Fair Value REIT-AG
Hauptversammlung
am 31. Mai 2011

Rede des Vorstands Frank Schaich
(es gilt das gesprochene Wort)

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

auch von meiner Seite herzlich Willkommen zu unserer diesjährigen Hauptversammlung. Vielen Dank für Ihr Interesse an der Entwicklung Ihres Unternehmens.

Vor einer Woche wurde der ifo Geschäftsklimaindex veröffentlicht. Mit 114,2 Punkten blieb er im Mai 2011 überraschend stabil und signalisiert damit, dass die Firmen die wachsenden Risiken von teurer Energie und Rohstoffen, Inflation und Schuldenkrise wegstecken. Bisher zumindest.

Den Aussagen des ifo Präsidenten, Hans-Werner Sinn, am vergangenen Dienstag zur ifo-Umfrage zufolge ist klar: Die Konjunkturampeln in Deutschland stehen nachwievor auf grün. Im 1. Quartal legte die Wirtschaft um 1,5% zu und übertraf damit bereits wieder das Niveau aus Zeiten vor der Krise Anfang 2008. Mit einer Abkühlung in den kommenden Quartalen ist zwar zu rechnen, aber die OECD geht für das laufende Jahr 2011 von einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 3,4% aus nach 3,6% im Vorjahr.

Die Entwicklung des Deutschen Aktienindex DAX von + 2% in den vergangenen drei Jahren kann als Anzeichen dafür gewertet werden, dass nach dem heftigen Kursverfall inzwischen die schlimmste Finanz- und Wirtschaftskrise der letzten Jahrzehnte überstanden ist. Üblicherweise folgen die Immobilienmärkte mit einem gewissen Zeitverzug dem Leitindex.

Der DAX Subsector Real Estate mit derzeit 20 börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaften weist noch ein Minus von 25% im Gesamtzeitraum von drei Jahren auf. Immerhin kann festgehalten werden, dass in einer 2-Jahres- Betrachtung sowohl der Leitindex DAX als auch der DAX Subsector Real Estate jeweils um 45% gestiegen sind. In den vergangenen zwölf Monaten hat der DAX Subsector Real Estate mit einem Zuwachs von 35% die Zuwachsrate des Leitindexes DAX von 23% deutlich übertrumpft. Daraus lässt sich die nachlaufende Entwicklung und die zunehmende Dynamik der Immobilienmärkte nachvollziehen.

Seite 2 – Die Aktie der Fair Value

Trotz der positiven Entwicklung der Aktienkurse in den vergangenen zwei Jahren bleibt im Marktdurchschnitt eine spürbare Diskrepanz zwischen Wert und Preis und dies bei einem relativ stabilen operativen Geschäft, wie es für Immobilien-Bestandshalter zumeist gilt. Immerhin haben sich bei einigen Gesellschaften die Aktienkurse sehr deutlich in Richtung Net-Asset-Value bewegt.

Allerdings ist diese Dynamik nicht gleichmäßig über das Marktspektrum verteilt. Für die Fair Value REIT-AG kann zwar eine positive Kursentwicklung von + 44% in den vergangenen zwei Jahren festgehalten werden. Der Abstand oder neudeutsch „Discount“ auf den Net-Asset-Value hat sich in dieser Zeit auch merklich von 60% auf 45% verkürzt, aber gemessen am zwischenzeitlich erreichten Markt-Durchschnitt des Discounts von etwa 20% zeigt sich für die Aktie der Fair Value REIT-AG noch erhebliches Nachholpotenzial.

Sehr geehrte Damen und Herren, auf Kapitalmarktaspekte werde ich später in Bezug ich auf die zukünftig angestrebte Entwicklung der Fair Value REIT-AG wieder zurückkommen.

Seite 3 – Regionale Portfolioverteilung

Entscheidend für die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens in den vergangenen Jahren war das beständig günstige Risikoprofil und die nachhaltige Stabilität des Fair Value-anteiligen Immobilienportfolios.

