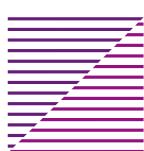




GESCHÄFTSBERICHT 2007



fair value
REIT

Stichpunkt REIT

Am 1. Juni 2007 ebnete der Gesetzgeber einer neuen Rechtsform den Weg: dem REIT. Der so genannte 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 Bestandshaltung 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:

- Börsenzulassung des REIT im geregelten Markt
- 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 1. Januar 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 so genannte Abgeltungssteuer für alle Privatanleger, bei der erhaltene Dividenden mit einem Prozentsatz von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag 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.

Derzeit verfügt in Deutschland neben der Fair Value REIT-AG nur noch eine andere Gesellschaft über den REIT-Status, während weitere acht Unternehmen als „Vor-REIT“ registriert sind.

Inhaltsverzeichnis

AN UNSERE AKTIONÄRE	5
Brief an die Aktionäre	6
Bericht des Aufsichtsrats	10
Bericht zur Corporate Governance	12
Aktie der Fair Value	16
Portrait der Fair Value REIT-AG	20
KONZERNLAGEBERICHT	27
Wirtschaftsbericht	28
I. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen	28
i. Überblick über die Geschäftstätigkeit	28
ii. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	29
iii. Unternehmensziele und Strategie	31
II. Erläuterung des Geschäftsverlaufes und Angaben zum Gesamtportfolio	32
III. Analyse der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	34
i. Ertragslage	34
ii. Finanzlage	34
iii. Vermögenslage	35
IV. Vergütungsbericht	36
V. Sonstige Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB	37
VI. Qualifikation als REIT-Aktiengesellschaft	38
Nachtragsbericht	40
Risikobericht	41
Chancen- und Prognosebericht	45
KONZERNABSCHLUSS	49
Konzern-Bilanz	50
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	51
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	52
Konzern-Kapitalflussrechnung	53
Konzern-Anhang	55
Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers	99
Einzelobjektinformationen	100
Impressum	106



DEUTSCHE BÖRSE

Mit uns bewegen Sie Immobilien



An unsere Aktionäre

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre,



Frank Schaich und Manfred Heiler

für das Geschäftsjahr 2007 können wir eine sehr erfolgreiche Bilanz ziehen. Zahlreiche Meilensteine haben wir seit Beginn des operativen Geschäfts im zweiten Halbjahr erreicht, so dass wir heute als zweiter deutscher börsennotierter REIT mit Optimismus in die Zukunft blicken.

Zwei Segmente bilden ausbalanciertes Geschäftsmodell

Als bislang einzige börsennotierte Immobilien gesellschaft in Deutschland haben wir einen Zugang zum Markt der deutschen geschlossenen Immobilienfonds geschaffen. So konnten wir im dritten Quartal 2007 mehr als 2.000 Anleger gewinnen, Ihre Anteile an geschlossenen Immobilienfonds zum Marktwert ihrer Fonds beteiligung in Aktien der Fair Value zu tauschen. Davon haben beide Seiten gleichermaßen Vorteile: Die Fondsanleger haben dadurch die Chance, künftig an einem deutlich breiter diversifizierten Portfolio zu partizipieren und sie profitieren gleichzeitig von der täglichen Handelbarkeit der Aktien über die Börse. Die Fair Value REIT-AG wiederum kann über eine wesentliche Beteiligung an den geschlossenen Fonds Einfluss auf deren strategische Ausrichtung nehmen und hierdurch zukünftig Ertrags- und Wertsteigerungspotenziale realisieren.

Durch Direktinvestitionen in Immobilien erzielen wir in Ergänzung zu den Beteiligungen kontinuierliche und attraktive Cash Flows. Als erstes Direktinvestment haben wir ein Portfolio von 32 vorwiegend gewerblich

genutzten Immobilien in Schleswig-Holstein erworben. Die Immobilien umfassen eine Mietfläche von insgesamt 43.108 m², dienen primär der Sparkasse Südholstein als Bankfilialen und sind durchweg mit langfristigen Mietverträgen ausgestattet. Als weitere direkte Investition wird beginnend ab Fertigstellung im Sommer 2008 eine Büroimmobilie mit einer Mietfläche von 4.671 m² in unmittelbarer Nähe des Flughafens Düsseldorf das Portfolio durchsetzen.

