Fair Value REIT-AG

Hauptversammlung

am 17. Mai 2010

Rede des Vorstandes Frank Schaich

(Es gilt das gesprochene Wort)

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

herzlich willkommen zu unserer diesjährigen Hauptversammlung.

Vor einem Jahr erlebten wir in Deutschland die schwerste Rezession seit Jahrzehnten. Die hohe Exportabhängigkeit unserer Wirtschaft machte sich schmerzlich bemerkbar, weil wir es mit einem weltweiten Phänomen zu tun hatten. Die Aktienmärkte verzeichneten daher im ersten Quartal des Jahres 2009 weltweit erhebliche Einbrüche mit einem Tiefststand im März.

Vor einem Jahr konnte man aus deutscher Sicht nur hoffen, dass die Abwrackprämie, der Abbau von Arbeitszeitkonten und die Kurzarbeit-Programme der Industrie eine Brücke bauen würden auf die andere Seite des Tales. Die Kapitalmärkte hatten zu diesem Zeitpunkt allerdings bereits wieder deutlich auf Entspannung gesetzt – trotz vorherrschender Bedenken, dass eine schnelle Erholung der Weltwirtschaft nicht zu erwarten sei.

Allerdings rennen die Kapitalmärkte oftmals schneller als die Wirtschaft hinterherkommt. Wirtschaftwachstum bedarf der Finanzierung, und hier waren erhebliche Engpässe zu überwinden. So wurde zwar die Versorgung der Bankenwelt mit Liquidität und Niedrigstzinsen in nie dagewesenem Maße sichergestellt. Die Weiterleitung dieser Mittel durch die Banken an die Wirtschaft ließ jedoch deutlich zu wünschen übrig. Was an die Wirtschaft schließlich in Form von Krediten weitergereicht wurde, war durch Bankmargen schwer beladen.

Die Bankenwelt war über längere Zeit mit sich selbst beschäftigt. Viele Banken weltweit mussten aufgefangen oder gar verstaatlicht werden. Seit einigen Monaten ist an dieser Front wieder etwas Ruhe eingekehrt, die Banken können sich wieder an den Kapitalmärkten refinanzieren, auch die Bankmargen bewegen sich wieder in einem erträglicheren Rahmen.

Fakt ist, dass die Weltwirtschaft im zweiten Halbjahr 2009 tatsächlich wieder Fuß gefasst hat und auch Deutschland hat die Kehrtwende vollzogen. So gesehen war die erstaunlich hohe Konsumbereitschaft der Deutschen im vergangenen Jahr ein wichtiges, ausgleichendes Element zur Stabilisierung. Die oft kritisierte Abwrackprämie und die vom Gesetzgeber zugelassene Verlängerung der Kurzarbeit-Programme haben wohl tatsächlich eine Brücke gebaut, zumindest haben sie psychologisch unterstützend gewirkt.

Seite 2 – Chartverlauf Dow Jones

Beim Chartverlauf des Dow Jones seit Anfang 2009 fällt auf, dass die börsennotierten REITs dem jeweiligen Gesamtindex zwar grundsätzlich folgen, aber tendenziell etwas hinterherlaufen, und zwar in beiden Richtungen.

Seite 3 – Chartverlauf Dax

Auch beim Dax und den 18 börsennotierten Werten im DAX Subsector Real Estate lässt sich dieses Phänomen bei vergleichsweise höherer Volatilität nachvollziehen.

Das beruht auf der Erfahrung, dass die Immobilienwirtschaft nur mit Zeitverzug auf Veränderungen der Wirtschaftslage reagiert. Wenn Unternehmen Mitarbeiter entlassen müssen, sind laufende Mietverträge dennoch zu honorieren, es sei denn eine Insolvenz ermöglicht die kurzfristige Mietvertragsauflösung. Im umgekehrten Falle halten sich Arbeitgeber mit Neueinstellungen zurück, bis die Aufwärtsbewegung der Auftragslage als nachhaltig eingeschätzt wird.

Diese Erfahrung spiegelt sich nicht nur in der aktuell verhaltenen Kursentwicklung von Immobilienaktien im Verhältnis zu Benchmark-Indices wieder, sondern auch in den unverändert hohen Abschlägen der Börsenkurse im Verhältnis zum bilanziellen Nettovermögenswert.

Nach der heftigen Rezession in Deutschland im vergangenen Jahr erwarten die Kapitalmarkt-Akteure bei Immobilien-Bestandshaltern nachlaufende Leerstandserhöhungen, sinkende Mieten und in der Folge sinkende Marktwerte. Nun kann man sagen, dass die Kapitalmärkte immer Recht haben, aber diese allgemeine Betrachtung aus großer Flughöhe ist abzugleichen mit den tatsächlichen Gegebenheiten in den jeweiligen Immobilienmärkten, in den Unternehmen und mit den dort jeweils vorhandenen Rahmenbedingungen.

