – Aktiva 2018**

Insgesamt erhöhte sich die Bilanzsumme zum Stichtag um 5,1% auf 335,8 Mio. Euro, nach 319,6 Mio. Euro im Jahr zuvor.

Zum 31. Dezember 2018 umfasste das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio Immobilien mit Marktwerten von insgesamt rund 314 Mio. Euro (Vorjahr: 291 Mio. Euro). Der Anstieg des

Portfoliowertes um 8,0% resultiert vor allem aus der Aufwertungen des Bestandes zum 31. Dezember 2018 um im Saldo insgesamt 23,1 Mio. Euro.

Die liquiden Mittel des Konzerns summieren sich am Bilanzstichtag auf solide 18,0 Mio. Euro. Sie lagen damit um 25,6 % unter dem Vorjahreswert von 24,2 Mio. Euro. Hintergrund dieses Rückgangs sind neben der Dividendenzahlung im Juni 2018 und der Tilgung von Fremdkapital auch wertschöpfende Investitionen in den Bestand, welche sich entsprechend positiv auf das Bewertungsergebnis niederschlagen haben.

### **Folie 16 – Konzernbilanz – Passiva 2018**

Auch auf der Passivseite haben sich alle wesentlichen Kennzahlen deutlich verbessert. Ausgehend von einer Bilanzsumme von 335,8 Mio. Euro stieg das Eigenkapital der Aktionäre von 127,6 Mio. Euro Ende 2017 um 14,6% auf 146,2 Mio. Euro Ende 2018 an, was einer sehr soliden Eigenkapitalquote von 43,5% entspricht.

Die REIT-Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (d.h. das Eigenkapital inklusive der Minderheiten von insgesamt 219,2 Mio. Euro im Verhältnis zum unbeweglichen Vermögen von 314,2 Mio. Euro) lag zum 31.12.2018 bei 69,8%, und damit deutlich über der Vorgabe des REIT-Gesetzes von 45% und dem Vorjahreswert von 65,9%.

Und auch die Netto Loan-To-Value Ratio, die von zahlreichen Finanzierungspartnern betrachtet wird, hat sich um von 33,3% Ende 2017 um 3,1%-Punkte auf 30,2% verbessert.

### **Folie 17 – Net Asset Value**

Auf Grundlage der sehr soliden Bilanzrelationen hat sich der Nettoinventarwert ebenfalls sehr erfreulich entwickelt. Der NAV stieg deutlich von 127,6 Mio. Euro am 31. Dezember 2017 auf 146,2 Mio. Euro am 31. Dezember 2018. Getrieben wurde diese Entwicklung von 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 um 6,8% auf 112,9 Mio. Euro reduziert werden.

Bezogen auf die Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien ergibt sich ein Net Asset Value von 10,42 Euro nach 9,09 Euro Ende 2017, was einer Steigerung von 14,6% entspricht.

## **Folie 19 – Einzelabschluss – G&V 2018**

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 und aufgrund von Kostensenkungsmaßnahmen praktisch stabil bei 6,2 Mio. geblieben. Das Nettovermietungsergebnis konnte sogar leicht gegenüber dem Vorjahr auf 2,9 Mio. Euro gesteigert werden. Im Zuge des Übernahmeangebotes durch Apollo und des Vorstandswechsels Anfang 2018 entstanden Aufwendungen, die zu einem Anstieg der allgemeinen Verwaltungskosten um 0,6 Mio. Euro auf 2,4 Mio. geführt haben, so dass das Betriebsergebnis 2018 mit 1,1 Mio. Euro leicht über dem Vorjahreswert von 1,0 Mio. Euro liegt.

Die Erträge aus Beteiligungen sowie der Saldo aus Zu- und Abschreibungen reduzierte sich erwartungsgemäß um 68% auf 1,4 Mio. Euro im Jahr 2018, da im Vorjahreswert von 4,4 Mio. Euro ertragsrelevante Anteile aus einer verkaufsbedingten Ausschüttung enthalten ist.

In Summe haben diese Effekte erwartungsgemäß zu einem Rückgang des Jahresüberschusses 2018 auf 2,3 Mio. Euro, nach 5,2 Mio. Euro im Vorjahr geführt.