Weiterhin gilt eine breite, regionale Diversifikation und der Schwerpunkt auf Regionalstandorte, weil wir dort eine vergleichsweise geringe Volatilität bei der Miet- und Wertentwicklung sehen.

Seite 4 – Portfoliostruktur

Der Marktwert des Gesamtportfolios der zur Zeit noch 74 Immobilien belief sich auf der Grundlage der Marktbewertung zum Jahresende 2010 am 31. März 2011 auf 494 Mio. €. Unser durchgerechneter Teil daran beträgt 223 Mio. €. Insgesamt verteilen sich 86% der Mieten bei Vollvermietung auf die beiden Nutzungsarten Einzelhandel und Büro. Auf diese beiden Nutzungsarten wollen wir uns in der Zukunft auch konzentrieren.

Seite 5 - Mieterstruktur

Stabilität drückt sich wie schon in den vergangenen Jahren auch weiterhin in der Mieterstruktur unseres anteiligen Portfolios aus. Die Sparkasse Südholstein ist weiterhin unsere größte Mieterin mit rund 16%. Die Einzelhandelskonzerne Metro, Edeka und Kaufland stehen unverändert für insgesamt 26% der Vertragsmieten, in allen Fällen verteilt auf eine Vielzahl von Immobilien.

Seite 6 – Vertragsmietrendite und Restlaufzeiten

Zum Bilanzstichtag 31. März 2011 lag der Vermietungsstand unseres anteiligen Portfolios bei 93,1%, die Restlaufzeit der Mietverträge blieb weiterhin bei 6 Jahren. Bezogen auf unseren Anteil am Portfolio belief sich die durchschnittliche Vertragsmietrendite vor Kosten auf 8,2%. Die Restlaufzeiten der Mietverträge verteilen sich grundsätzlich gleichmäßig.

Einzig im Jahr 2013 sehen wir eine stärkere Kumulation des Mietvertragsauslaufes mit rund 21% der Vertragsmieten. Während sich ansonsten das auslaufende Mietvertragsvolumen auf eine Vielzahl von Mietverträgen verteilt, stehen im Jahr 2013 die drei größten Mietverträge für rund 86% des Volumens.

In enger Zusammenarbeit mit unseren Dienstleistern beherzigen wir den Grundsatz des proaktiven Asset-Managements, möglichst frühzeitig vor Auslauf von Mietverträgen den Kontakt zum Mieter zu suchen und über die Verlängerung seines Mietvertrages zu verhandeln. Größter Einzelfall im Jahr 2013 wird der auslaufende Mietvertrag mit der Metro-Gruppe im Einkaufszentrum Eisenhüttenstadt sein. Die Metro-Gruppe hat dieses Einkaufszentrum zu 100% an eine Vielzahl an Mietern untervermietet bzw. nutzt es teilweise selbst mit einem REAL-SB Warenhaus. Mit der Metro-Gruppe laufen bereits Verhandlungen über die Verlängerung des Generalmietvertrages zu marktüblichen Konditionen.

Seite 7 - Vermietungsstände 2007 – 2010

Durch diese Art der frühzeitigen Gesprächsaufnahme mit den Mietern war es möglich, bei einem durchschnittlichen Vermietungsstand über vier Jahre von rund 95% die Restlaufzeit der Mietverträge immer über 6 Jahre zu halten. Zum Monatsende März 2011 hat sich der Vermietungsstand leicht auf 93,1% reduziert. Unter Berücksichtigung der bereits abgeschlossenen Mietverträge für das im Umbau befindliche Fachmarktzentrum in Krefeld liegt der Vermietungsstand über 94%, auch die Restlaufzeit der Mietverträge steigt leicht an.

Der hohe Vermietungsstand, die große Anzahl der Immobilien und der Mietverträge sowie die bisher gleichbleibend hohe Restlaufzeit der Mietverträge sind eine wesentliche Grundlage dafür, dass die operative Seite unseres Geschäftes auch weiterhin ein hohes Maß an Stabilität bietet.