Seite 4 - Regionale Portfolioverteilung

Vor diesem gesamtwirtschaftlichen Hintergrund möchte ich nun auf die Fair Value REIT-AG eingehen, die seit Aufnahme ihrer Tätigkeit im Herbst 2007 von mehreren Aspekten ihrer Investitionsstrategie profitiert, die ihr ein hohes Maß an Stabilität des operativen Geschäftes verschafft haben:

Ein Aspekt ist die breite regionale Diversifikation des Immobilienportfolios verbunden mit einem Schwerpunkt auf kleinere Städte, die eine vergleichsweise niedrige Volatilität bei der Miet- und Wertentwicklung bieten.

Seite 5 - Portfoliostruktur

Ein weiterer Aspekt für Stabilität ist die mit 80 Immobilien hohe Anzahl der Objekte im Verhältnis zum Gesamt-Anlagevolumen von 525 Mio. € und die ausgewogene Verteilung unseres durchgerechneten Anteils an diesem Portfolio nach Nutzungsarten. Sie erlaubt ein hohes Maß an Unabhängigkeit von Zyklen in einzelnen Marktsegmenten. Das gilt auch nach der Abwicklung des Verkaufes von vier Immobilien mit einem Marktwert von 8,4 Mio. € und der Reduzierung des Portfolios auf 76 Immobilien.

Seite 6 - Mieterstruktur

Auch die bonitätsstarke Mieterstruktur bei gleichzeitig breiter Verteilung auf eine Vielzahl von Mietern unterstützt diese Basis. Unser größter Mieter ist mit einem Anteil von 14% die Sparkasse Südholstein. Große Einzelhandelskonzerne wie Edeka, Metro, Kaufland und REWE standen zum Jahresende 2009 für rund 27% der Fair Value – anteiligen Vertragsmieten.

Die solide Grundlage wird weiter unterfüttert durch eine weitgehend gleichmäßig verteilte Restlaufzeit der Mietverträge, wie die Grafik unten links zum 31. Dezember 2009 zeigt.

Seite 7 - Mietrendite und Restlaufzeiten

Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge von über sechs Jahren zum Jahresende 2009 und der hohe Vermietungsstand verschaffen unserem Portfolio eine hohe Elastizität gegenüber den Wirtschaftszyklen. Auch Im Mehrjahresvergleich seit 2007 bis zum Ende des ersten Quartals 2010 wird diese Elastizität sehr deutlich.

Seite 8 - Vermietungsstand seit 2007

Unser Portfolio lebt – es laufen Mietverträge aus, Neuvermietungen standen und stehen an und trotz des schwierigen Marktumfeldes ist es bis heute gelungen, die Vermietungsquoten auf hohem Niveau zu halten. Auch der Vermietungsstand von 93,9% am 31. März 2010 wird durch bereits kontrahierte Mietverträge nach dem Bilanzstichtag wieder bei 94,7% liegen. Ohne die Einbeziehung dieser Mietverträge konnte die bis zum Jahresende 2014 fällige Vertragssumme von 58% der Fair Value-

anteiligen Vertragsmieten per 31. Dezember 2009 bis zum 31. März 2010 auf 54% reduziert werden, das entspricht einer Verbesserung um 7%.

Seit drei Jahren liegt zudem die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge stetig über 6 Jahre. Auch hieran zeigt sich, dass der bleibend hohe Vermietungsstand das Ergebnis proaktiver Managementleistung ist.

Diese Leistung beschränkt sich allerdings nicht nur auf kurz vor Auslauf stehende Mietverträge und vorhandene Leerstände.

An drei Beispielen aus unserem Portfolio kann ich Ihnen verdeutlichen, dass Erfolg in der Bewirtschaftung und Vermietung von Immobilien Ergebnis eines laufenden und aktiven Prozesses ist, der auch lange vor dem eigentlichen Auslauf der Mietverträge Ansätze für eine Verbesserung der Portfoliostruktur bietet.

Seite 9 – Essen-Heidhausen

Für den REWE-Supermarkt in Essen des Tochterunternehmens IC 01 konnte über sechs Jahre vor Auslauf der Festlaufzeit der Mietvertrag um weitere sieben Jahre bis Ende Oktober 2022 verlängert werden.

Der Mieter investierte 1 Mio. €, der Beitrag des Vermieters war ein Baukostenzuschuss von 50 T€ und die Aussetzung der Indexklausel als Basis für Mietanpassungen an steigende Lebenshaltungskosten für vier Jahre.

In Folge dieser Vereinbarung stieg der Marktwert dieser Immobilie zum Jahresende um 3,8% gegenüber dem Vorjahr.

Seite 10 – Hotel Dresden

Dem Hotel in Dresden des Assoziierten Unternehmens IC 15 drohten acht Jahre vor Ablauf der Festmietlaufzeit Probleme mit dem Pächter.

