

Zwischenbericht 1. – 3. Quartal 2007



Fair Value Immobilien-Aktiengesellschaft

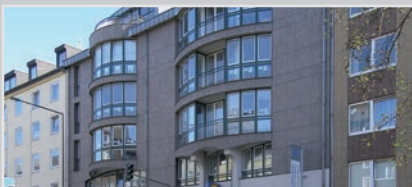
Stichwort REIT

Am 1. Juni 2007 ebnete der Gesetzgeber einer neuen Anlageform in Immobilien den Weg: dem REIT. Der sogenannte **Real Estate Investment Trust** wurde rückwirkend zum 1. Januar 2007 in Deutschland eingeführt, nachdem er sich bereits seit vielen Jahren im Ausland erfolgreich bewährt hat.

Unternehmensgegenstand eines REITs sind immobiliennahe Tätigkeiten. In Deutschland umfasst dies insbesondere den Erwerb, die Bestandhaltung und die Veräußerung gewerblich genutzter Immobilien. Hierzu zählen unter anderem Industrie-, Büro-, Einzelhandels- oder Logistikimmobilien. Um als Gesellschaft den REIT-Status erlangen und langfristig behalten zu können, sind folgende nicht abschließende Kriterien zu erfüllen:

- Die REIT AG muss an der Börse im organisierten Markt notiert sein
- Mindestens 90% der Jahresüberschüsse müssen jährlich an die Anteilseigner ausgeschüttet werden
- Dem Immobilienvermögen unterliegen mindestens 45% Eigenkapital
- Mindestens 75% des Vermögens einer REIT AG müssen zum Immobilienvermögen gehören, wie z.B. Immobilien, Grundstücke, Fondsanteile, Objektgesellschaften
- Mindestens 75% der Umsatzerlöse müssen aus dem Immobilienvermögen stammen
- Mindestens 25% der Aktien müssen sich zum Zeitpunkt des Börsengangs im Streubesitz befinden, danach mindestens 15%
- REIT-Portfolio kann inländische und ausländische Immobilien umfassen mit Ausnahme von Wohnimmobilien, die vor dem 01.01.2007 errichtet wurden. Ebenfalls ausgenommen sind ausländische Immobilien, die im Belegenheitsstaat nicht REIT-fähig sind

Anteilseignern eröffnet sich mit der Einführung von REITs eine neue Anlageform. Erträge der REIT-Gesellschaften werden auf deren Ebene grundsätzlich nicht besteuert. Vielmehr versteuert der Aktionär die erhaltenen Dividenden vollumfänglich mit seinem persönlichen Steuersatz. Ab dem Jahr 2009 gilt dann die sogenannte Abgeltungssteuer für alle Privatanleger, bei der erhaltene Dividenden mit einem Prozentsatz von 25% zzgl. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer zu versteuern sind. Zugleich können REITs von einem steuerprivilegierten Einkauf von Gewerbeimmobilien (Exit Tax) bis zum 31. Dezember 2009 profitieren. Damit besteht für eine REIT AG die Möglichkeit, sich als Partner bei potenziellen Immobilienverkäufern zu positionieren. Mit der Einführung von REITs verleiht der Gesetzgeber dem deutschen Immobilienmarkt neuen Schwung.



Aachen



Ahaus-Wüllen



Ahaus

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERBLICK	2
BRIEF AN DIE AKTIONÄRE	3
GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG UND IMMOBILIENMÄRKTE	5
DIE FAIR VALUE-AKTIE	7
Stammdaten	7
Aktionärsstruktur	7
Marktschutzvereinbarungen („Lock-up“)	8
Equity Story	8
ÜBERBLICK ÜBER DAS IMMOBILIENPORTFOLIO	10
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	12
Ertragslage	12
Finanzlage	12
Vermögenslage	12
Nachtragsbericht	13
Risikobericht	15
Prognosebericht	16
GESCHÄFTE MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	18
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2007	20
Konzern-Bilanz	20
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	21
Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	22
Konzern-Kapitalflussrechnung	23
Konzern-Anhang	24
FINANZKALENDER	32
KONTAKT	32



Altenberge



Alzey



Bad Salzungen

ÜBERBLICK

Geschäftsmodell	Direkte und indirekte Investitionen in und aktives Management von Gewerbeimmobilien
	Erster REIT, der Anteile an Geschlossenen Gewerbeimmobilienfonds erwirbt gegen Ausgabe von Aktien (Sacheinlage) bzw. durch Erwerb gegen Kaufpreiszahlung
Branchen	Büro, Logistik, Einzelhandel
Region	Deutschland mit Schwerpunkt auf Regionalstandorten
REIT-Status	Seit 16.07.2007 als Vor-REIT registriert; REIT-Status ist beim Handelsregister angemeldet, aber noch nicht eingetragen.
Portfolio	Beteiligungen an 14 Geschlossenen Gewerbeimmobilienfonds
• Immobilien	52
• Marktwert	245,78 Mio. EUR*
• Mieteinnahmen p.a.	20,02 Mio. EUR*
NAV	102,00 Mio. EUR

* Anteil Fair Value

Stand: 30.09.2007



Berlin



Celle



Chemnitz

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionäre,

als bisher einzige Gesellschaft in Deutschland bietet die Fair Value Immobilien-Aktiengesellschaft einzelnen Anlegern von bestimmten Geschlossenen Gewerbeimmobilienfonds die Möglichkeit, ihre Fondsanteile im Wege der Sacheinlage zu festgelegten Stichtagen und Kurswerten in täglich handelbare Aktien zu tauschen. Dies stellt für die Fair Value gleichzeitig einen besonderen Marktzugang dar zu den bisher platzierten Geschlossenen Immobilienfonds, die per Ende 2006 ein Gesamtinvestitionsvolumen von über 140 Mrd. EUR repräsentierten.

Im dritten Quartal 2007 haben in einer ersten Transaktion etwa 2.100 private und institutionelle Anleger Geschlossener Gewerbeimmobilienfonds ihre Kommanditanteile in Aktien der Fair Value getauscht. Basis für den Tausch war der innere Wert (Net Asset Value bzw. NAV) zum 31.12.2006 der jeweiligen Fondsgesellschaft. Als Gegenleistung wurden Aktien der Fair Value zum Preis von 10 EUR je Aktie ausgegeben. Die früheren Fondsanleger haben auf diese Weise eine höhere Risikostreuung ihres Immobilienvermögens erreicht und werden vom zukünftigen REIT-Status der Fair Value profitieren. Zusätzlich haben Fondsanleger ihre Beteiligungen an Fair Value gegen Kaufpreiszahlung mit einem Abschlag von 15% auf den NAV zum 31.12.2006 verkauft.

Damit ist die Fair Value zum Bilanzstichtag 30.09.2007 mittelbar über 14 Geschlossene Gewerbeimmobilienfonds an einem deutschlandweit breit diversifizierten Immobilienportfolio beteiligt – bedingt durch die Beteiligungsstruktur fiel keine Grunderwerbsteuerbelastung an. Das Portfolio besteht aus 52 Immobilien mit einer Mietfläche von rund 452.000 m². Durch diese Transaktion wurde ein Immobilienvermögen mit einem Fair Value-anteiligen Marktwert von rund 246 Mio. EUR auf-

gebaut, das auf Jahresbasis eine Jahresmiete von rund 20 Mio. EUR erwirtschaftet. Der ökonomische Vermietungsstand des Fair Value-Portfolios beträgt rund 96% und ist mit Mietverträgen mit einer durchschnittlichen Laufzeit von über 6 Jahren vertraglich gut abgesichert. Die bilanzielle Verarbeitung des Beteiligungsportfolios erfolgt in der Weise, dass die sieben mehrheitlich erworbenen Fonds voll konsolidiert werden; die Anteile der Minderheitsgesellschafter werden als Fremdkapital ausgewiesen. Die sieben Fondsgesellschaften, an denen wir Beteiligungen zwischen 20% und 50% erworben haben, werden als Assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Nach dem Bilanzstichtag haben wir uns durch Direkterwerb ein Portfolio von 33 überwiegend als Bankfilialen genutzte Gewerbeimmobilien in Schleswig-Holstein mit einer vermietbaren Fläche von über 45.400 m² sowie ein noch zu errichtendes Bürogebäude am Düsseldorfer Flughafen mit einer Mietfläche von 4.600 m² mit einem Gesamtkaufpreis von rund 64 Mio. EUR gesichert.

Bei der Akquisition der Bankfilialen haben wir als Vor-REIT bereits von den Vorzügen des Exit Tax-Privilegs profitiert. Die Verkäuferin muss daher nur 50% ihrer Buchgewinne versteuern.

Der Börsengang am 16.11.2007 war für uns ein wichtiger Meilenstein. Die Zulassung der Aktien von Fair Value zum Handel im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse gab uns die Möglichkeit zur Anmeldung der Eintragung im Handelsregister als Fair Value REIT-AG. Damit werden wir voraussichtlich noch in diesem Jahr zu den ersten REITs in Deutschland gehören.

REITs sind für private Investoren genauso interessant wie für institutionelle Investoren. Während private Anleger ab dem Jahr 2009 ihre Dividenden



Chemnitz



Chemnitz



Chemnitz

maximal mit dem Abgeltungssteuersatz von 25% (+ Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) versteuern müssen, wird sich bei Versicherungen und Pensionskassen positiv auswirken, dass REIT-Aktien zukünftig auf die Immobilienquote und nicht auf die Aktienquote angerechnet werden sollen.

