



**fair value**  
REIT

**Fair Value REIT-AG**

**Hauptversammlung**

**am 16. Mai 2013**

**Rede des Vorstands Frank Schaich**

(es gilt das gesprochene Wort)

Meine sehr verehrten Damen, sehr geehrte Herren,

auch von meiner Seite herzlich willkommen in München. Ich freue mich über Ihr Interesse an der Entwicklung Ihres Unternehmens, das Sie mit der Teilnahme an der heutigen Hauptversammlung zum Ausdruck bringen.

Seit nunmehr gut fünf Jahren haben wir uns alle mit den Folgen der globalen Finanzkrise auseinanderzusetzen. Jedes Jahr hat ein anderes Thema die Schlagzeilen bestimmt – im vergangenen Jahr waren es die ausufernden Staatschulden in den südeuropäischen Staaten und die daraus folgende Sorge um den Fortbestand des Euro.

Erst die Ankündigung der EZB im Herbst 2012, durch Aufkäufe von Staatsanleihen in notfalls unbegrenzter Höhe die europäische Gemeinschaftswährung zu stützen, hat die Märkte beruhigt.

Dennoch befindet sich die europäische Wirtschaft infolge der dringend erforderlichen Haushaltskonsolidierung in vielen Ländern insgesamt in der Rezession. Einzig die deutsche Wirtschaft ist auf niedrigem Wachstumsniveau ein Hort der Stabilität.

Die Politik des billigen, seit Anfang Mai 2013 nochmals verbilligten EZB-Geldes soll helfen, wieder Schwung in den „Maschinenraum“ zu bringen. Mehrere Fragen drängen sich dabei allerdings auf:

1. Kommt das billige Geld auch bei den Unternehmen und Investoren an oder wird es nur bei den Banken gehortet bzw. durch massiv gestiegene Bankmargen wieder erheblich verteuerzt?
2. Fördert das billige Geld nicht über kurz oder lang die Inflation?
3. Wo können private oder institutionelle Investoren in dieser Lage sicher und nach Steuern auch noch werterhaltend investieren?

Viele Investoren beantworten diese Fragen für sich mit hohem Interesse an Investitionen in Deutschland und dort verstärkt in Immobilien. Das führte bereits zu stabilen und vielerorts gestiegenen Immobilienpreisen. Nach vielen Jahren rückläufiger Immobilienwerte ist das zunächst einmal sehr gut für die Immobilienbestandshalter. Manche befürchten bereits Preisblasen. Hierfür gibt es auf breiter Front bislang keine ernsthaften Anzeichen, auch wenn an einzelnen, besonders begehrten Standorten erhebliche Preissteigerungsraten festzustellen waren.

Die Politik des billigen Geldes birgt allerdings durchaus Gefahren für eine tendenzielle Überhitzung. Spätestens dann, wenn die Fremdkapitalzinsen und damit auch die Alternativverzinsungen wieder nachhaltig steigen, könnte es zu einem preisdämpfenden Verkaufsdruck an den Immobilienmärkten kommen. Gegenläufig dürfte allerdings wirken, dass heute nicht zuletzt auf Anforderung der finanzierenden Banken, aber auch aus eigener Motivation der Investoren heraus verstärkt Eigenkapital zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen eingesetzt wird.

Die zunehmende Fokussierung der Investoren auf den Sachwert Immobilie trifft bisher allerdings nicht für jede Nutzungsart zu und bei der Immobilie auf Aktien ist noch erheblicher Nachholbedarf erkennbar.

An vorderer Front der Investorengunst lag in den vergangenen zwei Jahren die Wohnimmobilie. Gewerbeimmobilien wurden in dieser Zeit als besonders konjunkturanfällig wahrgenommen und waren erst in zweiter Linie gefragt. Das trifft insbesondere auf Bürogebäude zu, während Einzelhandelsimmobilien, besonders bei langen Mietvertragslaufzeiten, eher den risikoaversen Investorengeschmack treffen.

Das zunehmende Interesse der Investoren an deutschen Immobilien hat sich inzwischen auch bei den börsennotierten Immobilienbestandshaltern kurserhöhend bemerkbar gemacht.

## **Seite 2 – Aktienkurs Fair Value ./ Dax ./ DAX subsector Real Estate (1.01.2012 – 31.1.2012)**

Der Kursverlauf des „Immobilien-DAX“ mit einem Anstieg von rund 36% im Jahresverlauf 2012 lag deutlich über dem Anstieg des DAX mit 25%. Der überproportionale Anstieg der Immobilienkurve ist zum größten Teil der positiven Kursentwicklung bei den Wohnimmobilienbestandshaltern zuzuschreiben. Diese Entwicklung ist allerdings auch Beleg dafür, dass die Gesellschaften zuvor merklich unterbewertet waren.