Die aktive Suche nach einem Nachfolgepächter war erfolgreich und so konnte Anfang September 2009 das Hotel ohne Schließung nahtlos an den neuen Pächter übergeben werden. Dieser hat einen neuen Pachtvertrag über 20 Jahre abgeschlossen und bezahlt 25% seiner Umsätze als Pacht, wobei die Mindestacht um 3% über der bisherigen liegt.

Die Abstandszahlung des alten Pächters hat einen Großteil der Vermietungskosten abgedeckt. Zum Jahresende ist der Marktwert des Hotels um 4,2% gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Seite 11 – Bürogebäude Quickborn

Anfang 2010 und damit 30 Monate vor Auslauf des Mietvertrages gelang es dem Assoziierten Unternehmen IC 15, mit der comdirectbank eine vorzeitige Verlängerung des Mietvertrages um fünf Jahre bis Ende Mai 2017 zu vereinbaren. Für die comdirectbank liegt der Vorteil in der sofortigen Anpassung der Miete an das geringere aktuelle Marktniveau. Der ergänzend verhandelte Baukostenzuschuss von 110 T€ an den Mieter dient der Optimierung der Energiebilanz und kommt dem Objektwert zugute. Der Eigentümer tauscht so den Barwert von 2,5 Jahren „Übermiete" gegen 7,5 Jahre gesicherte Miete zu Marktkonditionen und spart sich zusätzlich den Aufwand für eventuellen Leerstand.

Seite 12 – Logistikimmobilie in Köln

Nicht immer gelingt eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung oder eine nahtlose Anschlussvermietung. Bei der Logistikimmobilie in Köln des Tochterunternehmens BBV 06 standen vor zwei Jahren rund 20.000 m² Logistikflächen zur Anschlussvermietung an. Bis zum Jahresende 2009 waren diese Flächen zu zwei Dritteln vermietet. Einer der Mieter, die Firma Energiebau aus Köln, hatte weiteren Flächenbedarf und so gelang es im ersten Quartal 2010, dieses Unternehmen für die Zeit ab Mai 2010 für weitere rund 8.200 m² zu gewinnen, wodurch die Vollvermietung für diese Immobilie erreicht ist.

Ab September 2010 übernimmt Energiebau zudem alle weiteren Logistikflächen von anderen Bestandsmietern. Damit ist diese Immobilie unter Einbeziehung der an den Mieter Toys R'Us vermieteten Büroflächen für weitere 5 Jahre vollständig vermietet.

In diesem Zusammenhang werden nun eigentümerseitig 500 T€ in die Renovierung der Zufahrt und der Außenanlagen investiert, während der Mieter Energiebau seinen Mietflächenausbau für ein Verkaufslager selbst vornimmt.

Die hier angesprochenen Beispiele aus unserem Portfolio haben sich bereits positiv in der Marktbewertung der Immobilien niedergeschlagen oder dürften dies im Rahmen der kommenden Bewertung tun.

Die höchsten Bewertungsgewinne des Jahres 2009 haben wir allerdings in den Objekten Osnabrück mit + 27% und in Rheda-Wiedenbrück mit + 19% verzeichnet. In Osnabrück resultierte diese Entwicklung aus der Übernahme eines bisherigen Untermieters in ein direktes Mietverhältnis zu deutlich höheren Mieten als der bisherige Mieter. In Rheda-Wiedenbrück wurde eine Einzelhandelsfläche an den Drogeriemarkt Rossmann zu ebenfalls deutlich besseren Konditionen anschlussvermietet.

Seite 13 – Marktwerte und Veränderung nach Städteclustern

Diesen objektspezifischen Bewertungsgewinnen einzelner Immobilien standen auch objektspezifische Bewertungsverluste anderer Immobilien gegenüber, die im Wesentlichen auf kurzfristig anstehende Vermietungsaufgaben mit dementsprechenden Kosten zurückzuführen sind.

Die Marktbewertung der Immobilien zum 31. Dezember 2009 erbrachte im Saldo einen Bewertungsverlust von 3,4% gegenüber unserem Vorjahresanteil am Portfolio. Das ist gegenüber dem Bewertungsverlust im Vorjahr in etwa eine Halbierung.

Wir werten diese Verbesserung des Bewertungssaldos gegenüber dem Vorjahr als erstes Anzeichen für eine Bodenbildung, zumal bereits für 18% der Immobilien in unserem Portfolio Wertstabilität bzw. Bewertungsgewinne festgestellt wurden.

Das Bewertungsergebnis der Immobilien und die Marktbewertung der Zinssicherungsgeschäfte waren erneut bestimmend für das Konzernergebnis nach IFRS. Abgesehen davon, dass die Veränderungen der Marktwerte bei den Immobilien und bei den Zinssicherungsgeschäften keine Liquiditätswirksamkeit entfalten, führen sie doch zu einer bemerkenswerten Volatilität in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie im Konzern-Eigenkapital.

Seite 14 – Bereinigtes Konzernergebnis (Vorjahresvergleich)

Ich möchte daher zunächst auf das um Einmaleffekte und Marktbewertungen bereinigte Konzernergebnis eingehen, um das operative Geschäft des Fair Value-Konzerns im Vorjahresvergleich besser beleuchten zu können.