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt befindet sich spiegelbildlich zur aktuellen Wirtschaftslage Deutschlands in einer dynamischen Aufwärtsentwicklung. Deutschland ist bereits seit Jahren in Erwartung dieser Entwicklung bevorzugtes Anlageziel hauptsächlich ausländischer Investoren, was sich positiv auf die Marktwerte der Immobilien ausgewirkt hat.

Bedingt durch den allgemeinen Zinsanstieg und seit der im Sommer 2007 von Nordamerika ausgehenden, weltweiten Kreditknappheit haben opportunistische Investoren ihre meist sehr hoch fremdfinanzierten Investitionen deutlich zurückgefahren.

Damit haben die Renditen im deutschen Immobilienmarkt nach einzelnen zinsgetriebenen Übertreibungen wieder ein „gesundes“ Maß erreicht. Nachhaltige Investoren mit längerfristigem Anlagehorizont wie zum Beispiel die Fair Value nutzen diese positiven Rahmenbedingungen verstärkt für Akquisitionen.

Mit der erfolgreich durchgeführten Umtausch-Transaktion und dem anschließenden Börsengang in Frankfurt haben wir unser wichtigstes Ziel für 2007 erreicht: Einer der ersten deutschen REITs zu werden.

Wir danken Ihnen für das Vertrauen, das Sie durch Ihre Investitionsentscheidungen dem Geschäftsmodell der Fair Value sowie den handelnden Personen entgegen gebracht haben.

Unseren Dienstleistern und Geschäftspartnern und allen dort handelnden Personen danken wir für ihre großartige Leistung und die termintreue Zusammenarbeit, ohne die wir dieses Ziel nicht erreicht hätten.

Wir sind zuversichtlich, dass wir in den kommenden Monaten unsere positive operative Entwicklung fortschreiben können, so dass sich auch der Aktienkurs mittelfristig dem Net Asset Value (NAV) annähern wird, der sich per 30.09.2007 mit 11,43 EUR je Aktie ermittelt.

Mit freundlichen Grüßen



Frank Schaich
Vorstand



Frank Schaich am 16.11.2007 vor der Frankfurter Wertpapierbörse



Dresden



Dresden



Düsseldorf

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG UND IMMOBILIENMÄRKTE

Die in den USA ausgelöste „Sub-Prime-Krise“ mit den daraus folgenden Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten und die Aufwertung des Euro konnten das europäische Wirtschaftswachstum bislang allenfalls moderat abschwächen. Zwar dämpfen die restriktive Finanzpolitik und steigende Ölpreise die Binnennachfrage in Deutschland und führen zu einer Verlangsamung des Wirtschaftswachstums, dennoch bleibt der konjunkturelle Aufschwung grundsätzlich intakt. Aktuell werden für Deutschland Zuwachsraten von 2,6% im Jahr 2007 und 2,2% im Jahr 2008 prognostiziert.

Nach einem Preisschub durch die Mehrwertsteuererhöhung zum 01.01.2007 lag die Inflationsrate in der Bundesrepublik Deutschland in den vergangenen Monaten unter 2%. Aufgrund der jüngsten Verteuerung bei Energieprodukten und Lebensmitteln stieg der Verbraucherpreisindex allerdings im September und Oktober um 2,4%. Nachdem die für den September angekündigte Erhöhung der Leitzinsen durch die EZB nicht durchgeführt wurde, rechnen wir nicht mit einem kurzfristigen Zinsschritt.

Büromarkt

Der positive Trend auf den deutschen Büromärkten hat im bisherigen Jahresverlauf angehalten. So konnten in den fünf Bürozentren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M, Hamburg und München im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutliche Steigerungen der Vermietungsumsätze um ca. 26 % auf rd. 2,1 Mio. m² Bürofläche verzeichnet werden. Motor dieser Entwicklung war vor allem die Rückkehr von Großanmietungen in das Vermietungsgeschehen. Als Spiegelbild der positiven konjunkturellen Entwicklung und steigender Bürobeschäftigung liegt auch die Nettoabsorption auf

konstant hohem Niveau, was bei gleichzeitig geringer spekulativer Neubautätigkeit zu einem weiteren Abbau der Büroleerstände und zu steigenden Spitzenmieten geführt hat. Auch die Büromärkte in den Mittelstädten und Regionalzentren profitieren von dieser Entwicklung.

Logistik

Nach einem schwächeren ersten Halbjahr war im dritten Quartal eine deutliche Belebung bei der Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen zu verzeichnen. Insgesamt wurden Vermietungen von ca. 900.000 m² registriert, was im Ergebnis etwa 10 % über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre liegt. Aufgrund des schwachen ersten Halbjahres bleibt dieses Ergebnis aber rd. 30 % hinter dem Wert des Vorjahreszeitraums zurück. Auch im Logistik-/Lagerflächenmarkt entfiel ein Großteil der Vermietungsumsätze auf Großvermietungen. Ungeachtet dieser Entwicklungen sind die Mietpreise in allen großen Logistikregionen stabil.

Einzelhandel

Der Vermietungsmarkt im Einzelhandel zeigt sich trotz leicht rückläufiger Einzelhandelsumsätze in guter Verfassung; der Wettbewerb um erstklassige Flächen in Innenstadtlagen ist weiterhin intensiv. Das Textilsortiment ist mit einem Anteil von über 40 Prozent aller Vermietungen nach wie vor die wichtigste Mietergruppe in 1a-Lagen. Jeweils etwa sieben Prozent der vermittelten Fläche in den ersten drei Quartalen entfallen auf die Branchen Schuhe, Bücher, Drogeriemärkte und Kleinkaufshäuser. Bei den Flächengrößen dominieren Ladenlokale mit 100 bis 250 m².

Investmentmarkt

Das Geschehen auf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien ist durch die Folgen der Sub-Prime-Krise stärker betroffen als die Vermietungsmärkte. So sind nach Presseberichten mehrere



Eisenach



Eisenhüttenstadt



Emmerich

große Transaktionen nicht zustande gekommen, da die ursprünglich geplanten Finanzierungen aufgrund selektiverer Finanzierungszusagen nicht wie vorgesehen realisiert werden konnten. Steigende Zinsmargen und sinkende Beleihungsgrenzen haben bereits zu einer ersten Erhöhung der Anfangsrenditen um ca. 10 bis 25 Basispunkte geführt.

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt erreichte in den ersten neun Monaten mit rd. 44 Mrd. EUR ein überraschend hohes Ergebnis, wobei alleine rd. 17 Mrd. EUR im abgelaufenen Quartal realisiert wurden. Damit liegt das Ergebnis rd. 20% über dem Wert des Vorjahreszeitraums. Auf Büroimmobilien entfiel mit ca. 23 Mrd. Euro gut die Hälfte des Transaktionsvolumens, gefolgt von Einzelhandelsobjekten mit 10 Mrd. EUR. Im Logistiksegment wurde ein Transaktionsvolumen von ca. 2 Mrd. EUR registriert. Zum Ende des Jahres ist durch das veränderte Umfeld auf den Finanzmärkten mit einer Verlangsamung der Investitionsdynamik vor allem im großvolumigen Bereich zu rechnen.



Erlangen



Essen



Frechen

DIE FAIR VALUE-AKTIE

Die Fair Value AG wurde im Jahr 2003 durch die IC Immobilien Gruppe als Kommanditgesellschaft gegründet, mit dem Ziel der Investition in Geschlossene Immobilienfonds. Im Vorgriff auf die Möglichkeiten der neuen REIT-Gesetzgebung erfolgte im Frühjahr 2007 die strategische Neupositionierung als Aktiengesellschaft, um als eine der ersten REIT-Gesellschaften in Deutschland an der Börse notiert zu werden.

Dieses Ziel hat die Fair Value am 16.11.2007 erfolgreich umgesetzt. Seitdem notiert die Gesellschaft im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse. Der erste Kurs wurde an diesem Tag bei 11,00 EUR festgestellt. Mit der erfolgten Börsennotierung erfüllt die Fair Value nun alle Voraussetzungen, um noch in diesem Jahr den REIT-Status rückwirkend zum 01.01.2007 zu erlangen (vgl. auch Nachtragsbericht).

Stammdaten

Branche	Immobilien (REIT*)
Grundkapital	47.034.410 EUR
Anzahl Aktien (Stückaktien)	9.406.882**
Eröffnungskurs am 16.11.2007	11,00 EUR
Hoch/Tief	11,00/6,60 EUR
Marktkapitalisierung am 16.11.2007	95,5 Mio. EUR
Designated Sponsor	WestLB
Prime Standard	Frankfurt, Xetra
Freiverkehr	Berlin, München, Stuttgart
WKN / ISIN	A0MW97 / DE000A0MW975
Börsenkürzel	FVI

* nach Eintragung im Handelsregister als Fair Value REIT-AG

** Anzahl Aktien bei Börsengang am 16.11.2007
(Stand 30.09.2007: 8.926.882)

Aktionärsstruktur

Die nachfolgende Tabelle stellt die Beteiligungen der Gründungsaktionäre zum 16.11.2007 dar sowie die wesentlichen Beteiligungen der Aktionäre am Grundkapital der Fair Value AG:

Aktionäre	Aktien in Stück	Stimmrechtsanteil in%
IC Immobilien Holding AG	883.419	9,39
H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG	764.992	8,13
H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG	700.000	7,44
H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG	700.000	7,44
H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG	700.000	7,44
IC Immobilien Service GmbH	596.581	6,34
IFB Beteiligungs-AG	521.824	5,55
BBV Immobilien-Fonds GmbH	353.922	3,76
IC Fonds GmbH	220.366	2,34
H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 1 KG	183.536	1,95
EuroVal (Deutschland) GmbH (Gründungsaktionär)	90.000	0,96
Dr. Oscar Kienzle (Gründungsaktionär)	10.000	0,11
Sonstige Aktionäre (Streubesitz)	3.682.242	39,14
Summe	9.406.822	100,00



Genthin



Hamm



Hannover

Marktschutzvereinbarungen („Lock-up“)

Die Aktien können frei übertragen werden mit Ausnahme der nachfolgend für die aufgeführten Aktionäre dargestellten Marktschutzvereinbarungen. Für die Fair Value gilt ein soft lock-up von 6 Monaten.