Wir schlagen daher unter Tagesordnungspunkt 2 vor, eine Dividende von 0,15 je Aktie für das Geschäftsjahr 2018 auszuschütten. Dieser Dividendenvorschlag entspricht einer Ausschüttungsquote von rund 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses und erfüllt damit die Anforderungen von §13 REITG.

## **Folie 20 – Einzelabschluss – Bilanz 2018**

Der guten Form halber präsentiere ich Ihnen gerne auch eine Übersicht der Bilanz 2018 der Fair Value REIT AG:

Die Bilanzsumme 2018 ist um 3,6% auf 105,0 Mio. Euro zurückgegangen. Auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen zum Stichtag mit 89,6 Mio. Euro weitestgehend stabil geblieben, das Umlaufvermögen hat sich um 7,0 Mio. Euro auf 21,6 Mio. Euro reduziert. Haupttreiber waren der Rückgang der liquiden Mittel von 13,3 Mio. Euro Ende 2017 auf 7,7 Mio. Euro Ende 2018 sowie gegenläufig der Anstieg der Forderungen gegen Tochterunternehmen von 4,3 Mio. Euro Ende 2017 auf 7,7 Mio. Euro zum Stichtag.

Auf der Passivseite zeigt sich folgendes Bild: Die Eigenkapitalquote ist trotz eines Rückgangs des Eigenkapitals von 85,2 Mio. Euro Ende 2017 auf 82,7 Mio. Euro zum Stichtag von 78,2% auf 78,8%

gestiegen, da einhergehend die Bankverbindlichkeiten von 22,0 Mio. Euro auf 20,6 Mio. Euro reduziert wurden.

### **Folie 22 – Ausblick 2019**

Sehr geehrte Aktionäinnen und Aktionäre, gern blicke mit diesem guten Ergebnis des Jahres 2018 nach vorne. Unsere Ergebnisplanung für das laufende Geschäftsjahr geht von einem weitestgehend unveränderten Portfoliobestand aus. Gleches gilt auch für die prozentuale Beteiligung der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen.

Konkret haben wir uns vorgenommen, im laufenden Geschäftsjahr 2019 einen FFO vor Minderheiten auf 8,4-9,0 Mio. Euro zu erwirtschaften. Nach Minderheiten erwarten wir einen FFO von 5,4-5,8 Mio. Euro, was einem Wert je Aktie von 39 bis 41 Eur0cent entspräche.

Bei einer Ausschüttungsquote von 90% des geplanten Jahresüberschlusses würde das zu einer stabilen Dividende von 15 Eurocent je Aktie führen.

Für das laufende Geschäftsjahr streben wir zudem eine Fortsetzung der Übernahme bisher indirekt gehaltener Immobilien in den Direktbesitz an. Wie schon im Jahr 2018 gehen wir davon aus, dass wir hierdurch weiterhin Vermögenszuwächse erzielen, das operative Geschäft stärken und Verwaltungs- und Gesellschaftskosten als auch Komplexität reduzieren.

### **Folie 23 – Wechsel AR & TOP**

Meine Damen und Herren, lassen Sie mich an dieser Stelle auf einen Tagesordnungspunkt eingehen, der mich auch persönlich betrifft. Einerseits hat Herr Dr. Wetzel bereits vor einiger Zeit angekündigt, dass er sein Aufsichtsratsmandat nicht verlängern möchte. Ich danke Herrn Dr. Wetzel an dieser Stelle für die stets vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit.

Zudem optimieren wir im Zuge der Neuordnung der Aufgabengebiete des Vorstandes im Gesamtkonzern des Hauptaktionärs DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG die interne Organisation. Deshalb werde ich mit Ende dieser Hauptversammlung aus dem Vorstand ausscheiden und bewerbe mich um die Wahl in den Aufsichtsrat der Fair Value REIT – und werbe hiermit um Ihre Stimme und Ihr Vertrauen.

Mir im Vorstand nachfolgen wird Herr Tim Brückner, seines Zeichens Vorstand der DEMIRE AG und hervorragend geeignet, mit Kevin Fuhr die Fair Value REIT erfolgreich zu führen.

## **Folie 24 – 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 Dr. Thomas Wetzel und Herrn Daniel Zimmer.

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