Breit diversifiziertes Bestandsportfolio

In nur wenigen Monaten konnten wir ein breit diversifiziertes Immobilien-Portfolio mit einem anteiligen Marktwert per 31. Dezember 2007 von 276 Mio. € aufbauen. Die 81 direkt und indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 465.000 m² und einem Marktwert von insgesamt 608 Mio. € verteilen sich auf die Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik und Sonstige. Langfristig kontrahierte Mieten und ein Vermietungsstand von mehr als 96 % unterstreichen die Werthaltigkeit und die guten Lagen unserer Immobilien. Durch die Streuung der Immobilien auf verschiedene Nutzungsarten in unterschiedlichen Regionen Deutschlands bietet das Portfolio der Fair Value den Aktionären langfristige Stabilität und eine hohe Planbarkeit der Mieterträge. Die Marktwerte der Immobilien haben sich gegenüber dem Vorjahr bzw. gegenüber dem erstmaligen Bilanzansatz per Saldo um 2,4 % von anteilig 269 Mio. € auf 276 Mio. € erhöht (vgl. S. 100 – 103).

Erfolgreiche Börsennotierung und Umwandlung in die Fair Value REIT-AG

Als Ausgangsbasis für weiteres Wachstum konnten wir am 16. November 2007 unter der Führung der WestLB AG einen weiteren Meilenstein erreichen – die Börsennotierung im Regulierten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse. Das Listing verschafft uns die Möglichkeit, zusätzliches Kapital über die Börse aufzunehmen, um durch weitere Investitionen das Vermögen und die Erträge der Fair Value auch in Zukunft zu steigern. Ferner war die Börsennotierung der Schlüssel, um unsere Gesellschaft in einen Real Estate Investment Trust (REIT) umzuwandeln. Seit dem 6. Dezember 2007 firmiert unsere Gesellschaft daher als Fair Value REIT-AG.

REIT-Status bietet einzigartige Chancen

Die im Ausland seit vielen Jahren etablierte Rechtsform eines REIT wurde in Deutschland rückwirkend zum 1. Januar 2007 eingeführt und bietet uns vielfältige Möglichkeiten. Denn mit der Einführung von REITs hat nun auch Deutschland als drittgrößte Volkswirtschaft der Erde einen auf die Bedürfnisse der internationalen Kapitalmärkte eingehenden Zugang zum heimischen Immobilienmarkt über die Börse geschaffen.

Hauptmerkmal eines REIT ist die Steuertransparenz, d. h. die Fair Value REIT-AG ist selbst nicht körperschafts- oder gewerbesteuerpflichtig. Im Gegenzug ist nur die Dividende – mind. in Höhe von 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses eines jeden Geschäftsjahres – vom Aktionär zu versteuern.

Daneben profitiert eine REIT-Gesellschaft von dem sog. Exit-Tax-Privileg. Bis Ende 2009 brauchen Unternehmen, die eine mehr als fünf Jahre im Eigentum gehaltene Immobilie an einen Vor-REIT oder einen REIT veräußern, unter bestimmten weiteren Voraussetzungen lediglich 50 % ihres Buchgewinnes zu versteuern.

Im Ergebnis führt die Exit-Tax-Regelung zu einem nennenswerten Einkaufsvorteil für REIT AGs, der umso stärker wirken wird, je näher das Ablaufdatum dieser Regelung rückt. Als einer der ersten deutschen REITs am deutschen Kapitalmarkt wollen wir diesen Wettbewerbsvorsprung gezielt nutzen, um unser Portfolio weiter auszubauen.

Positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen trotz Finanzkrise

Im Einklang mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung befindet sich auch der deutsche Immobilienmarkt in einer Aufwärtsbewegung. Die Flächennachfrage, gerade nach Büro- und Logistikimmobilien nimmt weiter zu, wodurch Leerstände zurückgehen, Mieten in einzelnen Lagen spürbar steigen und neue Immobilienentwicklungen vorangetrieben werden. Begleitet wird dieser positive Trend jedoch von einer weltweiten Finanzkrise, in der Banken gerade bei hochvolumigen Transaktionen zunehmend restriktiver in der Kreditvergabe werden. Als Folge davon zogen sich viele spekulative Investoren aus dem deutschen Investment-Markt zurück. Stellenweise überhitzte Kaufpreisfaktoren reduzierten sich daher in der zweiten Jahreshälfte 2007 wieder. Für die Fair Value REIT-AG bedeutet dies im Umkehrschluss günstigere Einkaufspreise und damit attraktivere Anfangsrenditen. Parallel dazu können wir angesichts der gesetzlich vorgegebenen, hohen Eigenkapitalquote von mindestens 45 % des unbeweglichen Vermögens bei der Aufnahme von Fremdkapital vergleichsweise gute Finanzierungskonditionen durchsetzen.

Konzernjahresüberschuss nach IFRS

Bereits im ersten Jahr unserer Geschäftstätigkeit konnten wir nach IFRS-Rechnungslegung mit einem Konzernjahresüberschuss von 1,7 Mio. € ein positives Ergebnis erzielen. Dieses Ergebnis ist jedoch nicht repräsentativ für ein Gesamtjahr, weil die Fair Value erst seit dem 1. Oktober 2007 an den Fondsbeleihungen partizipierte und das Portfolio in Schleswig-Holstein erst seit dem 21. Dezember 2007 Mieteinnahmen erwirtschaftete. Außerdem fielen im Berichtsjahr zahlreiche Anlaufkosten für den Aufbau des REIT (ca. 1,4 Mio. €) und einmalige Kosten des Börsengangs von rund 1,8 Mio. € an.

Jahresfehlbetrag nach HGB

Nach der deutschen Rechnungslegung HGB weist der Einzelabschluss der Fair Value REIT-AG aufgrund der Sonderaufwendungen im Zusammenhang mit der REIT-Konzeption und dem Börsengang sowie durch Kapitalbeschaffungskosten einen Jahresfehlbetrag von 1,9 Mio. € aus. Im Hinblick darauf kann für das erste Geschäftsjahr 2007 keine Dividende zur Ausschüttung gelangen. Der Fehlbetrag wird allerdings durch Entnahme aus der Kapitalrücklage ausgeglichen, so dass zukünftige Jahresüberschüsse nicht durch Verlustvorträge aus Vorjahren belastet sind.

Mit diesem Geschäftsbericht wollen wir Sie durch Transparenz von der Werthaltigkeit unseres Gesamtportfolios überzeugen. Diese Werthaltigkeit drückt sich auch aus in dem Net Asset Value (NAV), der sich per 31. Dezember 2007 mit 10,06 € je Aktie ermittelte.

Für das bisher entgegebrachte Vertrauen danken wir Ihnen!

München, 15. April 2008

Der Vorstand



Frank Schaich

Manfred Heiler



Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionäre,

im Jahr 2007 wurden für die Fair Value REIT-AG wichtige Weichen gestellt. Nach dem im Mai 2007 gefassten Beschluss zur Umwandlung von einer Kommanditgesellschaft in eine Aktiengesellschaft folgten mehrere Aufsichtsratssitzungen und Hauptversammlungen, in denen Bar- und Sachkapitalerhöhungen vorbereitet und beschlossen wurden. Die entsprechenden Transaktionen wurden im September und im Oktober 2007 erfolgreich durchgeführt. Besonders hervorheben möchte ich an dieser Stelle die in Deutschland bisher einmalige „Umtauschaktion“, in der die Gesellschafter von 15 geschlossenen Immobilienfonds im Rahmen eines öffentlichen Angebotes auf individueller Basis entscheiden konnten, ihre persönlichen Fondsanteile in Aktien der Fair Value zu tauschen. Rund 2.100 Investoren machten von dieser Möglichkeit Gebrauch bzw. erwarben im Rahmen der Barkapitalerhöhungen Aktien der Gesellschaft. Diese Kapitalerhöhungen schufen die Basis für die weiteren Schritte der Gesellschaft bis hin zum Börsengang im November 2007 und zum REIT-Status im Dezember 2007.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Im Mittelpunkt der Tätigkeit des Aufsichtsrats standen die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens und die strategische Ausrichtung. Der Aufsichtsrat war in sämtliche Entscheidungen von grundlegender Bedeutung eingebunden. Unter Beachtung des § 90 Abs. 2 AktG hat der Vorstand den Aufsichtsrat zeitnah und ausführlich über die allgemeine Unternehmensentwicklung, die Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über die Risikolage informiert. Alle Geschäftsvorfälle, die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen der Zustimmung des Aufsichtsrats unterliegen, wurden in den Aufsichtsratssitzungen behandelt. In Abstimmung mit dem Aufsichtsrat hat die Gesellschaft ein Risikomanagementsystem entwickelt.