Aktionär	Marktschutzvereinbarung
IC Immobilien Holding AG	12 Monate soft lock-up
H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG	6 Monate hard lock-up +12 Monate max. 500.000 EUR/Tag
H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG	
H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG	
H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG	
IC Immobilien Service GmbH	12 Monate soft lock-up
IFB Beteiligungs-AG	frei
BBV Immobilien-Fonds GmbH	frei
IC Fonds GmbH	12 Monate soft lock-up
H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 1 KG	frei
EuroVal (Deutschland) GmbH	12 Monate soft lock-up
Dr. Oscar Kienzle	12 Monate soft lock-up
Sonstige Aktionäre (Streubesitz)	frei

Equity Story

Klarer Fokus

Die Fair Value ist eine Immobiliengesellschaft mit dem Fokus auf Erwerb, Vermietung, Bestandshaltung und Veräußerung von Gewerbeimmobilien in Deutschland mit dem Schwerpunkt Büro, Logistik und Einzelhandel insbesondere in Regionalstandorten.

Ertragsteuerbefreit, substanzstark und dividendenorientiert

Bei Erfüllung klarer gesetzlicher Vorgaben zahlen REITs selbst keine Körperschafts- und Gewerbesteuer. Versteuert werden muss nur das, was beim Anleger ankommt: die Dividende.

REITs sind substanzstarke, börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaften – das liegt an der Vorschrift der hohen Eigenkapitalquote von 45% des Immobilienvermögens.

Dividendenorientiert sind REITs, da mindestens 90% des Jahresüberschusses als Dividende auszuschütten sind. Ferner müssen mindestens 50% der Gewinne aus Objektverkäufen ausgeschüttet werden.

Exit Tax-Privileg bietet Wettbewerbsvorteile im Einkauf

Bei der Akquisition von Immobilien profitiert die Gesellschaft als Vor-REIT bzw. nach der Börsennotierung und Eintragung als einer der ersten REIT-AGs in Deutschland von den Vorzügen des Exit Tax-Privilegs. Dadurch können Unternehmensimmobilien unter bestimmten Voraussetzungen steuervergünstigt an die Fair Value veräußert werden, so dass ein Unternehmen nur 50 % der Buchgewinne versteuern muss.



Herbolzheim



Köln



Köln

Einzigartiger Zugang zu Geschlossenen Gewerbeimmobilienfonds

Als bisher einzige Gesellschaft in Deutschland bietet Fair Value Anlegern von bestimmten Geschlossenen Gewerbeimmobilienfonds zu festgelegten Stichtagen und Kurswerten die Möglichkeit, ihre KG-Anteile im Wege der Sacheinlage in täglich handelbare Aktien der Fair Value zu tauschen. Die Höhe der bisher durch Tausch bzw. Anteilskauf erworbenen Beteiligungen ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle:

Fair Value		
Konsolidierte Unternehmen (>50 %)		Assoziierte Unternehmen (20 – 50 %)
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG (IC 07)	75,24% 45,02%	BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG (BBV 14)
IC Fonds & Co. Forum Neuss KG (IC 03)	71,58% 39,83%	IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG (IC 12)
IC Fonds & Co. München-Karlsfeld KG (IC 01)	55,80% 38,28%	IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG (IC 15)
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG (BBV 03)	53,60% 38,30%	BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG (BBV 10)
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG (BBV 06)	53,76% 37,09%	BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR (BBV 02)
IC Fonds & Co. Gewerbe-Portfolio Deutschland 13. KG (IC 13)	51,18% 26,14%	IC Fonds & Co. Rabensteincenter KG (IC 10)
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG (BBV 08)	50,73% 24,93%	BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG (BBV 09)



Krefeld



Langen



Langenfeld

ÜBERBLICK ÜBER DAS IMMOBILIEN-PORTFOLIO

Bei den 52 Immobilien, an denen sich die Fair Value bisher über Geschlossene Gewerbeimmobilienfonds beteiligt hat, handelt es sich um 33 Einzelhandelsimmobilien, 13 Büroimmobilien, vier Logistikimmobilien sowie zwei Immobilien aus dem Bereich Sonstiges. Die Objekte verfügen über eine Gesamtmietfläche von 452.181 m².

Die gesamten Objekte von Fair Value einschließlich derer, die Fair Value über die Assoziierten Unternehmen hält, generieren mit Stand 30.09.2007 jährliche Mieteinnahmen von ca. 48,2 Mio. EUR. Die Fair Value-anteiligen Mieterträge von 20,0 Mio. EUR werden zu 53 % aus den Einzelhandelsimmobilien erzielt, zu 32 % aus den Büroimmobilien; 9 % stammen aus den Logistikimmobilien und 6 % aus den sonstigen Immobilien.

Gesamtportfolio	Einzelhandel	Büro	Logistik	Sonstige	Gesamt
Anzahl der Objekte	33	13	4	2	52
Mietfläche (m²)	252.363	111.412	57.392	31.014	452.181
Marktwert (Mio. EUR)	364,4	169,7	33,4	32,3	599,8
Jährliche Mieteinnahmen (Mio. EUR)	27,5	14,6	3,4	2,5	48,0
Anteil von Fair Value	Einzelhandel	Büro	Logistik	Sonstige	Gesamt
Marktwert (Mio. EUR)	139,1	72,5	19,2	15,1	245,8
Jährliche Mieteinnahmen (Mio. EUR)	10,6	6,3	1,9	1,2	20,0
Marktmiete (Mio. EUR)	8,4	5,4	1,7	1,1	16,6
Durchschnittl. Rendite	7,6%	8,7%	9,8%	7,9%	8,2%
Ökonomischer Leerstand	2,6%	6,2%	2,7%	0,0%	3,6%
Ø ökon. Mietvertragsrestlaufzeit (Jahre)	7,0	5,5	3,1	8,0	6,2

Zum 30.09.2007 lag die durchschnittliche Rendite bezogen auf den für Fair Value anteiligen Marktwert von 245,8 Mio. EUR bei ca. 8,2 %. Der wirtschaftliche Leerstand lag bei 3,6 % und die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bei 6,2 Jahren. Das Portfolio zeichnet sich durch eine breit diversifizierte Mieterstruktur mit geringer Abhängigkeit von einzelnen Mietern aus – der größte Mieter macht nur 9,8 % der gesamten Mieteinnahmen aus. Die Hauptmieter haben eine hohe Kreditwürdigkeit und starke Marktpositionen.

Das Portfolio ist konzentriert auf Regionalstandorte; ca. 60 % der Mietflächen liegen in Städten mit weniger als 100.000 Einwohnern. Dadurch hat das Portfolio eine höhere laufende Rentabilität und eine geringere Volatilität. Durch selektive Zukäufe in Ballungszentren wird die Fair Value ihr Portfolio optimieren und die Wertsteigerungspotenziale in diesen Gebieten nutzen.



Lippetal



Meschede



München

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS ZUM 30.09.2007



Münster



Naumburg



Neubrandenburg

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

Ertragslage

Ein Vergleich der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen für die ersten drei Quartale 2006 und 2007 ist nicht aussagekräftig, da im Wesentlichen der Geschäftsbetrieb der Fair Value erst im 3. Quartal 2007 aufgenommen wurde. Die der Fair Value zustehenden Überschüsse aus den Tochterunternehmen und Assoziierten Unternehmen der ersten drei Quartale spiegeln sich in den Bilanzansätzen zum 30.09.2007 und nicht in den Umsatzerlösen wider.

Umsatzerlöse

Da die Beteiligungen an den Tochterunternehmen mit Ablauf des 30.09.2007 erstmalig bilanziert werden (Eröffnungsbilanz), werden Umsatzerlöse der Tochtergesellschaften erst ab dem 4. Quartal 2007 ausgewiesen.

Betriebsergebnis

Die Verwaltungskosten in Höhe von 0,6 Mio. EUR enthalten vor allem Kosten, die im Zusammenhang mit dem Formwechsel und der Konzeption eines REIT entstanden sind.

Finanzergebnis

In den ersten drei Quartalen 2007 stieg das Finanzergebnis auf 6,6 Mio. EUR, was im Wesentlichen auf der Differenz zwischen den Kaufpreisen der gegen Zahlungen erworbenen Beteiligungen und deren Marktwerten zum Bilanzstichtag beruht.

Steuern

Im Hinblick auf den vorgesehenen REIT-Status erfolgt auf Grund der damit einhergehenden Ertragssteuerbefreiung der REITs ab 2007 kein Ansatz mehr.

Konzernüberschuss

In den ersten drei Quartalen 2007 betrug der Konzernüberschuss 6,1 Mio. EUR.