Seite 8 – Deckblatt Ergebniskennzahlen Konzern 2010

Diese Stabilität spiegelt sich seit Jahren auch im operativen Ergebnis der Gesellschaft.

Die Bewertungsergebnisse bei den Immobilien und bei den Zinsderivaten haben in den vergangenen Jahren erhebliche Belastungen bewirkt, die allerdings nicht liquiditätswirksam waren.

Zum zweiten Mal in Folge können wir im Bereich der Immobilienbewertungen eine Verbesserung des Bewertungsergebnisses um jeweils 50% berichten. So lag der auf Fair Value entfallende, anteilige Bewertungsverlust im Jahr 2010 noch bei 2% nach 4% im Vorjahr und 7% im Jahr 2008. Auch bei den Marktbewertungen der Zinssicherungsgeschäfte hat sich in vergangenen Monaten im Zuge der Zinswende eine spürbare Entspannung ergeben.

Dank des deutlich verbesserten Bewertungsergebnisses im Immobilienbereich haben wir daher im Jahr 2010 einen Konzernüberschuss von 2,2 Mio. € erzielt, der um 5,1 Mio. € über dem Vorjahresverlust von 2,9 Mio. € lag.

Im Laufe des Jahres 2010 sind die bereits im Vorjahr veräußerten vier Immobilien in Passau, Seligenstadt, Aachen und Hamm auf den jeweiligen Erwerber übergegangen. Dementsprechend ist die Eigenkapitalquote nach REIT-Gesetz von 45,5% auf 49,6% des unbeweglichen Vermögens gestiegen. Im Zuge dieser Transaktionen stieg auch die Konzernliquidität um 45% auf 12 Mio. € zum Jahresende 2010.

Seite 9 – Bereinigtes Konzernergebnis

Die Grafik zum bereinigten Konzernergebnis visualisiert die Sondereffekte wie z.B. die Bewertung der Immobilien oder der Zinssicherungsgeschäfte und rechnet diese aus dem IFRS-Konzernergebnis heraus. Das bereinigte Konzernergebnis von 5,8 Mio. € lag um rund 5% unter dem Vorjahreswert, was im Wesentlichen mit dem Abgang der im Vorjahr veräußerten Immobilien zu begründen ist.

Dieses bereinigte Konzernergebnis von 5,8 Mio. € lag aber deutlich über der ursprünglichen Prognose von 4,3 Mio. €, die wir im November 2010 auf 5,1 Mio. € angehoben haben.

Seite 10 – HGB – Einzelabschluss 2010

Die Dividende an die Aktionäre orientiert sich nicht an den IFRS - Konzernkennzahlen, sondern am Jahresüberschuss der Fair Value REIT-AG im Einzelabschluss nach den Grundsätzen des Deutschen Handelsgesetzbuches.

Wir hatten uns für das Jahr 2010 vorgenommen, einen Bilanzgewinn von rund 1 Mio. € zu erwirtschaften, damit wir eine Dividende von 10 Cents je Aktie ausschütten können. Auch im Jahr 2010 hatte die Marktbewertung der Immobilien in Einzelfällen Auswirkung auf die HGB-Einzelabschlüsse der AG und der Beteiligungsgesellschaften, die zu Ergebnisminderungen geführt haben. Dennoch haben wir unser Ziel erreicht und können Ihnen daher heute auf der Grundlage eines Bilanzgewinnes von knapp unter 1 Mio. € die Auskehrung einer Dividende von 10 Cents je Aktie vorschlagen.

Das REIT-Gesetz schreibt vor, dass mindestens 90% des jeweiligen handelsrechtlichen Überschusses auszuschütten sind. Unser Vorschlag von 10 Cent entspricht 93,5% des Bilanzgewinnes.