Im Geschäftsjahr 2007 fanden sieben Aufsichtsratssitzungen statt. In den Aufsichtsratssitzungen wurden

regelmäßig die Umsatz-, Ergebnis- und Personalentwicklung des Konzerns, die Finanzlage sowie der Vermietungsstand beraten.

Neben der durch Sacheinlagen oder durch Erwerb von Gesellschaftsanteilen begründeten Beteiligung an insgesamt 14 geschlossenen Immobilienfonds hat die Gesellschaft im Berichtsjahr insgesamt 33 Immobilien in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat direkt gekauft. Außerdem hat der Aufsichtsrat dem Verkauf einer Beteiligung zugestimmt. Der Aufsichtsrat hat ausführlich die Budgets und Planungen für die Gesellschaft erörtert und verabschiedet.

Geschäftsordnung und Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen der Überwachung der Geschäftstätigkeit mit der Geschäftsordnung für den Vorstand sowie dem Geschäftsverteilungsplan beschäftigt und in Kraft gesetzt.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben den Aufbau der Corporate Governance ausführlich diskutiert. Auf der Aufsichtsratssitzung im Februar 2008 wurde die Entschlussserklärung zur relevanten Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 14. Juni 2007 verabschiedet und am 25. März 2008 geändert. Die aktuelle Fassung ist auf der Internetseite www.fvreit.de veröffentlicht.

Feststellung des Jahres- und Konzernabschlusses, Prüfung nach REIT-G

Der Konzernabschluss wurde nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Zusätzlich wurde ein Einzelabschluss nach HGB erstellt. Der Aufsichtsrat behandelte die Abschlüsse für das Geschäftsjahr 2007 inkl. der jeweiligen Lageberichte sowie die Prüfungsberichte der BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft, Zweigniederlassung Düsseldorf, in seiner Sitzung vom 7. April 2008. Die den Jahresabschluss testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen

berichtet und standen dem Aufsichtsrat für Fragen zur Verfügung. Den Jahres- und Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG und die jeweiligen Lageberichte hat der Aufsichtsrat eingehend geprüft. Anlass zu Einwendungen hat es nicht gegeben, so dass der Aufsichtsrat den Jahresabschluss festgestellt und den Konzernabschluss 2007 gebilligt hat.

Der Abschlussprüfer erteilte sowohl dem Jahresabschluss als auch dem Konzernabschluss inkl. der jeweiligen Lageberichte jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Zum neu entwickelten Risikomanagementsystem stellte der Abschlussprüfer fest, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen zur Einrichtung eines Überwachungssystems getroffen hat, und dass das Überwachungssystem geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen.

Der Wirtschaftsprüfer bestätigt, dass die §§ 12 und 14 des REIT-G zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2007 eingehalten waren. Die Anforderung des § 15 REIT-G, wonach das ausgewiesene Eigenkapital 45 % des Betrages, mit dem das unbewegliche Vermögen angesetzt ist, nicht unterschreiten darf, wurde nicht eingehalten und um einen Prozentpunkt unterschritten. Damit sind allerdings keine unmittelbaren Sanktionen verbunden; erst wenn die Voraussetzungen des § 15 REIT-G an drei aufeinander folgenden Wirtschaftsjahren nicht erfüllt wären, würde die Steuerbefreiung mit Ablauf des dritten Wirtschaftsjahrs enden.