Finanzlage

Die Bilanzsumme des Fair Value Konzerns stieg im Berichtszeitraum gegenüber dem 31.12.2006 von 23 TEUR auf 277,4 Mio. EUR. Die langfristigen Vermögenswerte haben sich um die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien der sieben mehrheitlich erworbenen und damit voll konsolidierten Geschlossenen Gewerbeimmobilienfonds (Tochterunternehmen) und die sieben erworbenen Beteiligungen zwischen 20 % und 50 % des Kapitals von sieben Geschlossenen Gewerbeimmobilienfonds (Assoziierte Unternehmen) von 10 TEUR auf 231,8 Mio. EUR erhöht. Im Umlaufvermögen wird noch eine zum Berichtszeitpunkt bereits verkaufte Immobilie eines Tochterunternehmens in Höhe von 14,2 Mio. EUR ausgewiesen. Die liquiden Mittel haben sich von 13 TEUR auf 28,9 Mio. EUR erhöht.

Vermögenslage

Das Eigenkapital zum 30.09.2007 ermittelt sich mit ca. 6,9 Mio. EUR gegenüber -93 TEUR zum Vorjahresende. Noch nicht im Eigenkapital berücksichtigt sind die zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhungen erfolgten Einlagen in Höhe 96,8 Mio. EUR, die aufgrund der zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgten Handelsregistereintragung noch unter den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen sind.

Unter den langfristigen Verbindlichkeiten sind ferner die Anteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen in Höhe von 34,2 Mio. EUR ausgewiesen. Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten zur Objektfinanzierung der Tochterunternehmen summieren sich auf 113,2 Mio. EUR.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten summieren sich auf 26,4 Mio. EUR, von denen 16,2 Mio. EUR auf Kaufpreisverbindlichkeiten aus dem Erwerb von Fondsanteilen entfallen.



Neuss



Osnabrück



Passau

NACHTRAGSBERICHT

Die Gesellschaft hat im Oktober 2007 Kaufverträge für den Erwerb von weiteren Gewerbeimmobilien abgeschlossen. Dies betrifft den Erwerb eines Immobilienportfolios in Norddeutschland und ein noch zu errichtendes Bürogebäude am Flughafen Düsseldorf. Mit Vollzug dieser Verträge erhöht sich der Immobilienbestand von Fair Value um 34 Gewerbeimmobilien mit Vertragsmietflächen von insgesamt ca. 50.000 m². Die Finanzierung der Kaufpreise in Höhe von insgesamt 64,3 Mio. EUR wird durch eigene Mittel der Gesellschaft sowie durch Bankdarlehen erbracht.

Immobilienportfolio Norddeutschland

Das Immobilienportfolio in Norddeutschland besteht aus 33 Gewerbeimmobilien an verschiedenen Standorten in Schleswig-Holstein. Die Immobilien werden überwiegend als Bankfilialen genutzt. Die Immobilien befinden sich zum Großteil in zentralen Innenstadtlagen kleinerer und mittlerer Städte (z.B. Bad Bramstedt, Bad Segeberg, Neumünster, Pinneberg). Die Gesamtmietflächen betragen ca. 45.400 m² mit einem insgesamt geringen Leerstand von 2,3 %. Ein Großteil der Flächen (ca. 80%) ist für 10–18 Jahre an die Sparkasse Südholstein vermietet. Die Planmiete beträgt ca. 3,4 Mio. EUR. Der Kaufpreis für das Immobilienportfolio beträgt 51,7 Mio. EUR und wird am 21.12.2007 mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zur Zahlung fällig.

Düsseldorf Airport Office Center

Das Bürogebäude wird in direkter Umgebung des Terminals im Flughafenbereich Düsseldorf errichtet. Die Fertigstellung der Immobilie mit einer Gesamtmietfläche von ca. 4.600 m² ist für das 3. Quartal 2008 geplant. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt nach Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen, voraussichtlich am 15.01.2008. Der Planmiete von ca. 884 TEUR steht ein Kaufpreis von ca. 12,6 Mio. EUR, zahlbar nach Baufortschritt,

gegenüber. Der aktuelle Vorvermietungsstand beläuft sich auf 17 % der Gesamtmietfläche.

Kapitalerhöhungen

Mit den Eintragungen von Bar- und Sachkapitalerhöhungen am 31.10.2007 erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft von 0,5 Mio. EUR auf rund 44,6 Mio. EUR. Die gegen Barzahlung platzierten Aktien wurden zum Preis von 10 EUR je Aktie ausgegeben. Es entstand ein Eigenkapital von 98 Mio. EUR, resultierend aus einem Gründungskapital von 1 Mio. EUR, aus Sachkapitalerhöhungen von rd. 86 Mio. EUR sowie aus einer Barkapitalerhöhung von rd. 11 Mio. EUR.

Im Zuge einer Privatplatzierung von weiteren 480.000 Aktien wurde das Grundkapital am 09.11.2007 auf 47,03 Mio. EUR erhöht. Diese Aktien wurden zu je 10,50 EUR platziert. Hierdurch sind der Gesellschaft weitere Barmittel von rd. 5,0 Mio. EUR zugeflossen.

Der über 5 EUR je Aktie (Grundkapital) hinausgehende Platzierungspreis wurde bzw. wird jeweils abzüglich der Kapitalbeschaffungskosten in die Kapitalrücklage eingestellt.

Börsenzulassung

Die Zulassung des gesamten Grundkapitals zum Börsenhandel im Regulierten Markt sowie gleichzeitig zum Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse wurde am 02.11.2007 beantragt. Der Zulassungsbeschluss wurde am 15.11.2007 erteilt und die Notierungsaufnahme an der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgte mit einem Eröffnungskurs von 11,00 EUR am 16.11.2007.



Potsdam



Querfurt



Quickborn

RISIKOBERICHT

Im Portfolio des Tochterunternehmens BBV 8 befindet sich eine Seniorenwohnanlage („Objekt Radevormwald“), die voraussichtlich als Bestandsmietwohnimmobilie gemäß § 3 Abs. 9 REIT-Gesetz zu qualifizieren ist. Der BBV 8 hat am 05.11.2007 einen notariellen Kaufvertrag über den Verkauf des Objekts Radevormwald zu einem Preis von 14,5 Mio. EUR abgeschlossen. In der Konzern-Bilanz zum 30.09.2007 wurde dieser Betrag um die voraussichtlichen Verkaufskosten von ca. 300 TEUR gekürzt. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte ebenfalls am 05.11.2007. Die Eigentumsübertragung im Grundbuch soll zeitnah durchgeführt werden.

Sollte diese Eigentumsübertragung nicht vollständig durchgeführt oder rückgängig gemacht werden und die Gesellschaft keine geeigneten Maßnahmen wie zum Beispiel einen Verkauf der Beteiligung im Vorfeld treffen können, so würde Fair Value indirekt eine Bestandsmietwohnimmobilie halten und sich somit nicht als REIT-AG qualifizieren bzw. den REIT-Status verlieren.

Dies könnte erhebliche Nachteile im Wettbewerb mit anderen Immobiliengesellschaften nach sich ziehen, die den REIT-Status erlangt haben und sich zudem nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fair Value auswirken.

Die liquiden Mittel und der Cashflow aus laufenden Geschäftstätigkeit sind ausreichend für die derzeitigen Bedürfnisse der Fair Value und reichen ferner aus heutiger Sicht aus, um mindestens über die nächsten zwölf Monate sämtliche Verbindlichkeiten bei Fälligkeit zu erfüllen. Gleichwohl gibt es Risiken, deren Eintritt nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fair Value hätte.

Für das Immobilienportfolio in Norddeutschland werden Kaufpreiszahlungen und Erwerbsnebenkosten in Höhe von insgesamt rund 53,8 Mio. EUR anfallen. Der Kaufpreis ist zum 21.12.2007 fällig. Die Finanzierung dieser Kosten soll durch eigene Mittel der Gesellschaft sowie die Teilinanspruchnahme einer Rahmenkreditlinie der Westdeutschen Immobilien Bank AG („WIB“) erfolgen.

Für das in Bau befindliche Bürogebäude am Flughafen Düsseldorf ist der Kaufpreis zahlbar nach Baufortschritt. Der Kaufpreis für das Grundstück in Höhe von rund 2,7 Mio. EUR und die erste Rate der Generalübernehmerleistung in Höhe von ca. 5,5 Mio. EUR sind Mitte Januar 2008 fällig; weitere Raten in Höhe von insgesamt rund 4,4 Mio. EUR werden fällig bis zur Fertigstellung im Sommer 2008. Der Gesamtkaufpreis wird aus eigenen liquiden Mitteln sowie mit Fremdkapital finanziert.

Die endgültige Höhe der Fremdkapitalanteile für beide Investitionen wird unter Berücksichtigung der Vorschriften des REIT-Gesetzes zur Eigenkapitalunterlegung des unbeweglichen Vermögens der Fair Value festgelegt. Die Eigenkapitalanteile sollen aus bereits vorhandenen liquiden Mitteln der Gesellschaft, aus Vorabauschüttungen und laufenden Ausschüttungen der Tochterunternehmen und Assoziierten Unternehmen sowie aus laufenden Vermietungsüberschüssen der Direktinvestitionen erbracht werden.

Ferner werden Liquiditätszuflüsse angestrebt aus weiteren Kapitalerhöhungen im Rahmen des bestehenden genehmigten Kapitals und es werden Erlöse erwartet aus dem Verkauf von Immobilienvermögen von Tochtergesellschaften und Assoziierten Unternehmen sowie ggfls. durch die Veräußerung von Anteilen an den Tochterunternehmen oder an den assoziierten Unternehmen.