Bevor ich gleich auf die Bilanzkennzahlen eingehe, möchte ich Ihnen noch die Ergebniskennzahlen des 1. Quartals 2011 erläutern.

Seite 11 – Deckblatt Ergebniskennzahlen Konzern 3M / 2011

Wie am 12. Mai 2011 berichtet, konnten wir das IFRS-Konzernergebnis im ersten Quartal 2011 im Vorjahresvergleich um 51% verbessern und zwar von 1,2 Mio. € auf 1,8 Mio. €. Diese Verbesserung resultiert aus den ergebniswirksam reduzierten Auflösungskosten von Zinssicherungsgeschäften, die allerdings keine Liquiditätsauswirkung hatten.

Durch den Abgang der veräußerten Immobilie in Essen stieg die Eigenkapitalquote nach dem § 15 REIT-Gesetz auf 51,3% des unbeweglichen Vermögens. Die Konzernliquidität hat sich in Folge der Kaufpreiszahlung für die Immobilie in Essen und in Folge einer Abstandszahlung für den vorzeitig aufgelösten Generalmietvertrag in Langenfeld um 8% auf 13 Mio. € erhöht.

Seite 12 – Bereinigtes Konzernergebnis 3M / 2011

Bei der Überleitung vom IFRS-Konzernüberschuss zum bereinigten Konzernergebnis werden die Anteile der Sondereffekte am Gesamtergebnis deutlich. Das bereinigte Konzernergebnis von 1,3 Mio. € lag rund 10% unter dem Vorjahreswert von rund 1,5 Mio. €. Hintergrund dafür sind geringere Mieterlöse aufgrund des reduzierten Immobilienbestandes. Geringere Mieterlöse als im Vorjahr werden auch in Langenfeld erzielt. Im Gegenzug hat der bisherige Generalmieter ABB für die vorzeitige Auflösung des Vertrages eine Abstandszahlung von 2,5 Mio. € geleistet.

Insgesamt jedoch lag das bereinigte Konzernergebnis um rund 25% über den anteiligen Erwartungen für das 1. Quartal 2011.

Seite 13 – Konzernbilanz - Aktiva

Nach den Ergebniskennzahlen möchte ich nunmehr auf die Bilanzkennzahlen im Konzern übergehen. Sie sehen, dass sich die Aktivseite der Konzernbilanz strukturell seit Ende 2009 nur unwesentlich verändert hat. Die langfristigen Vermögensgegenstände sind von 91% per Ende 2009 und 2010 auf 92% per Ende März 2011 gestiegen.

Im gleichen Zeitraum stiegen die liquiden Mittel von 8 Mio. € über 12 Mio. € auf 13 Mio. €.

Die Bilanzsumme hat sich seit Ende 2009 um rund 10 Mio. € reduziert, im gleichen Zeitraum wurden auch Immobilien im Wert von rund 11 Mio. € veräußert.

Seite 14 – Konzernbilanz – Passiva

Auf der Passivseite der Bilanz sehen Sie eine deutliche Reduzierung der Finanzverbindlichkeiten von 108 Mio. € per Ende 2009 auf 97 Mio. € per Ende März 2011. Im gleichen Zeitraum stieg die bilanzielle Eigenkapitalquote von knapp 36% auf 40% der Bilanzsumme. Das Konzerneigenkapital stieg von 73 Mio. € auf rund 78 Mio. €. Auch die Eigenkapitalquote nach REIT-Gesetz stieg von 45,5% per Ende 2009 über 49,6% per Ende 2010 auf 51,3% per Ende März 2011.

Seite 15 – NAV-Entwicklung Konzern

Damit stieg auch der sogenannte Net-Asset-Value je Aktie von 7,78 € auf 8,35 € und der immobilienbezogene Net-Asset-Value von 8,72 € auf 9,05 € je Aktie.