Änderungen im Aufsichtsrat und Vorstand

Auf der Gesellschafterversammlung vom 23. Mai 2007 wurden im Rahmen des Umwandlungsbeschlusses die Herren Christian Hopfer, Frank Manzke und Dr. Oscar Kienzle in den Aufsichtsrat gewählt. Die Bestellung zu Mitgliedern des Aufsichtsrates erfolgt für die Zeit bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Jahr,

in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet. Am 6. Juni 2007 wählte der Aufsichtsrat Herrn Hopfer zum Vorsitzenden und Herrn Manzke zum stellvertretenden Vorsitzenden.

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 8. Oktober 2007 wurde der Unterzeichner in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Manzke hat sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats mit Ablauf des 7. Oktober 2007 niedergelegt. Am 22. Oktober 2007 wählte der Aufsichtsrat den Unterzeichner zum Vorsitzenden und Herrn Hopfer zum stellvertretenden Vorsitzenden.

Am 6. Juni 2007 wurde Herr Janpeter Lassen zum Vorstand bestellt. Am 17. September 2007 bestellte der Aufsichtsrat Herrn Frank Schaich mit sofortiger Wirkung zum Vorstandsvorsitzenden und Herrn Manfred Heiler mit Wirkung zum 1. Dezember 2007 zum Vorstandsmitglied. Herr Janpeter Lassen hat am 21. September 2007 sein Amt als Vorstand niedergelegt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern sowie dem ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglied für den geleisteten Beitrag zum Aufbau der Gesellschaft.

München, den 7. April 2008

Für den Aufsichtsrat



Prof. Dr. Heinz Rehkugler

Bericht zur Corporate Governance

Die Fair Value REIT-AG begrüßt den von der Regierungskommission vorgelegten Deutschen Corporate Governance Kodex. Der Kodex schafft transparente rechtliche Rahmenbedingungen für die Unternehmensleitung und -kontrolle in Deutschland. Außerdem werden darin auch allgemein anerkannte Standards für gute und verantwortungsbewusste Unternehmensführung dokumentiert.

FÜHRUNGS- UND KONTROLLSTRUKTUR

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG setzt sich derzeit aus zwei Mitgliedern zusammen. Er leitet das Unternehmen und handelt ausschließlich im Interesse der Fair Value REIT-AG. Der Vorstand ist der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes verpflichtet. Er berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung und die strategische Entwicklung sowie über die aktuelle Geschäftslage, einschließlich des Risikomanagements.

Der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG hat derzeit drei Mitglieder. Er berät und kontrolliert die Unternehmensführung durch den Vorstand. Die Mitglieder des Aufsichtsrates stimmen die Unternehmensstrategie sowie deren Umsetzung mit dem Vorstand ab. Darüber hinaus erörtert der Aufsichtsrat die Zwischenberichte und prüft und billigt den Jahresabschluss der Fair Value REIT-AG. Wesentliche Entscheidungen der Unternehmensführung bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2007 informiert der Aufsichtsrat auf den S. 10–11.

VERGÜTUNG DER VORSTANDSMITGLIEDER

Die Vergütung der Vorstände setzt sich zusammen aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung. Die Gesamtvergütung entspricht jeweils 1,25 % der jährlichen Dividendenzahlung der Fair Value REIT-AG, mindestens jedoch der jeweiligen Grundvergütung. Für die Jahre 2007 und 2008 wurden Mindestzusagen bezüglich der variablen Vergütungen ausgesprochen. Vergütungsbestandteile mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter wurden nicht vereinbart. Weitere Ausführungen sowie die Individualisierung der Vorstandsvergütungen finden sich im Anhang zum Konzernabschluss.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATES

Die Vergütung der Aufsichtsräte setzt sich zusammen aus einer festen Vergütung von 5.000 € pro Jahr und pro rata temporis und einer erfolgsabhängigen Vergütung von 1 € je 1.000 € ausgeschütteter Dividende. Die variable Vergütung ist begrenzt auf den Höchstbetrag 25.000 €. Der Vorsitzende erhält die zweifache und der stellvertretende Vorsitzende die eineinhalbache feste und variable Vergütung eines Mitgliedes des Aufsichtsrates. Weitere Ausführungen und die Information über die Gesamtvergütung des Aufsichtsrates finden sich im Anhang zum Konzernabschluss. Auf eine individualisierte Aufstellung der Aufsichtsratsvergütung wurde verzichtet (siehe auch Entschlussserklärung).