Das Nettovermietungsergebnis lag um 25% unter dem Vorjahreswert, weil nach dem Verkauf der Büroimmobilie in Düsseldorf und nach der vorzeitigen Beendigung eines Generalmietvertrages gegen Erhalt einer Abstandszahlung die Mieterträge entsprechend geringer ausfielen.

Dafür lagen aber die Zinsaufwendungen um 30% unter dem Vorjahr, was zum größten Teil durch Tilgung von Finanzverbindlichkeiten, aber auch durch sinkende variable Zinsen bedingt war. Darüber hinaus machten sich unsere Anstrengungen zur Reduzierung der Allgemeinen Verwaltungskosten bemerkbar, die um 21% unter dem Vorjahreswert lagen.

Insgesamt konnte damit das bereinigte Konzernergebnis im Vorjahresvergleich um 7% übertroffen werden.

Seite 15 – Bereinigtes Konzernergebnis – Überleitungsrechnung

In der Überleitung vom bereinigten Konzernergebnis rechts zum IFRS-Konzernergebnis links werden die nicht zum operativen Geschäft gehörenden Sonder- und Einmaleffekte einbezogen, so auch die

Abfindung an das ausgeschiedene Vorstandsmitglied unter Sonstige. Die größten Posten waren in den Jahren 2009 und 2008 die Bewertungsveränderungen der Immobilien und Beteiligungen.

Damit ergab sich ein IFRS-Konzernverlust im Jahr 2009 von 2,9 Mio. €. Dieses Ergebnis entsprach aufgrund des reduzierten Bewertungsverlustes einer Verbesserung gegenüber dem Vorjahres-Konzernverlust um rund 10 Mio. €.

Seite 16 – Konzernbilanz

Die Konzernbilanzsumme zum 31. Dezember 2009 ist gegenüber dem Vorjahr trotz Tilgungen von Finanzverbindlichkeiten und trotz des Konzernverlustes um rund 3% gestiegen. Dies resultiert aus der Erstkonsolidierung des bisherigen Assoziierten Unternehmens IC 13 zum Bilanzstichtag. Durch Ausscheiden von Mitgesellschaftern stieg unsere Beteiligungsquote an diesem Unternehmen auf etwas über 50%.

Die laufenden Ergebnisse des Unternehmens IC 13 im Jahr 2009 sind allerdings noch im Beteiligungsergebnis enthalten.

Die Aktiva sind zu 91% langfristige Vermögenswerte, also Immobilien im Direktbesitz und in den Tochterunternehmen und der Nettovermögenswert der Beteiligungen an den Assoziierten Unternehmen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte von 18 Mio. € bestehen zu jeweils 45% aus Liquidität und aus den vereinbarten Nettoverkaufspreisen für die vier veräußerten Immobilien, deren Übergang von Nutzen und Lasten aber erst im ersten und zweiten Quartal 2010 anstanden bzw. anstehen.

Das bilanzielle Eigenkapital wird durch Einbeziehung der Minderheitsanteile zur Bemessungsgrundlage der Eigenkapitalquote nach § 15 REIT-Gesetz. Mit 45,5% hat die Fair Value REIT-AG die gesetzlich erforderliche Quote von 45% des unbeweglichen Vermögens überschritten.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich durch die Erweiterung des Konsolidierungskreises zwar um 14% auf 108,4 Mio. € erhöht, dafür hatten am 31. Dezember 2009 die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten nur noch einen Anteil von 4% gegenüber 17% im Vorjahr. Über die Verlängerung unseres Darlehens zur Anteilsfinanzierung um zwei Jahre bis Mitte 2011 hatten wir bereits im Vorjahr berichtet.

Like-for-like, also ohne das Tochterunternehmen IC 13, haben sich die Finanzverbindlichkeiten im Konzern durch laufende Tilgungen und Sondertilgungen um 9% auf 86 Mio. € reduziert.

Seite 17 – Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten

Insgesamt hatten die Finanzverbindlichkeiten am Jahresende eine gewichtete Restlaufzeit von 4,6 Jahren mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 5,2%. Rund 73% der Finanzverbindlichkeiten hatten eine Restlaufzeit bis zur Neukonditionierung von mehr als drei Jahren.

Seite 18 – EPRA-NAV

Auch im Jahr 2009 hat sich wie schon erwähnt der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente (also Zins-Swaps bzw. Zins-Caps) weiter erhöht, allerdings aufgrund des nochmals gesunkenen Zinsniveaus auf der falschen Seite der Bilanz, das heißt zu Lasten des Eigenkapitals.

Aufgrund der langfristig angelegten Finanzierungsstruktur der Fair Value REIT-AG gibt es keinen Grund, diese Finanzinstrumente zu liquidieren und nur dann würde aus dem kalkulatorischen Aufwand auch eine tatsächliche Liquiditätsbelastung entstehen. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente können bei steigendem Zinsniveau auch einmal positive Vorzeichen erhalten und so das bilanzielle Eigenkapital erhöhen. In jedem Fall ist der Wert zum Ablauf des jeweiligen Geschäftes Null.