Der Unterschied zwischen beiden Werten ist der fortgeschriebene Buchwert der Zinssicherungsgeschäfte. Bedingt durch die eingetretene Zinswende ist dieser das Eigenkapital belastende Betrag im Zeitverlauf seit 2009 spürbar gesunken.

Seite 16 – EPRA-Ergebnisse je Aktie

Das bereinigte Konzernergebnis ist Grundlage für unsere Planung, die wir im Rahmen des Prognoseberichtes für das jeweils laufende Jahr und das folgende Geschäftsjahr kommunizieren. Sie sehen auf diesem Schaubild, dass wir in den Jahren 2008 bis 2010 jeweils etwa 1/3 besser lagen als geplant.

Das ist einerseits Spiegelbild einer konservativen Grundhaltung, andererseits aber auch Spiegelbild einer fordernden Zielsetzung. So planen wir jedes Jahr von neuem den Aufwand für die Vollvermietung des Portfolios. Im Ergebnis waren Einsparungen bei diesen Kosten möglich oder es kam zu Kostenverschiebungen zwischen den Jahren. Zudem ist eine Vollvermietung bei einem großen Portfolio tendenziell bereits bei 97% erreicht. Auch für die Jahre 2011 und 2012 haben wir uns das hohe Ziel von 100% gesetzt.

Durch die im April 2011 erfolgte, vorzeitige Ablösung der Objektfinanzierung für die Immobilien des Assoziierten Unternehmens BBV 14 mit Immobilien in Berlin, Dresden und Rostock durch eine neue, deutlich günstigere Hypothek, können die Zinsaufwendungen in dieser Gesellschaft bereits ab dem Jahr 2011 deutlich reduziert werden. Derzeit ergibt sich eine Einsparung über 50% des bisherigen Zinsaufwandes. Unter Berücksichtigung der über Plan liegenden Ergebnisse im 1. Quartal 2011 konnten wir daher unsere Prognose für das bereinigte Konzernergebnis in den Jahren 2011 und 2012 anheben und zwar um 17% für das Jahr 2011 und um 11% für das Jahr 2012.

Wir freuen uns über diese positive Entwicklung und sehen sie als einen Beleg dafür, dass in unserem Bestandsportfolio, wie im Geschäftsbericht 2010 dargelegt, Optimierungspotenziale generiert werden können. Ich werte dies als eine gute Ausgangslage für die weitere Entwicklung des Unternehmens.

Seite 17 – Bericht nach §§ 289 und 315 HGB

An dieser Stelle möchte ich zunächst noch meiner Erläuterungspflicht zu den hier ausliegenden Berichten nach den §§ 289 und 315 HGB nachkommen.

Die Berichte geben Ihnen Hinweise zu gesetzlichen Pflichtangaben, die im Lagebericht der Aktiengesellschaft und im Konzernlagebericht zu machen sind. Diese Angaben betreffen u.a. 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 56 und 57 des Geschäftsberichtes 2010 bzw. im Lagebericht der AG unter Abschnitt 5 zu verweisen.

Seite 18 – Strategie und Zielsetzung (Teil 1)

Die zuvor erwähnte gute Ausgangslage möchten wir nun nutzen, um die Ertragskraft und die Dividende weiter zu steigern.

Hierfür wollen wir die im Bestandsportfolio vorhandenen Ergebnissteigerungspotenziale nutzen. Dazu gehört, dass wir die Konditionen der in den Jahren 2011 bis 2013 verstärkt anfallenden Anschlussfinanzierungen optimieren können, weil das derzeitige Zinsniveau Einsparungen gegenüber den bisherigen Konditionen bzw. Planungen ermöglicht.

Es ist ferner unser Ziel, die Portfoliostruktur dahingehend zu verändern, dass wir den Anteil der Direktinvestitionen ausbauen. Hierzu streben wir an, stille handelsrechtliche Reserven zu realisieren, indem wir gezielt Objektveräußerungen und Fondsliquidationen angehen und zwar sowohl bei den Tochterunternehmen als auch bei den Assoziierten Unternehmen. Freiwerdende und nicht für Dividendenzahlungen vorzusehende Liquidität steht dann für Reinvestitionen zur Verfügung.