Der Kursanstieg der Fair Value – Aktie von 4,6% seit dem letzten Handelstag im Jahr 2011 konnte mit dieser Entwicklung leider nicht mithalten. Hinzu kommt, dass der Aktienkurs trotz positiver Tendenz im Jahresdurchschnitt annähernd 50% unter dem bilanziellen Wert je Aktie lag.

Für diese leider stabile Unterbewertung der Fair Value Aktie gibt es mehrere Gründe. Mit Blick auf meine marktbezogenen Ausführungen schätze ich, dass mit zunehmender Bereitschaft der Investoren, über die Börse in Gewerbeimmobilien zu investieren, auch der Fair Value-Aktienkurs eine Annäherung an den bilanziellen Wert erfahren wird.

Einstweilen führen wir unsere Strategie fort, die Werthaltigkeit unseres Portfolios unter Beweis zu stellen, indem wir das gestiegene Interesse am Direkterwerb von Immobilien für die Veräußerung insbesondere kleinerer Immobilien nutzen.

## **Seiten 3/4 – Veräußerungen 2012 und 2013**

Wie berichtet, haben wir im vergangenen Jahr sechs Immobilien aus Direktbesitz an Privatinvestoren veräußert. Es handelt sich um Immobilien in Ellerau, Halstenbek, Nahe, Pinneberg und Bönningstedt. Die erzielten Kaufpreise für diese Immobilien lagen um bis zu 21%, im Durchschnitt um 11% über dem zuletzt vom Gutachter festgestellten Marktwert. Der bereits im Vorjahr kontrahierte Verkauf eines REWE-Marktes in Frechen durch ein Tochterunternehmen ging im vergangenen Jahr auf den Erwerber über, wobei der kontrahierte Kaufpreis bereits als Buchwert berücksichtigt worden war. Einzig bei der Immobilie eines Tochterunternehmens in Alzey haben wir bei der Veräußerung an einen Eigennutzer unter Einbeziehung der Erstattungszahlung eines Brandversicherers einen Wertverlust von 35% hinnehmen müssen. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass wir eine annähernd vollständig leerstehende Immobilie veräußert haben und uns mindestens Investitionen in Höhe des Wertverlustes erspart wurden.

Im laufenden Jahr haben wir bisher zwei Immobilien aus Direktbesitz in Boostedt und auf Helgoland und eine Immobilie eines Tochterunternehmens in Emmerich veräußert. Die Kaufpreise lagen in

einer Bandbreite von 7% bis 19% und im Durchschnitt um 11% über dem zuletzt festgestellten Marktwert und belegen erneut die Werthaltigkeit des bilanziellen Konzern-Eigenkapitals.

Diese Maßnahmen zielen aber nicht darauf ab, das gesamte Immobilien- und Beteiligungsportfolio der Fair Value REIT-AG zu veräußern, sondern darauf, im Sinne eines aktiven Portfoliomanagement strukturelle Verbesserungen unserer Vermögens- und Ertragslage zu erreichen.

Unverändert streben wir an, Ihnen konkrete Wachstumsoptionen zur Entscheidung vorzulegen, die eine höhere Dividendenrendite zur Folge haben, eine verbesserte Handelsliquidität der Fair Value Aktie bewirken und letztendlich zu einer Annäherung des Aktienkurses an den NAV je Aktie führen.

Unsere am Dienstag dieser Woche veröffentlichte Entscheidung, heute die kapitalbezogenen Tagesordnungspunkte abzusetzen röhrt daher, dass die angestrebte Konkretisierung der geplanten Investitionen entgegen unserer Zielsetzung derzeit noch nicht möglich ist.

#### ***Seite 5 – Bericht nach §§ 289 und 315 HGB***

Bevor ich nun auf die Berichte zum Vorjahr und zum ersten Quartal 2013 übergehe, 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 46 und 47 des Geschäftsberichtes 2012 bzw. im Lagebericht der AG unter Abschnitt 5 zu verweisen.

#### ***Seite 7 – 10 Immobilienportfolio***

Durch die Veräußerung von acht Immobilien im vergangenen Jahr hat sich der Immobilienbestand bis zum 31. März 2013 auf 65 Objekte reduziert. Die im Jahr 2013 veräußerten Immobilien sind darin noch enthalten, da der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen bzw. erfolgten.