Insofern ist der bilanzielle Wert des Eigenkapitals dem immobilienbezogenen Wert des Vermögens nicht gleichzusetzen. Der immobilienbezogene Wert des Vermögens ermittelt sich ohne den Marktwert der derivativen Finanzinstrumente und lag mit 8,72 € je Aktie zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 um 12% über den bilanziellen Wert des Eigenkapitals von 7,78 € je Aktie.

Bis zum 31. März 2010 hat sich dieser EPRA-NAV auf 8,89 € weiter erholt und liegt nun sogar 14% über dem bilanziellen NAV je Aktie.

Als sicher anzusehen ist die Vorhersage, dass sich der bilanzielle NAV je Aktie dem höheren EPRA-NAV annähern wird. Es wäre schon, wenn dies zukünftig auch auf den Börsenkurs zuträfe.

Seite 19 – Einzelabschluss der Fair Value REIT-AG nach HGB – G&V

Übergehend zum Einzelabschluss der Fair Value REIT-AG nach HGB möchte ich nochmals hervorheben, dass hier die Immobilien nach Anschaffungskosten abzüglich regelmäßiger Abschreibungen bilanziert werden und unrealisierte Marktwertänderungen grundsätzlich keine Rolle spielen – es sei denn, die Marktwerte der Immobilien liegen nachhaltig unter dem fortgeschriebenen Buchwert.

Der handelsrechtliche Abschluss ist maßgeblich für die Dividende, die bei der REIT-AG eine gesetzlich vorgeschriebene Mindesthöhe von 90% der Überschüsse beträgt.

Im vergangenen Jahr haben wir angekündigt, dass wir für das Jahr 2009 bestenfalls ein ausgeglichenes Ergebnis erwarten und so ist es im Ergebnis auch gekommen.

Der hier auszugsweise abgebildeten Gewinn- und Verlustrechnung ist zu entnehmen, dass wir ein um 16% höheres Nettovermietungsergebnis als im Vorjahr erzielt haben. Da die Mieterträge geringfügig unter den Vorjahreswerten lagen, resultierte die Steigerung auf geringeren immobilienbezogenen Aufwendungen. Hier muss allerdings hinzugefügt werden, dass die Aufwendungen im Vorjahr geprägt waren durch Vermietungskosten für die zum Jahresende veräußerte Büroimmobilie in Düsseldorf.

Deutliche Einsparungen von 12% konnten wir erzielen bei den allgemeinen Verwaltungskosten. Ohne die hier enthaltene Abfindung für das ausgeschiedene Vorstandsmitglied lagen die Einsparungen gegenüber dem Vorjahr bei 23%. Diese Einsparungen betreffen Bewertungskosten und eine Vielzahl einzelner Positionen im Bereich der sogenannten Sachkosten. Voll entfalten werden sich die Erfolge unserer Kostensenkungsaktivitäten allerdings erst ab dem Jahr 2010.

Die Erträge aus Beteiligungen lagen um gut 1 Mio. € unter dem Vorjahreswert, wobei der Vorjahresertrag durch eine Sonderausschüttung von 2,8 Mio. € geprägt war.

Bedingt durch Tilgungen von Bankverbindlichkeiten stellte sich das Zinsergebnis um 17% besser dar als im Vorjahr.

Bewertungsbedingt waren Abschreibungen auf Beteiligungen angezeigt, vor allem aber auch auf einzelne Immobilien im Direktbesitz. Da der Marktwert einer Reihe von Immobilien des Sparkassenportfolios nachhaltig unter den fortgeschriebenen Buchwert gesunken war, haben wir durch Teilwertabschreibungen sicher gestellt, dass sich die Differenz zwischen Marktwert und Buchwert bei gleichbleibendem Marktwert längstens innerhalb von vier Jahren durch die Regelabschreibung absorbieren wird.

Durch diese Abschreibungen in Höhe von insgesamt 2,9 Mio. € ergab sich ein Jahresfehlbetrag von 2,8 Mio. €, der durch Entnahmen aus der Gewinnrücklage und aus der Kapitalrücklage ausgeglichen wurde. Im Ergebnis war der Bilanzgewinn im Jahr 2009 wie im Vorjahr Null, mit der Folge, dass eine Dividende für 2009 wie vorhergesagt nicht möglich ist.

Seite 20 – Einzelabschluss der Fair Value REIT-AG nach HGB – Bilanz

Die Bilanzsumme der Fair Value REIT-AG zum 31. Dezember 2009 lag um 10% unter dem Vorjahr. Dies resultierte zu 73% aus der Tilgung von Bankverbindlichkeiten und zu 27% aus dem Ausgleich des Jahresfehlbetrages zu Lasten von Gewinn- und Kapitalrücklagen.