Seite 19 – Strategie und Zielsetzung (Teil 2)

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Unternehmens wollen wir uns auf die Nutzungsarten Einzelhandel und Büro konzentrieren.

Wir haben vor, die allgemeinen Verwaltungskosten pro Aktie weiter zu reduzieren. Dies soll im Wesentlichen durch die Ausnutzung von wachstumsbedingten Skaleneffekten erfolgen.

Wie zu Beginn meiner heutigen Ausführungen bereits angesprochen, hat sich der Aktienkurs in den vergangenen zwölf Monaten zwar etwas verbessert, er liegt aber immer noch etwa 45% unter dem

zuletzt festgestellten, bilanziellen Wert des Eigenkapitals. Immerhin hat sich die Umsatzhäufigkeit der Aktie im Jahr 2010 gegenüber dem Jahr 2009 um 55% erhöht, sie ist aber für institutionelle Aktieninvestoren unverändert zu niedrig.

Durch das angestrebte Wachstum möchten wir erreichen, dass die Liquidität der Aktie deutlich in institutionelle Größenordnungen vordringt. Erfahrungsgemäß ist dies dann der Fall, wenn die Marktkapitalisierung eines börsennotierten Unternehmens nachhaltig über 100 Mio. € liegt. Für uns würde dies derzeit mehr als eine Verdoppelung der Marktkapitalisierung ausmachen.

Diese Zielsetzung ist nicht neu – wir haben sie schon in den Vorjahren zum Ausdruck gebracht. Neu ist, dass sich das Marktumfeld inzwischen deutlich stabilisiert und verbessert hat. Es ist daher wichtig, dass die Fair Value REIT-AG dieses Marktumfeld nutzt bzw. nutzen kann.

Für eine Verdoppelung der Marktkapitalisierung ist nicht unbedingt eine Verdoppelung des Investitionsvolumens erforderlich, wenn sich im Zuge der Umsetzung des angestrebten Wachstums auch bei der Fair Value – Aktie ein günstigeres „Preis zu Wert"- Verhältnis entwickelt.

Ich möchte allerdings auch zum Ausdruck bringen, dass für einen nachhaltigen Erfolg der Fair Value REIT-AG als kapitalmarktorientiertes Unternehmen eine Verdoppelung der Assets under Management nur ein Anfang wäre. Letztendlich würden wir uns mit einer auf 100 Mio. € verdoppelten Marktkapitalisierung nichts anderes als die „Eintrittskarte" für die nachhaltige Nutzbarkeit des Kapitalmarktes durch die Fair Value REIT-AG verschaffen.

Seite 20 – Growing strong – ein beispielhaftes Szenario

Ich möchte Ihnen heute ein beispielhaftes Szenario für diesen Weg vorstellen, den wir im Geschäftsbericht 2010 mit „GROWING STRONG" tituliert haben.

Das Beispiel bezieht sich auf eine oder mehrere Neuinvestitionen für insgesamt 100 Mio. € und beleuchtet die Auswirkung dieser Investition(en) auf die Ertragskraft und des Unternehmens und auf die Dividende.

Ich gehe in diesem Beispiel davon aus, dass wir Direktinvestitionen tätigen und eine Einkaufsrendite von 7,25% pro Jahr nach Anschaffungsnebenkosten erzielen. Diese Eckdaten basieren auf konkret vorliegenden Investitionsmöglichkeiten.

Da wir als REIT nicht mehr als 55% des unbeweglichen Vermögens fremdfinanzieren können, bin ich zur Sicherheit von einem Fremdkapitalanteil von lediglich 50% ausgegangen.