Der wirtschaftliche Anteil der Fair Value REIT-AG am Gesamtportfolio summiert sich auf 46%. Durch die Kombination aus Direktbesitz, Mehrheitsbeteiligungen in Tochterunternehmen und die

Komplementärfunktion in drei Assoziierten Unternehmen können wir bei 90% des Gesamtportfolios eine steuernde Kontrolle ausüben.

Die Portfolioaufteilung nach Nutzungsarten ist nahezu unverändert, die prozentuale Zuordnung der 10 größten Mieter hat sich Ablauf eines Generalmietvertrages mit Metro im Einkaufszentrum Eisenhüttenstadt verändert. Die Restlaufzeitverteilung der Mietverträge bringt in den kommenden drei Jahren etwa 20% höhere Auslaufquoten als in den vergangenen Jahren, aber wir sind zuversichtlich, bei den Anschlussvermietungen an die Erfolge der Vorjahre anknüpfen zu können.

Die relativ geringe Risikolage des Konzerns zeigt sich an den hohen Vermietungsquoten von durchschnittlich 95% in den vergangenen 5 Jahren. Diese Durchschnittsquote wurde per 31. März 2013 wieder erreicht.

Auch die deutliche Reduzierung der Nettoverbindlichkeiten von 63% auf 57% der anteiligen Marktwerte seit Ende 2008 durch entsprechende Verwendung von Veräußerungserlösen und von Abstandszahlungen ehemaliger Mieter sorgt für ein stabiles Fundament.

### ***Seite 12 Finanzkennzahlen Konzern und AG 12/2012***

Kommen wir nun zu den Finanzkennzahlen 2012 des Konzerns nach IFRS und der AG nach deutschem Handelsrecht.

An dieser Stelle möchte ich zunächst die berichteten Anpassungen der IFRS-Konzernabschlüsse 2010 und 2011 ansprechen, die auf einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode beruhen. Die bisher nach IFRS über die Mietvertragslaufzeit linearisierten Zugeständnisse an Mieter und sonstige Abgrenzungen wie Vermittlungsprovisionen wurden dabei zu Lasten des Bewertungsergebnisses storniert. Im Ergebnis minderte sich das Konzern eigenkapital im Geschäftsjahr 2010 gegenüber den ursprünglich berichteten Beträgen um 534 T€ und im Jahr 2011 um weitere 44 T€.

### ***Seite 13 – Finanzkennzahlen Konzern 2012***

Gegenüber dem entsprechend reduzierten Konzernüberschuss 2011 von 4,55 Mio. € haben wir am 27. März 2013 einen um 74% reduzierten Konzernüberschuss von 1,18 Mio. € berichtet.

Durch die am Dienstag dieser Woche berichtete Korrektur des Ausweises der Minderheitsanteile ergibt sich für 2012 ein um 0,27 Mio. € höherer Konzernüberschuss von 1,45 Mio. €, was die negative Abweichung zum Vorjahr geringfügig auf 68% reduziert.

Entscheidend für den Rückgang des Konzernüberschusses war die Marktbewertung von zwei Immobilien in Assoziierten Unternehmen, wo nach Auslauf langjähriger Generalmietverträge marktbedingt geringere Mieten bei der Anschlussvermietung und Anschlussvermietungsaufwendungen wie kalkulierter Leerstand, Vermarktungs- und Umbaukosten zu vorübergehenden Wertabschlägen führen. Ohne den Bewertungsverlust auf diese beiden Immobilien in Eisenhüttenstadt und München ergibt sich ein Fair Value anteiliger Bewertungsgewinn von 0,4% der Vorjahreswerte.

#### ***Seite 14 – Sondereffekte***

Als nicht operative Sondereffekte sind die Veräußerungsgewinne, das Bewertungsergebnis der Immobilien und der Beteiligungen sowie die ergebniswirksamen Bewertungsveränderungen bei den Zinssicherungsgeschäften festzuhalten.

#### ***Seite 15 – Bereinigtes Konzernergebnis 2012 (FFO)***

Das bereinigte Betriebsergebnis (EBIT) lag hauptsächlich bedingt durch höhere Vermietungskosten um 10% unter dem Vorjahreswert. Dieser Rückgang konnte durch ein um 8% gestiegenes Beteiligungsergebnis und durch 9% geringere Nettozinsaufwendungen überkompensiert werden, sodass sich nach Korrektur der Minderheitsanteile ein um 6% gestiegenes bereinigtes Konzernergebnis (FFO) von 5,9 Mio. € ergab, mithin 13% über dem Prognosewert von 5,2 Mio. €.