Waltrop



Weilburg



Weyhe

PROGNOSEBERICHT

Sollten erwartete Liquiditätszuflüsse nicht rechtzeitig oder nicht in der erwarteten Höhe erfolgen bzw. eine entsprechende Kreditfinanzierung nicht abgeschlossen werden können und die bei Fälligkeit von Verbindlichkeiten jeweils erforderlichen liquiden Mittel nicht beschafft werden können, so würde die Gesellschaft in Zahlungsverzug geraten und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachteilig beeinflusst werden.

In der Gesamtbetrachtung überwiegen jedoch die Chancen. So ist das bestehende Immobilienportfolio von 52 Gewerbeimmobilien bezogen auf den Fair Value-anteiligen Marktwert von rund 246 Mio. EUR zu gut 96% auf über 6 Jahre vermietet.

Ferner generiert die Investition in Schleswig-Holstein eine Steigerung der Mieterlöse auf Jahresbasis ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten um etwa 17% auf dann rund 23,4 Mio. EUR. Der Vermietungsstand des neu erworbenen Portfolios liegt bei rund 98% der Mieten, wobei rund 84% der Planmieten ab Übergabe für durchschnittlich 15 Jahre durch vollindexierte Triple-Net-Mietverträge mit der Sparkasse Südholstein gesichert sind.

Die bisherigen Vermietungserfolge für das in Bau befindliche Bürogebäude in Düsseldorf stützen die Planmietansätze. Es wird deshalb von einer weitgehenden Vollvermietung dieses Objektes bis zur Fertigstellung im dritten Quartal 2008 ausgegangen.

Durch die Neuinvestitionen wurde ferner eine weitere geografische Streuung des Immobilienportfolios erreicht. Bei ansonsten unverändertem Stand des Portfolios wird sich die Segmentverteilung bei Vollvermietung in Düsseldorf dahingehend verschieben, dass jeweils rund 44% der Mieterträge in den Segmenten Büro und Einzelhandel erzielt werden; ca. 8% der Mieterträge entfallen dann auf das Segment Logistik und ca. 5% auf den Bereich Sonstiges.

Der Konzern-Zwischenabschluss zum 30.09.2007 ist quasi eine Eröffnungsbilanz der Gesellschaft, da der Erwerb der Beteiligungen an den Tochterunternehmen und an den Assoziierten Unternehmen sowohl im Falle der Sacheinlage als auch im Falle der gekauften Anteile mit Ablauf des 30.09.2007 erfolgte.

Die der Fair Value gemäß den Übertragungsvereinbarungen der Fondsbeteiligungen zustehenden laufenden Überschüsse ab dem 01.01.2007 sind unter Einbeziehung der Marktwerte der Immobilien und der Finanzverbindlichkeiten zum 30.09.2007 bezüglich des Nettovermögenswertes im Eigenkapital bzw. in den zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhungen erfolgten Einlagen enthalten.

Laufende Bewirtschaftungsergebnisse aus den Tochterunternehmen bzw. laufende Erträge aus den Assoziierten Unternehmen werden sich erst ab dem vierten Quartal 2007 in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung niederschlagen. Aufgrund von bei der Gesellschaft anfallenden Verwaltungskosten und Zinsaufwendungen wird das vierte Quartal voraussichtlich leicht negativ abschließen. Dies berücksichtigt noch nicht den Saldo etwaiger Bewertungsveränderungen aus der zum 31.12.2007 vorzunehmenden Marktbewertung der Immobilien.

Für 2008 erwarten wir auf Basis des bestehenden Portfolios unter Einbeziehung der bereits kontrahierten Investitionen einen Konzernüberschuss nach IFRS von 7 Mio. EUR. Dieser Wert steht unter dem Vorbehalt neuerer Erkenntnisse aus den noch aufzustellenden Budgets der Gesellschaft, der Tochterunternehmen und der Assoziierten Unternehmen für 2008. Des Weiteren können Bewertungsveränderungen der Immobilien positive wie negative Auswirkungen



Wiedenbrück



Wittenberg



Zittau

auf den Konzernüberschuss des Jahres 2008 haben.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass die Fair Value AG durch weitere Bar- und Sachkapitalerhöhungen ein dynamisches Wachstum anstrebt und sich daher innerhalb der kommenden zwölf Monate eine qualitative und quantitative Veränderung des Anlagevermögens ergeben sollte.

Jahresüberschuss nach HGB

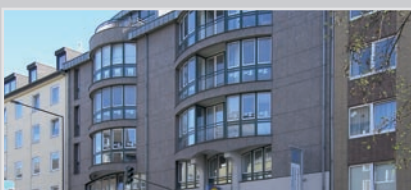
Die Konzernüberschüsse nach IFRS sind im Übrigen nicht gleichzusetzen mit den für die Dividendenzahlungen maßgeblichen Jahresüberschüssen der Gesellschaft nach HGB.

Wesentliche Unterschiede der Ergebnisrelevanz zwischen IFRS und dem HGB bestehen darin, dass nach dem handelsrechtlichen Imparitäts- und Vorsichtsprinzip sich Bewertungsgewinne erst bei Realisierung im Ergebnis niederschlagen, während nach IFRS auch nicht realisierte Bewertungsgewinne ergebnisrelevant sind. Ferner werden im Jahresabschluss nach HGB nicht die Marktwerte der Immobilien zum Ansatz kommen, sondern die fortgeführten Anschaffungskosten, wobei die lineare Abschreibung auf die Gebäude von 2% p.a. das Ergebnis mindert.

Ein weiterer Unterschied ist, dass die mit der Kapitalbeschaffung einschließlich der Börseneinführung in Zusammenhang stehenden Kosten nach IFRS zu Lasten der Kapitalrücklage gebucht werden, während sie nach HGB laufender Aufwand sind.

Die vorgenannten Unterschiede haben zur Folge, dass für das Jahr 2007 voraussichtlich kein dividendenfähiger Jahresüberschuss nach HGB erzielt wird.

Zu berücksichtigen ist außerdem, dass Entnahmen aus Tochterunternehmen und Assoziierten Unternehmen nur insoweit das laufende Ergebnis erhöhen und damit zum dividendenfähigen Jahresüberschuss nach HGB beitragen, wie den Entnahmen auf Ebene der jeweiligen Tochterunternehmen bzw. Assoziierten Unternehmen auch Gewinne gegenüber stehen.



Aachen



Ahaus-Wüllen



Ahaus

GESCHÄFTE MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Mit nahe stehenden Unternehmen und Personen sind folgende Geschäfte abgeschlossen worden:

Konzeptionsvertrag REIT

Mit der IC Fonds GmbH (ICF), Unterschleißheim, wurde eine Vereinbarung über die Entwicklung und Konzeption eines REITs geschlossen, wonach die ICF die notwendigen Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchführt, das Vertragswerk vorbereitet und alle weiteren Aufgaben zur Entwicklung des REITs (kaufmännische Betreuung, Prospektherausgabe, Vertriebsinformationen u. ä.) erledigt. Die Vergütung ist in Abhängigkeit des Immobilienvermögens degressiv gestaffelt und liegt zwischen 1,25% und 0,25% des am 31.12.2007 direkt oder indirekt gehaltenen Immobilienvermögens; von der Fair Value im Zusammenhang mit der Konzeption des REIT und dem Börsengang bezahlte Honorare für Dienstleister und Berater werden abgezogen.

Asset Management und Corporate Services Vertrag

Die Gesellschaft hat mit ICF einen Dienstleistungsvertrag geschlossen, in dem sich diese zur Übernahme des Asset Managements und des Rechnungswesens für die jeweils im Besitz der Gesellschaft befindlichen Objekte und Gesellschaften verpflichtet. Als Vergütung erhält ICF ab dem 01.01.2008 jährlich einen Betrag in Höhe von 20 % der sich für das jeweilige Geschäftsjahr ergebenden Dividende. Soweit ICF oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen gegenüber Tochterunternehmen der Gesellschaft vergleichbare Dienstleistungen erbringen, werden die auf dieser Ebene gezahlten Vergütungen prozentual in Höhe der Beteiligungsquote gegengerechnet. Für 2007 beträgt die Vergütung pauschal 850 TEUR.

Property Management Vertrag

Die Gesellschaft hat mit der IC Immobilien Service GmbH, Unterschleißheim, einen Dienstleistungsvertrag geschlossen, in dem sich diese zur Bewirtschaftung des von der Gesellschaft unmittelbar, d.h. ohne Einschaltung von Tochtergesellschaften, gehaltenen Grundbesitzes verpflichtet. Das jährliche Entgelt beträgt 3% der Jahres-Istmiete; Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie Neuvermietungen werden gesondert vergütet.

Aktienbesitz des Vorstands

Herr Frank Schaich hält unmittelbar 2.028 Aktien. Zusätzlich hält Herr Schaich 23% der Anteile der MIM Münchener Immobilien Management GmbH, die wiederum zu 19,04% an der IC Immobilien Holding AG beteiligt ist. Da die IC Immobilien Holding AG direkt mit 9,39% sowie indirekt über ihre Tochtergesellschaften IC Immobilien Service GmbH mit 6,34%, die IC Fonds GmbH mit 2,34% sowie IC Beteiligungs-Treuhand GmbH mit 0,13% an der Fair Value AG beteiligt ist, werden Herrn Schaich auf diesem Weg insgesamt weitere 77.282 Aktien an der Fair Value AG zugerechnet. Damit hält Herr Schaich zusammen 79.310 Aktien an der Fair Value AG.