Beim derzeitigen Zinsniveau und bei dieser Fremdkapitalstruktur sind Zinsbelastungen ohne Zinsfestschreibungen von derzeit etwa 2,5% pro Jahr möglich. In meinem Beispiel bin ich von 3,5% ausgegangen, weil wir uns in einem wieder steigenden Zinsumfeld bewegen und daher zumindest teilweise längere Zinsfestschreibungen anstreben würden.

Für den Eigenkapitalanteil von 50% zzgl. Erwerbsnebenkosten wäre eine Kapitalerhöhung erforderlich. Im konkreten Beispiel bin ich zur Vereinfachung davon ausgegangen, dass wir die Erwerbsnebenkosten und die Kosten der Kapitalerhöhung aus vorhandender Liquidität darstellen können.

Seite 21 – Szenarien der Verwässerung bei einer Kapitalerhöhung (Teil 1)

Die Frage ist, wie viele Aktien für ein Eigenkapital von 50 Mio. € auszugeben sind, d.h. wie hoch der Verwässerungseffekt wäre.

Die Realität sieht so aus, dass der Aktienkurs derzeit bei etwa 4,50 € liegt und die Ausgabe neuer Aktien unter dem rechnerischen Wert je Aktie von 5 € nicht zulässig ist. Unabhängig von der tatsächlichen Größenordnung einer Kapitalmaßnahme muss sich daher der Aktienkurs zunächst auf ein Niveau von merklich über 5 € einpendeln.

Aus den hier durchgerechneten Szenarien möchte ich zunächst eine Kapitalerhöhung zu einem auf ersten Blick willkürlichen Kurs von 5,36 € je Aktie durchrechnen:

Bei diesem Kurs würde ein Erlös von 50 Mio. € vor Kosten zu einer Verdoppelung des bisherigen in Umlauf befindlichen Aktienbestandes führen. Diese Verdoppelung hätte einen Anstieg des Dividendenpotenzials um 50% gegenüber der bisherigen Annahme von 10 Cent je Aktie zur Folge, worauf ich gleich näher eingehen werde.

Seite 22 – Szenarien der Verwässerung bei einer Kapitalerhöhung (Teil 2)

Wenn eine Kapitalerhöhung beispielsweise für 7 € je Aktie darstellbar wäre, dann würde sich die Verwässerung auf 77% reduzieren. Es müssten daher nur 7,1 Mio. neue Aktien ausgegeben werden, um einen Erlös von 50 Mio. € darzustellen. Dementsprechend würde das Dividendenpotenzial gegenüber dem Planwert von 10 Cent auf 17 Cent je Aktie, also um 70% steigen.

Seite 23 – Ergebnisverbesserung nach IFRS und HGB

Diese Ergebnissprünge resultieren aus der Berechnung der eingangs dargestellten Eckdaten nach den Grundsätzen der IFRS und des HGB. Die Umsatzerlöse nach IFRS würden um 60% steigen, das Nettovermietungsergebnis um 69%, das sogenannte Konzernergebnis, das bereinigte Konzernergebnis um 67%. Das Ergebnis pro Aktie würde zwar leicht sinken von 61% auf 51% aufgrund der Verwässerung.

Dafür sehen Sie einen sehr starken Ergebnissprung nach HGB um 220%, was die erwähnte Dividendenerhöhung von 50% im Falle einer Kapitalerhöhung zu den beispielhaft gewählten 5,36 € je Aktie zur Folge hätte.

Bei dieser Kalkulation möchte ich Ihre Aufmerksamkeit auf die Entwicklung der allgemeinen Verwaltungskosten lenken: Sie sehen, ausgehend von den Planzahlen für 2012 allgemeine Verwaltungskosten von 2,0 Mio. €. Hierin enthalten sind rund 1,4 Mio. € Kosten der AG sowie 0,6 Mio. € Kosten in den Tochterunternehmen. Bezogen auf die aktuelle Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien entsprechen die Allgemeinen Verwaltungskosten derzeit rund 15 Cent pro Aktie. Durch die Zusatzinvestitionen würden diese Kosten um voraussichtlich 300 T€ steigen. Bezogen auf die doppelte Anzahl der Aktien würde sich die Kostenbelastung um 40% reduzieren auf 9 Cent je Aktie.