#### ***Seiten 16/17 – HGB –Einzelabschluss 2012***

Entscheidend für die Höhe der Dividende ist der Jahresabschuss der Fair Value REIT-AG nach deutschem Handelsrecht. Unser Ziel war ein Bilanzgewinn von etwa 1 Mio. € und eine Dividende von 0,10 € je Aktie. Dieses Ziel haben wir erreicht durch höhere Beteiligungserträge und Wertzuschreibungen auf Immobilien, wobei wir 50% der erzielten Gewinne aus Immobilienveräußerungen nach Kosten gemäß REITG in eine Reinvestitionsrücklage eingestellt haben. Die heute zur Abstimmung stehende Dividende entspricht einer Ausschüttungsquote von rund 94% des Bilanzgewinnes.

## **Seiten 17 – 19 – Finanzkennzahlen Konzern 1. Quartal 2013**

Das berichtete IFRS-Konzernergebnis zum 31. März 2013 von 1,62 Mio. € vermindert sich durch die Korrektur der Minderheitsanteile auf 1,35 Mio. €. Das bereinigte Konzernergebnis (FFO) wurde mit 1,45 Mio. € berichtet und reduziert sich nach Korrektur der Minderheitsanteile auf 1,18 Mio. € nach 1,28 Mio. € im Vorjahr.

Das um Sondereffekte bereinigte Betriebsergebnis lag nach verkaufsbedingt reduzierten Mieterträgen und vermietungsbedingt höheren immobilienbezogenen Aufwendungen mit 0,8 Mio. € um 45% unter dem vergleichbaren Vorjahreswert. Weitgehend kompensiert werden konnten diese Ergebnisminderungen durch um 10% gestiegene Beteiligungserträge und durch einen um 20% gesunkenen Nettozinsaufwand im Konzern. Auch die gestiegenen Beteiligungserträge sind Folge gesunkener Nettozinsaufwendungen.

Der um die Korrektur der Minderheitsanteile berichtigte, bereinigte Konzernüberschuss (FFO) lag im ersten Quartal 2013 um 8% unter dem Vorjahreswert von 1,28 Mio. €.

Wir werten das Ergebnis des ersten Quartals 2013 als Bestätigung unserer Prognose für das Gesamtjahr und sehen der weiteren Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr zuversichtlich entgegen.

## **Seiten 20 - 23 – Konzernbilanzen**

Nach Rückgang der Konzernbilanzsumme im Geschäftsjahr 2012 um 3% blieb diese bis zum 31. März 2013 konstant bei 184,8 Mio. €. Die langfristigen Vermögenswerte stiegen in dieser Zeit von 94% auf 96% der Aktiva. Die liquiden Mittel sanken bedingt durch die Dividendenzahlung im Vorjahr und Sondertilgungen von 7,7 Mio. € per Ende 2011 auf 5,2 Mio. € zum 31. März 2013.

Die Struktur der Passivseite hat sich im Geschäftsjahr 2012 auf der Fremdkapitalseite deutlich verbessert. So wurden die Finanzverbindlichkeiten um 8 Mio. € bzw. um 9% reduziert und der prozentuale Anteil der langfristigen Finanzverbindlichkeiten deutlich erhöht.

Durch die Korrektur der Minderheitsanteile hat sich das Konzern Eigenkapital zum 31.12.2012 zu Lasten der Minderheitsanteile um 0,27 Mio. € verbessert.

Die Finanzverbindlichkeiten wurden im ersten Quartal 2013 um weitere 1,2 Mio. € auf 81,8 Mio. € reduziert. Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich seit dem 31.12.2011 bis zum 31.03.2013 von 40% auf 43% der Konzernbilanzsumme.

Die Eigenkapitalquote nach REIT-Gesetz stieg von 50,7% zum 31.12.2011 über 52,6% zum 31.12.2012 auf 53,3% zum 31. März 2013.

#### ***Seite 24 – NAV-Entwicklung Konzern***

Das bilanzielle Konzern-Eigenkapital, der sogenannte Net-Asset-Value je Aktie stieg nach Korrektur der Minderheitsanteile von 8,33 € zum 31.12.2012 auf 8,55 € je Aktie per 31. März 2013.

Der immobilienbezogene Net-Asset-Value stieg von 9,28 € zum Ende des Jahres 2012 auf 9,40 € am 31. März 2013.

Der Unterschied zwischen beiden Werten von jeweils 0,95 € je Aktie entspricht dem negativen Buchwert der Zinssicherungsgeschäfte.