Die Eigenkapitalquote hat sich von 52% auf 55% der Bilanzsumme verbessert und die Bankverbindlichkeiten haben zu 97% eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Dieser Wert lag ein Jahr zuvor noch bei 70%.

Seite 21 – Bericht nach §§ 289 und 315 HGB

Ich möchte Ihnen noch kurz meiner Erläuterungspflicht zu den hier ausliegenden Berichten nach den §§ 289 und 315 Abs. 4 HGB nachkommen. Die Berichte geben Ihnen Hinweise zu gesetzlichen Pflichtangaben, die im Lagebericht der AG und im Konzern-Lagebericht zu machen sind. Diese Angaben betreffen unter anderem die Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals, Sonderrechte und Kontrollbefugnisse, Mehrheitserfordernisse und Befugnisse zur Ausgabe von neuen Aktien.

Gestatten Sie mir bitte, wegen der Einzelheiten auf die Ausführungen im Konzernlagebericht auf den Seiten 39 und 40 des Geschäftsberichtes 2009 bzw. im Lagebericht der AG unter IV. zu verweisen.

Seite 22 – Finanzkennzahlen Konzern Q1/2010

Bevor ich den Blick nach vorne richte, möchte ich nun auch kurz auf das erste Quartal 2010 eingehen, über das wir am vergangenen Dienstag, den 11. Mai 2010 ausführlich berichtet haben.

Bedingt durch den Übergang von Nutzen und Lasten bei zwei der vier im Jahr 2009 verkauften Immobilien ist zum 31. März 2010 unsere Eigenkapitalquote nach § 15 REIT-Gesetz auf 46,4% gestiegen.

Unser Kostensenkungsprogramm zeigt die erwartete Wirkung, so dass wir unter Einbeziehung weiterer Aspekte über eine Steigerung des bereinigten Konzernergebnisses berichten können.

Seite 23 – Bereinigtes Konzernergebnis im Vergleich

Das Nettovermietungsergebnis lag um 42% über dem Vorjahreswert, was hauptsächlich auf die erstmalige Einbeziehung des Tochterunternehmens IC 13 zurückzuführen ist. Ohne IC 13 lag die Steigerung bei 10% und dies ist bei fast identischen Mieterträgen auf Kosteneinsparungen bzw. Kostenverschiebungen im Bereich der Bewirtschaftungskosten zurückzuführen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten lagen „like-for-like“, also ohne IC 13, um 13% unter dem Vorjahr.

Das Beteiligungsergebnis lag bedingt durch den Statuswechsel von IC 13 um 21% unter dem Vorjahreswert.

Der Nettozinsaufwand enthält den Anteil von IC 13, sodass „like-for-like“ eine Reduzierung gegenüber dem Vorjahr von 4% erreicht wurde.

Insgesamt konnte das bereinigte Konzernergebnis um 11% gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Wir bleiben trotz dieser guten Entwicklung im ersten Quartal 2010 bei unserer Prognose für das Gesamtjahr, weil wir nicht von einem linearen Verlauf der Ertrags- und Kostenseite ausgehen.

Seite 24 – Bereinigtes Konzernergebnis – Überleitungsrechnung

Bei der Überleitungsbrücke zum IFRS – Konzernergebnis von 1,2 Mio. € sehen Sie, dass sich in den ersten drei Monaten im Wesentlichen die Marktbewertung der Zinsderivate ausgewirkt hat, während eine unterjährige Anpassung der Immobilienwerte in diesem Jahr ausbleibt.

Seite 25 – Konzernbilanz I/2010

Die Konzernbilanz hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2009 nur unwesentlich verändert. Durch den Konzernüberschuss von 1,2 Mio. € ist nach Abzug des im Eigenkapital erfassten Aufwandes aus der Marktbewertung der Zinsderivate von 1 Mio. € das bilanzielle Eigenkapital nur leicht gestiegen.

Durch planmäßige Tilgungen von Finanzverbindlichkeiten sind die Fremdmittel leicht gesunken und aufgrund des Einganges der Kaufpreise für zwei Immobilien sind die liquiden Mittel um rund 2 Mio. € gestiegen.

Wie zuvor an anderer Stelle bereits erläutert, ist durch das nochmals gesunkene Zinsniveau der bilanzielle NAV belastet worden. Anders ausgedrückt, lag der immobilienbezogene EPRA-Wert je Aktie mit 8,89 € am 31. März 2010 um 14% über dem bilanziellen Wert je Aktie von 7,81 €.

Seite 26 – Ausblick 2010/2011

In unserem diesjährigen Geschäftsbericht haben wir sehr dezidierte Planwerte für die beiden Jahre 2010 und 2011 in Bezug auf Nettovermietungserträge, allgemeine Verwaltungskosten, Nettozinsaufwendungen und Beteiligungserträge an die Hand gegeben. So ergaben sich konkrete Prognosen für das bereinigte Konzernergebnis sowie für das liquide Betriebsergebnis, die sogenannten „Funds from operations“.