Zur Klarstellung möchte ich an dieser Stelle erwähnen, dass diese zukunftsgerichteten Aussagen auf Einschätzungen und Annahmen beruhen, deren Eintritt risikobehaftet ist.

Die hier im Beispiel dargestellte Neuinvestition von 100 Mio. € bei einem Eigenkapitalanteil von 50 Mio. € könnte - wie erwähnt - beim derzeitigen Kurs von unter 5 € noch gar nicht umgesetzt werden. Auch das derzeit genehmigte Kapital von 4,25 Mio. Aktien bzw. die vorgeschlagene Erhöhung auf 4,7 Mio. Aktien werden diesen Anstieg nicht auf einen Sprung ermöglichen.

Seite 24 – Growing strong - Roadmap

Auf der einen Seite sind also die Einkaufs- und Refinanzierungsbedingungen für gewerbliche Immobilien in Deutschland derzeit sehr attraktiv. Auf der anderen Seite muss sich das Augenmerk richten auf eine möglichst nah am Nettovermögenswert des Konzerns orientierte und damit möglichst geringe Verwässerung.

Ich schlage daher vor, das notwendige und für die Aktionäre vorteilhafte Wachstum der Fair Value REIT-AG in mehreren Schritten zu erreichen.

Mit einem ersten kleinen Schritt, z.B. mit einer Kapitalerhöhung um 10%, dem dann weitere Schritte folgen würden, könnte sich die angestrebte Initialzündung für die Annäherung des Aktienkurses der Fair Value REIT-AG an den Net-Asset-Value ergeben.

Für die Ingangsetzung dieser Kursbewegung können wir bei Vorliegen entsprechender Akquisitionsgelegenheiten das bisher genehmigte Kapital ausnutzen, das uns eine Steigerung der Kapitalbasis von annähernd 50% erlaubt.

Mit Blick auf die erfolgreichen Kapitalmaßnahmen verschiedener Immobilien-Aktiengesellschaften in Deutschland in den vergangenen zwölf bis achtzehn Monaten und ihre Kursentwicklung seither sehe ich bei diesem schrittweisen Vorgehen auch für die Fair Value Aktie Chancen für spätere Kapitalerhöhungen zu einem besseren „Preis - Wert"-Verhältnis.

Es ist unser Ziel, die vorhin dargestellten Eckdaten einer möglichen Wachstumsinvestition in jeder Hinsicht zu optimieren, insbesondere im Hinblick auf die Verwässerungseffekte.

Wir wollen daher die Anregungen aus dem Aktionärskreis gerne aufgreifen, größere Wachstumsopportunitäten zu akquirieren und diese dann im Rahmen einer ggfls. außerordentlichen Hauptversammlung zur Diskussion zu stellen. Vor diesem Hintergrund haben wir heute davon abgesehen, einen formalen Antrag zur Beschlussfassung bezüglich der Tagesordnungspunkte 6 und 7 zu stellen.

Das Marktfenster für die positive Entwicklung des Unternehmens ist jedenfalls offen, wir wollen es nutzen, wir sollten es nutzen und mit der Unterstützung unserer Aktionäre können wir es auch nutzen.

Sehr geehrter Damen und Herren, abschließend möchte ich mich herzlich bei meinen beiden Mitarbeitern Frau Cornelia Geyer und Herrn Janpeter Lassen, für ihren Einsatz und ihre Loyalität bedanken. Danken möchte ich an dieser Stelle auch unseren Dienstleistern und ihren Mitarbeitern, ohne deren Einsatz wir unserer Aufgabe gar nicht gerecht werden könnten. Abschließend möchte ich auch dem Aufsichtsrat für die stets fruchtbare Zusammenarbeit und konstruktive Begleitung danken.

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