Aktienbesitz des Aufsichtsrates

Das Aufsichtsratsmitglied Dr. Oscar Kienzle ist zum Berichtszeitpunkt mit 14.500 Aktien an der Gesellschaft beteiligt. Außerdem hält Herr Dr. Kienzle indirekt über die IC Immobilien Holding AG 7.627 Aktien und ebenfalls indirekt über die MIM Münchener Immobilien Management GmbH 157.925 Aktien an der Gesellschaft. Seine Ehefrau Helga Kienzle hält direkt 21.386 Aktien der Gesellschaft, der Nachlass Dr. Inge Kienzle



Altenberge



Alzey



Bad Salzungen

hält direkt 21.187 Aktien und indirekt über die IC Immobilien Holding AG 2.401 Aktien, die Kienzle Vermögensverwaltungs GmbH, im Besitz von Dr. Oscar und Helga Kienzle, hält 137.091 Aktien.

Weitere Beteiligungen von Aufsichtsratsmitgliedern am Grundkapital der Gesellschaft bestehen nicht.

Vorstand

Der Vorstand setzte sich zum 30.09.2007 wie folgt zusammen:

- Frank Schaich (Vorstand)

Ferner war zu diesem Zeitpunkt mit Wirkung ab 01.12.2007 Herr Manfred Heiler als weiteres Vorstandsmitglied bestellt.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich zum 30.09.2007 wie folgt zusammen:

- Christian Hopfer (Aufsichtsratsvorsitzender)
- Frank Manzke (stv. Aufsichtsratsvorsitzender bis 07.10.2007)
- Dr. Oscar Kienzle (Aufsichtsrat)

In der Hauptversammlung am 08.10.2007 wurde Herr Prof. Dr. Heinz Rehkugler zum Aufsichtsrat gewählt, nachdem Herr Franz Manzke mit Wirkung zum 07.10.2007 sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt hatte. In der Aufsichtsratssitzung vom 22.10.2007 wurde Herr Prof. Dr. Heinz Rehkugler zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Sein Stellvertreter ist seitdem Herr Christian Hopfer.



Berlin



Celle



Chemnitz

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2007

Konzern-Bilanz (in tausend Euro)

Aktiva

	Erläuterung	30.09.2007	31.12.2006
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4	168.630	0
At equity bewertete Beteiligungen	3	63.131	0
Finanzielle Vermögenswerte		0	10
Langfristige Vermögenswerte Gesamt		231.761	10
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	5	14.200	0
Forderungen	6	2.576	0
Liquide Mittel		28.876	13
Kurzfristige Vermögenswerte Gesamt		45.652	13
Aktiva Gesamt		277.413	23

Passiva

Eigenkapital			
	7		
Gezeichnetes Kapital		500	0
Kapitalrücklage		521	0
Gewinnrücklagen		5.855	0
Nettovermögen der Anteilseigner		0	(93)
Eigenkapital Gesamt		6.876	(93)
Langfristige Verbindlichkeiten			
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhungen erfolgte Einlagen	7	96.751	0
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	3	34.196	0
Finanzverbindlichkeiten	8	113.216	0
Langfristige Verbindlichkeiten Gesamt		244.163	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Finanzverbindlichkeiten	8	5.995	0
Kaufpreisverbindlichkeit aus dem Erwerb von Fondsanteilen	9	16.237	0
Übrige Verbindlichkeiten	9	4.142	116
Kurzfristige Verbindlichkeiten Gesamt		26.374	116
Passiva Gesamt		277.413	23



Chemnitz



Chemnitz



Chemnitz

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2007

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in tausend Euro)

	Erläuterung	01.01.– 30.09.2007	01.01.– 30.09.2006
Allgemeine Verwaltungskosten		(602)	(11)
Sonstige betriebliche Erträge		103	0
Betriebsergebnis	10	(499)	(11)
Erträge aus at equity bewerteten Beteiligungen	3	4.840	0
Übriges Beteiligungsergebnis	11	180	0
Ertrag aus günstigem Beteiligungserwerb	3	1.614	0
Nettozinsertrag		13	1
Finanzergebnis		6.647	1
Ergebnis vor Steuern		6.148	(10)
Ertragsteuern		0	0
Konzernüberschuss		6.148	(10)



Dresden



Dresden



Düsseldorf

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2007

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals
(in tausend Euro)

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrück- lage	Gewinnrück- lagen	Netto- vermögen der Anteilseigner	Gesamt
Stand am 01.01.2006	0	0	0	(37)	(37)
Wirtschaftlicher Überschuss	0	0	0	(10)	(10)
Stand am 30.09.2006	0	0	0	(47)	(47)
Stand am 01.01.2007	0	0	0	(93)	(93)
Einlagen	0	0	0	821	821
Umgliederung w. Formwechsels	500	521	(251)	(770)	0
Konzernüberschuss	0	0	6.106	42	6.148
Stand am 30.09.2007	500	521	5.855	0	6.876



Eisenach



Eisenhüttenstadt



Emmerich

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2007

Konzern-Kapitalflussrechnung (in tausend Euro)

	01.01.– 30.09.2007	01.01.– 30.09.2006
Konzernüberschuss	6.148	(10)
Anpassungen zur Überleitung des Konzernüberschusses zum „cashflow“ aus betrieblicher Tätigkeit, bereinigt um Effekte aus Unternehmensakquisitionen		
Erträge aus dem Abgang von Hausbesitzbriefen	(180)	0
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	(4.840)	0
Ergebnis aus günstigem Unternehmenserwerb	(1.614)	0
(Zunahme) / Abnahme von Sonstigen Forderungen	(327)	0
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten	(213)	4
Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit	(1.026)	(6)
Liquide Mittel erworbener Tochterunternehmen	17.903	0
Erlös aus Abgang von Hausbesitzbriefen	190	0
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	18.093	0
Einzahlungen für beschlossene Barkapitalerhöhung	10.925	0
Sonstige Gesellschaftereinlagen	821	0
Aufnahme eines Aktionärsdarlehens	50	0
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	11.796	0
Veränderung der liquiden Mittel	28.863	(6)
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	13	25
Liquide Mittel am Ende der Periode	28.876	19



Erlangen



Essen



Frechen

KONZERN-ANHANG

1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die Gesellschaft wurde am 21.10.2003 als KG gegründet und als Geschlossener Immobilienfonds konzipiert. Sie hatte den Zweck, Beteiligungen insbesondere an Immobiliengesellschaften zu erwerben, zu verwalten und zu verwerten.

Bis zum 31.12.2006 waren Kommanditeinlagen von 550 TEUR gezeichnet, wovon 200 TEUR geleistet waren. Im Berichtszeitraum wurde eine Kommanditeinlage von 50 TEUR gezeichnet, haben die Komplementäre Einlagen von 400 TEUR übernommen und wurden sämtliche ausstehenden Einlagen eingezahlt.

Am 23.05.2007 wurden der Formwechsel in eine AG beschlossen und die Satzung festgestellt. Die bisherigen Festkapitalkonten wurden im Verhältnis 2:1 zu Grundkapital, das damit 500 TEUR betrug. Der Rechtsträger in seiner neuen Form wurde am 12.07.2007 unter HRB 168882 in das Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen.

Die Gesellschaft hat am 16.07.2007 einen Antrag auf Registrierung als Vor-REIT gem. § 2 REITG gestellt. Im Hinblick auf den vorgesehenen REIT-Status hat die Hauptversammlung vom 12.07.2007 die Satzung neu gefasst. Der Gegenstand des Unternehmens wurde insoweit geändert, dass er sich auf die in § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 REITG genannten Tätigkeiten beschränkt. Außerdem wurde der Sitz von Unterschleißheim nach München verlegt. Die Geschäftsadresse lautet Leopoldstr. 244 in 80807 München.

Im September 2007 hat sich die Gesellschaft an insgesamt 14 von der IC Immobilien Gruppe

verwalteten Immobilienfonds beteiligt, davon mehrheitlich an sieben Gesellschaften und an den anderen sieben Gesellschaften mit einer Beteiligung zwischen 20% und 50%. Die Erwerbe fanden im Wege von Sacheinlagen und durch Kauf statt. Einzelheiten hierzu sind in Erläuterung 3 dargestellt.

Des Weiteren wurde das Grundkapital durch zwei Barkapitalerhöhungen in Höhe von 5.487 TEUR und 2.400 TEUR erhöht, die am 31.10.2007 und am 09.11.2007 in das Handelsregister eingetragen wurden.

Seit dem 16.11.2007 werden die Aktien der Gesellschaft im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Aufgrund der oben erwähnten Beteiligungserwerbe ist die Gesellschaft zur Aufstellung von konsolidierten Abschlüssen verpflichtet. Der vorliegende Abschluss ist der erste Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Grundlagen der Erstellung – Der Konzern-Zwischenabschluss wurde auf Basis der International Financial Reporting Standards („IFRS“) unter Beachtung des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt.

Konsolidierung – In den Konzernabschluss werden alle Tochtergesellschaften einbezogen. Tochterunternehmen sind Gesellschaften, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern bestimmen kann; im Allgemeinen ist dies mit einer Stimmrechtsmehrheit verbunden. Die Tochtergesellschaften werden von dem Tag an, an dem der Konzern die Kontrolle erlangt, bis zur Beendigung der Kontrolle einbezogen.



Genthin



Hamm



Hannover

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden gegeneinander verrechnet. Unrealisierte Gewinne aus Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden in voller Höhe eliminiert.