In der grafischen Aufbereitung dieser Prognosen unter gleichzeitigem Rückblick auf die Jahre 2008 und 2009 zeigt sich einerseits eine grundsätzliche Kontinuität der beiden Kennzahlen, andererseits bedarf die gedämpfte Prognose für 2010 einer Kommentierung.

Wie Sie vielleicht erinnern, war unsere Prognose für das bereinigte Konzernergebnis 2009 bei 4,2 bis 4,5 Mio. € gelegen. Tatsächlich konnten wir dann über ein bereinigtes Ergebnis von 6 Mio. € berichten. Unsere Prognose für das Jahr 2010 von 4,2 Mio. € beinhaltet nun im Bereich der Instandhaltung und der Vermietungskosten Positionen, die sich teilweise vom Jahr 2009 nach 2010 verschoben haben.

Entsprechend unserer Planung soll dann mit einem Anstieg der Ergebnisse für das Jahr 2011 wieder annähernd an die Jahre 2008 und 2009 angeknüpft werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich das Portfolio ab dem Jahr 2010 um vier Immobilien reduziert.

Unverändert ist unser Ziel über diese IFRS-Kennzahlen hinaus ein handelsrechtlicher Überschuss, der eine Dividende von jeweils 10 ct je Aktie ermöglicht.

Mit diesem Ziel vor Augen haben wir im vergangenen Jahr die Voraussetzungen geschaffen dafür, dass die allgemeinen Verwaltungskosten der AG in diesem Jahr um 40% unter den Kosten des Jahres 2008 liegen werden. Weitere Kostenreduzierungsmöglichkeiten sehen wir noch im Bereich der Beteiligungen, und zwar beim Zinsaufwand durch Umfinanzierung ausgewählter Immobilien zu aktuell sehr günstigen Zinskonditionen und im Bereich der Verwaltungskosten. Wir werden uns in Abstimmung mit den Fondsgeschäftsführern hierfür entsprechend einsetzen.

Auf der Ertragsseite sind angesichts des bereits hohen Vermietungsstandes gewisse Grenzen gesetzt. Dafür streben wir im Rahmen von weiteren Portfolioanpassungen handelsrechtlich wirksame Erträge aus dem Verkauf von Immobilien an, die angesichts des wieder anziehenden Investmentmarktes an Wahrscheinlichkeit zunehmen.

Seite 27 – Die Aktie der Fair Value

Vor einem Jahr haben wir den bisher tiefsten Aktienkurs der Fair Value im Xetra-Handel mit 3 € verzeichnet. Bis zum Zwischenhoch von 5,30 € im Oktober 2009 konnten wir an die Entwicklung des DAX Subsector Real Estate anknüpfen und sind dann bis zum Frühjahr 2010 mit dem Vergleichsindex annähernd im Gleichklang „marschiert". Hierzu mag auch unser Aktienrückkaufprogramm ab Ende September 2009 bis Ende Januar 2010 beigetragen haben, das zusätzliches Handelsvolumen brachte und über das wir insgesamt 81.310 Aktien oder 0,86% der ausstehenden Aktien erworben haben.

Nach Beendigung des Aktienrückkaufprogrammes ging die Liquidität der Aktie wieder etwas zurück. Dennoch kann festgehalten werden, dass sich im ersten Quartal 2010 das Handelsvolumen gegenüber dem Vorjahr verdreifacht hat.

Ab Februar 2010 koppelte sich der Aktienkurs der Fair Value wieder vom Vergleichsindex ab. Mit dem Schlusskurs vom Freitag, den 14. Mai 2010 von 4,20 € lag der Kurs zwar um rund 39% über dem Kurs vor einem Jahr, aber immer noch 46% unter dem bilanziellen Wert des Eigenkapitals.

Gerade die Entwicklung in den letzten vier Wochen ist das Spiegelbild der im Markt vorhandenen Nervosität und der allgemeinen Sorge um die Stabilität unseres Währungsraumes. Mit der Notwendigkeit einer Erweiterung internationaler Rettungspakete auf die Stabilisierung ganzer Volkswirtschaften in Europa wurde das Vertrauen der Investoren erneut auf die Probe gestellt.

Insgesamt dürfte diese Thematik aber den Aufwärtstrend unserer Wirtschaftsentwicklung nicht aufhalten. Der aktuell schwache Euro wird zudem unterstützende Wirkung beim Export entfalten. Interessanterweise hat gerade Portugal mit einem Zuwachs des BIP im ersten Quartal 2010 von 1,7% die Eurozone angeführt und Deutschland folgte mit einem Zuwachs von 1,5%.

Wenn sich diese Entwicklung in den Folgequartalen als nachhaltig erweist, sehe ich gute Chancen dafür, dass die Kapitalmarktteilnehmer den Immobilienaktien generell den Anschluss an die DAX-Entwicklung ermöglichen und dafür, dass sich auch für die angestrebte Weiterentwicklung der Fair Value REIT-AG konkrete Chance eröffnen.