#### ***Seite 25 – Ergebnisprognose 2013 - 2014***

Kommen wir nun zum Ausblick für die Jahre 2013 und 2014. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen immer Risiken und Unsicherheiten, worauf ich an dieser Stelle nochmals ausdrücklich hinweise (siehe Disclaimer S. 26).

Allerdings können wir als Immobilien-Bestandshalter bei dem hohen Vermietungsstand unseres anteiligen Portfolios von 95% und angesichts der gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von annähernd 6 Jahren auf eine vergleichsweise sichere Datenbasis zurückgreifen.

#### ***Seite 27 – FFO-Prognose 2013 - 2014***

Im Rahmen unserer Planung rechnen wir in den Jahren 2013 und 2014 mit reduzierten Umsatzerlösen, hauptsächlich bedingt durch bereits erfolgte und geplante Objektveräußerungen.

Das Betriebsergebnis für 2013 wird in etwa auf Vorjahresniveau liegen und im Jahr 2014 um etwa 10% auf 5,5 Mio. € sinken.

Das Beteiligungsergebnis sinkt in unserer Planrechnung von 5,3 Mio. € zunächst auf 4,3 Mio., um dann im Jahr 2014 wieder auf 4,5 Mio. € zu steigen. Dies resultiert im Wesentlichen aus rückläufigen Mieten bei den Anschlussvermietungen in Eisenhüttenstadt und München-Neuperlach, weil die nachhaltigen Marktmieten erheblich unter dem bisher komtrahierten Niveau liegen. Allerdings hat

das historisch niedrige Zinsniveau auch bei den Assoziierten Unternehmen stark kompensierende Wirkung durch die zum Jahresende 2013 anstehenden Anschlussfinanzierungen.

Der Nettozinsaufwand im Konzern wird im Jahr 2013 auch tilgungsbedingt mit 3,6 Mio. € um ca. 14% unter dem Vorjahresniveau liegen und im Jahr 2014 weiter auf 3,2 Mio. € sinken.

Im Ergebnis wird das bereinigte Konzernergebnis bzw. FFO bei voraussichtlich 5,3 Mio. € im Jahr 2013 und bei 5,6 Mio. € im Jahr 2014 liegen. Das entspricht 0,57 € bzw. 0,60 € je Aktie.

#### ***Seite 28 – HGB-Ergebnisprognose 2013 - 2014***

Unsere HGB-Ergebnisprognose für die Jahre 2013 und 2014 sieht Jahresüberschüsse von jeweils 1,2 Mio. € vor. Dies ermöglicht eine Anhebung der Dividende von 0,10 € auf 0,12 € je Aktie. Die Prognose beinhaltet allerdings für beide Jahre Erträge aus Beteiligungen, die derzeit noch nicht gesichert sind.

#### ***Seite 29/30 - Ziele und Strategie***

Unverändert richtet sich unsere Strategie darauf, die Ertragslage aus dem Bestand weiter zu verbessern. Dabei kommt uns die aktuelle Zinslandschaft für Anschlussfinanzierungen entgegen. Auch das verbesserte Investmentumfeld sollte unsere Planung für Objektverkäufe unterstützen. Unter anderem hierdurch wollen wir die angestrebte Vereinfachung unserer Konzernbilanzstruktur erreichen.

Unser Oberziel ist jedoch eine Dividendenrendite von 5% p.a. aus laufendem Geschäft. Diese Quote entspricht dem Niveau unserer größeren Wettbewerber und repräsentiert die Erwartungshaltung institutioneller Investoren.

Dieses Ziel kann allerdings nur durch eine nennenswerte Steigerung der Eigenkapitalbasis erreicht werden. Hierfür und für unsere Konzentration auf Einzelhandelsimmobilien sehen wir im derzeitigen Investment- und Kapitalmarktfeld sehr gute Chancen.

Unser von der Tagesordnung abgesetzter Vorschlag für eine ordentliche Kapitalerhöhung mit einem Bruttoemissionserlös von bis zu 100 Mio. € basierte auf einer konkret unterlegten Investitionsplanung, mit der wir dieses Ziel erreichen können.

Wir bleiben daher am Ball und werden Sie um Ihre Zustimmung bitten, sobald wir Ihnen ein entsprechend konkretes Investitionsziel vorstellen können.

Bevor ich nun zum Ende komme, möchte ich meinen Mitarbeitern Frau Cornelia Geyer und Herrn Janpeter Lassen für ihr Engagement, ihre Loyalität und die gute Zusammenarbeit danken. Diesen Dank richte ich auch an unsere externen Dienstleister, ohne die wir unser laufendes Pensum nicht bewältigen könnten.

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