Anteile an assoziierten Unternehmen – Anteile an assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Als assoziierte Unternehmen gelten Unternehmen, auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik der Konzern maßgeblichen Einfluss hat, jedoch keine Beherrschungsmacht besitzt; dies ist in der Regel mit einem Anteilsbesitz und Stimmrechten zwischen 20% und 50% verbunden. Der Zugang der Anteile erfolgt zu Anschaffungskosten. In der Folge erhöht oder verringert sich der Buchwert der Anteile entsprechend dem Anteil des Anteilseigners am Periodenergebnis. Vom Beteiligungsunternehmen empfangene Ausschüttungen vermindern den Buchwert der Anteile.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zählen Grundstücke und Gebäude, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert wird durch Bewertungsgutachten unabhängiger Sachverständiger ermittelt. Wertveränderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet. Diese ergeben sich

bei neu eingegangenen Verbindlichkeiten aus dem Zahlungsbetrag abzüglich direkter Transaktionskosten. Bei Verbindlichkeiten von Tochterunternehmen, die im Konzern im Rahmen der Erstkonsolidierung zugehen, entsprechen die Anschaffungskosten dem Marktwert dieser Verbindlichkeiten. Eine etwaige Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Dauer der Zinsbindung verteilt, indem der Buchwert ratierlich angepasst wird.

Rückstellungen – Rückstellungen werden gebildet, wenn für den Konzern am Bilanzstichtag eine rechtliche oder faktische Verpflichtung aus Ereignissen der Vergangenheit entstanden ist und diese Verpflichtung wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen wird, deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann.

Ergebnisrealisierung – Mieterträge werden zeitanteilig vereinnahmt. Bei einem Grundstücksverkauf wird das Ergebnis realisiert, wenn die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen (Besitz, Nutzen und Lasten) auf den Käufer übergehen.

3. Unternehmenserwerbe

Im Wege der Sacheinlage und durch Kauf hat sich die Fair Value AG an den folgenden 14 IC / BBV Immobilienfonds beteiligt:

- IC Fonds & Co. München-Karlsfeld KG mit dem Sitz in Regensburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Regensburg unter der HR A 5042 (im Folgenden auch „IC 01“ genannt);
- IC Fonds & Co. Forum Neuss KG mit dem Sitz in Regensburg, eingetragen im Handelsregister



Herbolzheim



Köln



Köln

- des Amtsgerichts Regensburg unter der HR A 5212 (im Folgenden auch „IC 03“ genannt);
- IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG mit dem Sitz in Regensburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Regensburg unter der HR A 5454 (im Folgenden auch „IC 07“ genannt);
- IC Fonds & Co. Rabensteincenter KG mit dem Sitz in Regensburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Regensburg unter der HR A 5588 (im Folgenden auch „IC 10“ genannt);
- IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG mit dem Sitz in Regensburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Regensburg unter der HR A 5675 (im Folgenden auch „IC 12“ genannt);
- IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG mit dem Sitz in Regensburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Regensburg unter der HR A 5702 (im Folgenden auch „IC 13“ genannt);
- IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG mit dem Sitz in Regensburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Regensburg unter der HR A 5839 (im Folgenden auch „IC 15“ genannt);
- BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, mit dem Sitz in München (im Folgenden auch „BBV 02“ genannt);
- BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HR A 65425 (im Folgenden auch „BBV 03“ genannt);
- BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HR A 67052 (im Folgenden auch „BBV 06“ genannt);
- BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HR A 65523 (im Folgenden auch „BBV 08“ genannt);
- BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HR A 67919 (im Folgenden auch „BBV 09“ genannt);
- BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HR A 68914 (im Folgenden auch „BBV 10“ genannt); sowie
- BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HR A 68759 (im Folgenden auch „BBV 14“ genannt).



Krefeld



Langen



Langenfeld

Die Höhe der erworbenen Beteiligungen (Anteile am Festkapital und Beteiligungsquoten) ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle:

	Festkapital		Anteilserwerb (nominal)			Gesamt	
	Gesamt	durch Sacheinlagen	durch Kauf		Gesamt TEUR	%	
	TEUR	TEUR	%	TEUR			%
Tochterunternehmen							
IC 01	6.442	3.569	55,40	26	0,40	3.595	55,80
IC 03	9.842	6.662	67,69	383	3,89	7.045	71,58
IC 07	23.519	17.522	74,50	174	0,74	17.696	75,24
IC 13	29.144	13.659	46,87	1.256	4,31	14.915	51,18
BBV 03	15.550	6.360	40,90	1.975	12,70	8.335	53,60
BBV 06	48.040	20.455	42,58	5.373	11,18	25.828	53,76
BBV 08	48.255	19.062	39,50	5.420	11,23	24.482	50,73
Assoziierte Unternehmen							
IC 10	11.990	0	0,00	3.134	26,14	3.134	26,14
IC 12	21.014	6.596	31,39	1.774	8,44	8.370	39,83
IC 15	37.544	12.006	31,98	2.366	6,30	14.372	38,28
BBV 02	5.169	813	15,73	1.104	21,36	1.917	37,09
BBV 09	101.605	18.907	18,61	6.423	6,32	25.330	24,93
BBV 10	94.795	25.367	26,76	10.943	11,54	36.310	38,30
BBV 14	113.290	41.405	36,55	9.600	8,47	51.005	45,02

Der Erwerb der Beteiligungen erfolgte sowohl im Falle der Sacheinlagen als auch der gekauften Anteile mit Ablauf des 30.09.2007.

Die Anschaffungskosten von Sacheinlagen bemessen sich grundsätzlich nach dem Wert der ausgegebenen Aktien bewertet mit dem Börsenkurs zum Transaktionszeitpunkt. Im Hinblick darauf, dass die Aktien der Gesellschaft zum 30.09.2007 noch nicht an der Börse notiert wurden und dementsprechend ein Börsenkurs für die auszugebenden Aktien zu diesem Zeitpunkt nicht vorlag, wurden die

Anschaffungskosten der durch Sacheinlagen erworbenen Anteile anhand ihrer beizulegenden Zeitwerte ermittelt. Da es sich um Immobiliengesellschaften handelt, die sich sonst am Markt nicht betätigen, kann als beizulegender Zeitwert der anteilige Nettovermögenswert des jeweiligen Fonds angesehen werden. Die so ermittelten Anschaffungskosten der eingebrachten Anteile betrugen 85.826 TEUR, davon entfielen 38.483 TEUR auf Anteile an Tochterunternehmen und 47.343 TEUR auf Anteile an assoziierten Unternehmen.



Lippetal



Meschede



München

Der Preis der gekauften Anteile entspricht den für Zwecke des Umtauschangebots ermittelten Inneren Werten abzüglich eines Abschlags von 15% und beträgt insgesamt 16.237 TEUR. Davon betreffen 5.289 TEUR Anteile an Tochterunternehmen und 10.948 TEUR Anteile an assoziierten Unternehmen.

Die Vermögensgegenstände und Schulden der erworbenen Tochtergesellschaften wurden mit ihrem beizulegenden Zeitwert im Konzern-Zwischenabschluss wie folgt erfasst:

Tochterunternehmen	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	BBV 08	Gesamt
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.500	8.700	25.300	25.500	10.200	55.830	38.600	168.630
Zur Veräußerung gehaltene								
langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	14.200	14.200
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25	101	(9)	16	42	193	126	494
Sonstige Forderungen	31	6	0	11	33	23	30	134
Liquide Mittel	620	44	2.604	4.256	3.779	2.106	4.494	17.903
Finanzverbindlichkeiten	(2.050)	(3.958)	(15.124)	(24.890)	0	(38.584)	(29.724)	(114.330)
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	(241)	0	(241)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen								
und Leistungen	(63)	(29)	(34)	(85)	(17)	(35)	(58)	(321)
Sonstige Verbindlichkeiten	(6)	(59)	(380)	(247)	(53)	(1.024)	(528)	(2.297)
Summe der Buchwerte	3.057	4.805	12.357	4.561	13.984	18.268	27.140	84.172
Anpassung der Finanzverbindlichkeiten								
an den Marktwert zum 30.9.2007	(32)	(13)	(248)	(498)	0	(2.567)	(1.232)	(4.590)
Beizulegender Zeitwert der Nettovermögenswerte	3.025	4.792	12.109	4.063	13.984	15.701	25.208	79.582
Fremdanteile	(1.337)	(1.362)	(2.998)	(1.984)	(6.489)	(7.261)	(12.765)	(34.196)
Passiver Unterschiedsbetrag	(3)	(16)	(9)	26	(343)	(250)	(1.019)	(1.614)
Anschaffungskosten der erworbenen Anteile	1.685	3.414	9.102	2.105	7.152	8.190	12.124	43.772
davon entfallen auf eingebrachte Anteile	1.676	3.244	9.021	1.904	5.719	6.685	10.234	38.483
davon entfallen auf gekaufte Anteile	9	170	81	201	1.433	1.505	1.890	5.289

Zwischen den auf die Gesellschaft entfallenden Anteilen am Nettovermögenswert der erworbenen Tochterunternehmen und den Anschaffungskosten ergab sich ein passiver

Unterschiedsbetrag in Höhe von 1.614 TEUR, der als Ertrag aus günstigem Beteiligungserwerb vereinnahmt wurde.