Unser Ziel ist ein Anstieg der Marktkapitalisierung des Unternehmens über die Wahrnehmungsschwelle der internationalen Investoren von 100 Mio. €. Erst ab dieser Größenordnung schlagen sich die Vorteile der Börsennotierung in einem nennenswerten Handelsvolumen nieder. Es geht uns dabei nicht um Größe als Selbstzweck, sondern um eine erhöhte Liquidität der Aktie, um reduzierte Kosten je Aktie und damit auch um höhere Erträge bis hin zur Dividende.

Um dieses Ziel im Interesse aller Aktionäre auch erreichen zu können, benötigen wir ein hohes Maß an Flexibilität.

Seite 28 – Maßnahme zur Erhöhung der Flexibilität (TOP 5)

Aus diesem Grunde bitten wir Sie heute um Zustimmung zu unserem Vorschlag, den rechnerischen Anteil je Aktie am Grundkapital von bisher 5 € auf zukünftig 2 € zu reduzieren.

Da die Anzahl der Aktien gleich bleibt, ändert sich nichts für die Aktionäre durch den Beschluss zur Herabsetzung des Grundkapitals zum Zwecke der Einstellung des freiwerdenden Betrages in die Kapitalrücklage. Der bilanzielle Wert je Aktie bleibt ebenso gleich wie sich der Börsenkurs nicht aus dem Grund der Anpassung des rechnerischen Anteils am Grundkapital ändern wird.

Unser Wachstumsziel ist nur über Kapitalerhöhungen zu erreichen. Neue Aktien können aber nur zu Preisen über dem rechnerischen Anteil am Grundkapital, also über Pari, ausgegeben werden.

Unabhängig davon, dass wir nicht an Kapitalerhöhungen zum aktuell niedrigen Kurs denken, ist der Pari-Wert von 5 € ein sehr hoher Betrag, der uns selbst bei einem deutlich gestiegenen Börsenkurs in der Weiterentwicklung des Unternehmens behindern kann.

Angenommen, es würde sich eine Sachkapitalerhöhung zu einem Kurs von 6,50 € anbieten, etwa durch Einbringung einer Immobilie oder durch Zusammenschluss mit einem anderen Unternehmen. Für die entsprechende Eintragung der neu auszugebenden Aktien in das Handelsregister bedarf es der Bestätigung eines Wirtschaftsprüfers, dass der rechnerische Anteil am Grundkapital von aktuell 5 € durch Wert unterlegt ist.

Bei einem Transaktionswert von 6,50 € je Aktie ergäbe sich eine rechnerische Überdeckung von 30%, ein unter Umständen zu knapper Abstand.

Bei einem rechnerischen Anteil von 2 € je Aktie und einem Transaktionswert von 6,50 € je Aktie läge die Überdeckung bei 225%, was in diesem rechnerischen Beispiel wohl sehr komfortabel wäre.

Mit Ihrer Zustimmung zu unserem Vorschlag erteilen Sie dem Vorstand keinen Freibrief für große Sprünge, da wir bei Kapitalerhöhungen über das genehmigte Kapital hinaus ohnehin die Zustimmung der Hauptversammlung benötigen. Sie verschaffen dem Vorstand aber die nötige Flexibilität, sich bietende Chancen effizient zu nutzen und den Aktionären entscheidungsreif zur Abstimmung vorzulegen.

Ein letztes Wort noch zu unserem weiteren Vorschlag zur Satzungsänderung dahingehend, dass die Hauptversammlung neben oder statt einer Barausschüttung auch eine Sachausschüttung beschließen kann: Es geht hier nach unserer Vorstellung um die zukünftig denkbare Möglichkeit, Dividendenzahlungen auf Wunsch einzelner Aktionäre ganz oder teilweise auch in Aktien der Fair Value REIT-AG zu leisten.

Seite 29 - Deckblatt

Zum Abschluss meiner Ausführungen möchte ich mich herzlich bedanken bei meinen Mitarbeiten Cornelia Geyer und Janpeter Lassen für ihren Einsatz und ihre Loyalität. Ausdrücklich einschließen möchte ich in diesen Dank auch den im Oktober 2009 ausgeschiedenen Finanzprokuristen Hermann Löschinger und meinen ehemaligen Vorstandskollegen Manfred Heiler.

Wir waren immer schon ein kleines Team, jetzt sind wir noch schlanker geworden, wie Sie bemerkt haben. Deswegen danke ich an dieser Stelle auch herzlich unseren Dienstleistern und ihren Mitarbeitern, die für den Erfolg unserer Aktivitäten entscheidenden Beitrag geleistet haben.

Danken möchte ich auch meinem Aufsichtsrat für die stets fruchtbare Zusammenarbeit und konstruktive Begleitung.

Ich freue mich nun auf Ihre Fragen und danke Ihnen ganz herzlich für Ihre Aufmerksamkeit!