Münster



Naumburg



Neubrandenburg

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Anteile an assoziierten Unternehmen und deren Abstimmung mit den Anschaffungskosten lässt sich wie folgt darstellen:

Assoziierte Unternehmen	IC 10	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
			(konsolidiert)*					
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.300	8.500	44.600	1.800	143.200	135.290	87.500	431.190
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10	134	23	6	104	115	943	1.335
Sonstige Forderungen	4	25	55	71	71	64	946	1.236
Liquide Mittel	420	583	2.098	193	11.478	8.102	3.828	26.702
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	0	0	(139)	0	0	0	0	(139)
Finanzverbindlichkeiten	(7.968)	(2.430)	(33.032)	(1.374)	(82.175)	(80.037)	(52.330)	(259.346)
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	(4.782)	(1.177)	0	(5.959)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(48)	(40)	(167)	(5)	(44)	(64)	(385)	(753)
Sonstige Verbindlichkeiten	(52)	(30)	(558)	(57)	(2.346)	(884)	(961)	(4.888)
Summe der Buchwerte	2.666	6.742	12.880	634	65.506	61.409	39.541	189.378
Anpassung der Finanzverbindlichkeiten an den Marktwert zum 30.9.2007	168	(25)	(1.422)	(82)	(516)	(1.580)	(2.937)	(6.394)
Beizulegender Zeitwert der Nettovermögenswerte	2.834 **	6.717	11.458	552	64.990	59.829	36.604	182.984
Beteiligungsquote in %	26,14	39,83	38,28	37,09	24,93	38,30	45,02	
Beizulegender Zeitwert der erworbenen Anteile	270	2.675	4.386	205	16.202	22.914	16.479	63.131
Passiver Unterschiedsbetrag	(202)	(78)	234	(36)	(1.434)	(2.247)	(1.077)	(4.840)
Anschaffungskosten der Anteile	68	2.597	4.620	169	14.768	20.667	15.402	58.291
davon entfallen auf eingebrachte Anteile	0	2.108	3.664	87	12.095	16.010	13.379	47.343
davon entfallen auf gekaufte Anteile	68	489	956	82	2.673	4.657	2.023	10.948

* IC 15: Konsolidierung von zwei Objektgesellschaften auf Fondsebene

** davon entfallen T€ 1.800 auf eine Sondereinlage anderer Gesellschafter



Neuss



Osnabrück



Passau

Zwischen den auf die Gesellschaft entfallenden Anteilen am Nettovermögenswert der assoziierten Unternehmen und den Anschaffungskosten der Beteiligungen an diesen Unternehmen ergab sich ein passiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 4.840 TEUR, der als Ertrag aus at equity bewerteten Beteiligungen vereinnahmt wurde.

4. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Tochterunternehmen) handelt es sich um 27 Immobilien, die sich wie folgt auf die nachfolgenden Segmente aufteilen:

Aufteilung der Finanzimmobilien nach Segmenten

	Anzahl	TEUR
Büroimmobilien	4	42.400
Logistik	4	33.400
Einzelhandel	18	73.030
Sonstiges	1	19.800
Gesamt	27	168.630

Die Bewertung erfolgte mit den durch Sachverständigengutachten ermittelten Marktwerten zum 30.06.2007.

5. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betreffen eine Immobilie in Radevormwald (BBV 08), die mit notariellem Kaufvertrag vom 05.11.2007 zum Preis von 14.500 TEUR verkauft wurde; hiervon wurden Verkaufskosten von 300 TEUR abgezogen.

6. Forderungen

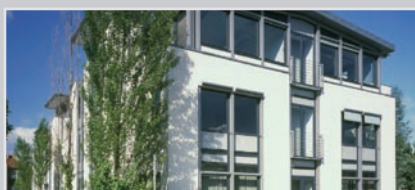
Die Forderungen enthalten u.a. abgegrenzte, bis zum Bilanzstichtag angefallene Kapitalbeschaffungskosten in Höhe von 1.621 TEUR. Diese betreffen die Barkapitalerhöhung um

5.487 TEUR, die Sachkapitalerhöhung aufgrund des Umtauschangebots und die Börseneinführung, ohne die der Status eines REIT nicht erlangt werden kann. Da diese Kapitalerhöhungen ohne die in Aussicht gestellte Erlangung des REIT-Status nicht möglich gewesen wären, werden auch die Börseneinführungskosten als Kosten angesehen, die in direktem Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung stehen. Nach Eintragung der genannten Kapitalerhöhungen in das Handelsregister werden die genannten und weitere nach dem Bilanzstichtag angefallenen diesbezügliche Kosten in das Eigenkapital umgebucht und dort mit den erfolgten Einlagen verrechnet.

7. Eigenkapital

Das ausgewiesene gezeichnete Kapital hat sich inzwischen durch Barkapitalerhöhungen von 5.487 TEUR und 2.400 TEUR sowie eine Sachkapitalerhöhung in Höhe von 38.647 TEUR auf 47.034 TEUR erhöht. Es ist voll erbracht. Das Grundkapital ist zum 30.09.2007 eingeteilt in 8.926.882 stimmberechtigte Inhaber-Stückaktien gleicher Gattung. Mit der Kapitalerhöhung am 09.11.2007 um 480.000 Aktien hat sich die Anzahl der Aktien auf 9.406.882 erhöht.

Zum Bilanzstichtag waren auf die Kapitalerhöhung von 5.487 TEUR bereits 5.462,5 TEUR zuzüglich Aufgeld in gleicher Höhe, insgesamt also 10.925 TEUR einbezahlt. Die im Rahmen der Sachkapitalerhöhung zu leistenden Einlagen waren voll erbracht. Der Wert dieser Einlagen beträgt 85.826 TEUR und übersteigt damit den Betrag, um den das Grundkapital erhöht wurde, um 47.179 TEUR. Da beide Kapitalerhöhungen am 31.10.2007 und damit erst nach dem Bilanzstichtag in das Handelsregister eingetragen wurden,



Potsdam



Querfurt



Quickborn

werden die hierauf geleisteten Einlagen in Höhe von insgesamt 96.751 TEUR noch nicht als Eigenkapital sondern als „Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhungen geleistete Einlagen“ unter den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Der Vorstand ist gemäß § 5 Abs. 5 der Satzung ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 09.11.2012 um 21.250 TEUR gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

8. Finanzverbindlichkeiten

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 119.211 TEUR setzen sich aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 118.710 TEUR, Verbindlichkeiten aus Zinsswapgeschäften (241 TEUR), und Verbindlichkeiten gegenüber einem nahe stehenden Unternehmen (IC Immobilien Holding AG) in Höhe von 260 TEUR zusammen. Die Bankverbindlichkeiten sind grundpfandrechtlich gesichert.

9. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Kaufpreisverbindlichkeit aus dem Erwerb von Fondsanteilen wurde im November 2007 bezahlt. Die Finanzierung erfolgte durch Aufnahme eines Bankdarlehens.

In den übrigen Verbindlichkeiten sind u.a. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (1.798 TEUR) sowie abgegrenzte Zinsen (1.494 TEUR) enthalten.

10. Betriebsergebnis

Die Verwaltungskosten enthalten vor allem Kosten, die im Zusammenhang mit dem Formwechsel und der Konzeption eines REIT entstanden sind.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 103 TEUR handelt es sich um Forderungsverzichte von vor dem Formwechsel ausgeschiedenen Gesellschaftern.

11. Übriges Beteiligungsergebnis

Die am 31.12.2006 unter den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Anteile an verschiedenen Fondsgesellschaften wurden am 03.05.2007 zu einem Kaufpreis von 190 TEUR an die EuroVal (Deutschland) GmbH veräußert, so dass ein Veräußerungsgewinn von 180 TEUR entstand.



Rostock



Seligenstadt



Teltow

FINANZKALENDER

15. März 2008	Bekanntgabe vorläufiger Geschäftszahlen 2007
31. März 2008	Veröffentlichung des Geschäfts- berichts 2007
15. Mai 2008	Veröffentlichung der Quartals- zahlen Q1/2008
Mai 2008	Jahreshauptversammlung
15. August 2008	Veröffentlichung des Halbjah- resfinanzberichts
November 2008	Veröffentlichung der Quartals- zahlen Q3/2008
	Präsentation auf dem Eigenka- pital-Forum

KONTAKT

FAIR VALUE Immobilien-Aktiengesellschaft
Leopoldstr. 244
80807 München

Tel. +49 89 92 92 815 - 01
Fax +49 89 92 92 815 - 15
www.fair-value-reit.de

Für Presseanfragen:

cometis AG
Ulrich Wiehle
Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden

Tel. 0611 / 20 58 55 - 11
Fax 0611 / 20 58 55 - 66



Waltrop



Weilburg



Weyhe

Impressum

Fair Value Immobilien-Aktiengesellschaft
Leopoldstraße 244
80807 München
Deutschland

Tel. 089 / 92 92 8 15 - 01
Fax 089 / 92 92 8 15 - 15

info@fair-value-reit.de
www.fair-value-reit.de

Vorstand

Frank Schaich

Aufsichtsrat

Prof. Dr. Manfred Rehkugler, Vorsitzender des
Aufsichtsrates
Christian Hopfer, stellvertretender Vorsitzender
des Aufsichtsrates
Dr. Oscar Kienzle

Sitz der Gesellschaft: München
Handelsregister beim Amtsgericht München
Nr. HRB 168 882

Datum der Herausgabe: 30.11.2007



Wiedenbrück



Wittenberg



Zittau



FAIR VALUE

Immobilien-Aktiengesellschaft

Fair Value Immobilien-Aktiengesellschaft
Leopoldstraße 244
80807 München
Deutschland

Tel. 089 / 92 92 8 15 - 01
Fax 089 / 92 92 8 15 - 15

info@fair-value-reit.de
www.fair-value-reit.de