AKTIENBESITZ

Der Vorstand hielt zum 31. Dezember 2007 unmittelbar und mittelbar insgesamt 79.310 Aktien an der Fair Value REIT-AG und damit weniger als 1 % am Grundkapital der Fair Value REIT-AG.

Der Aufsichtsrat und ihm nahestehende Personen hielten zum 31. Dezember 2007 unmittelbar und mittelbar insgesamt 367.867 Aktien an der Gesellschaft und damit mehr als 1 % am Grundkapital der Fair Value REIT-AG.

Weitere Informationen unter „Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen“ im Anhang zum Konzernabschluss.

DIRECTORS' DEALINGS

Der Fair Value REIT-AG sind im Geschäftsjahr 2007 folgende Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrates bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15 WpHG gemeldet worden:

Meldepflichtige Person	Datum des Geschäfts	Transaktion	Anzahl	Preis je Aktie in €
Dr. Oscar Kienzle	16.11.2007	Aktienkauf	3.000	10,00
Dr. Oscar Kienzle	21.11.2007	Aktienkauf	1.500	7,00
Dr. Oscar Kienzle	13.12.2007	Aktienkauf	1.000	8,03
Dr. Oscar Kienzle	13.12.2007	Aktienkauf	250	8,06

Weitere Informationen unter „Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen“ im Anhang zum Konzernabschluss.

TRANSPARENZ UND INFORMATION

Die Aktionäre der Fair Value REIT-AG nehmen ihre Rechte auf der Hauptversammlung wahr und üben dort ihr Stimmrecht aus. Jeder Aktionär ist zur Hauptversammlung eingeladen und kann zur Tagesordnung sprechen und Fragen stellen. Auf der Hauptversammlung werden Beschlüsse u.a. zu den folgenden Punkten gefasst: Entlastung des Vorstands und Aufsichtsrates sowie Wahl des Abschlussprüfers, Verwendung des Bilanzgewinns, Satzungsänderungen und kapitalverändernde Maßnahmen.

Die Gesellschaft berichtet viermal jährlich über die Geschäftsentwicklung sowie die Finanz- und Ertragslage. Die Öffentlichkeit wird unter Nutzung der Medien über die Aktivitäten der Gesellschaft informiert. Informationen, die den Aktienkurs wesentlich beeinflussen können, werden nach rechtlichen Vorgaben als Ad-hoc-Mitteilung veröffentlicht. Die Fair Value REIT-AG informiert über ihre Website www.fvreit.de die Aktionäre, Investoren und die allgemeine Öffentlichkeit.

RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

Die Fair Value REIT-AG veröffentlicht ihren Konzernabschluss nach International Financial Reporting Standards (IFRS), der Einzelabschluss ist gemäß den Regelungen des HGB aufgestellt. Der Abschluss wird vom Vorstand erstellt und vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat schlägt den Abschlussprüfer vor, der von der Hauptversammlung gewählt wird. Die erhöhten Anforderungen an die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers werden dabei erfüllt.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Vorstand und Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG haben bereits am 25. März 2008 gemäß § 161 AktG folgende Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (Fassung vom 14. Juni 2007) abgegeben:

Vorstand und Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG begrüßen und unterstützen den Deutschen Corporate Governance Kodex und die damit verfolgten Ziele. Bis auf die nachfolgend aufgeführten Ausnahmen folgt die Fair Value REIT-AG den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 14. Juni 2007 und wird ihnen auch in Zukunft entsprechen:

- D&O Versicherung: Die für den Vorstand und den Aufsichtsrat abgeschlossene D&O-Versicherung sieht keinen Selbstbehalt vor (Ziffer 3.8).
- Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder: Die Gesamtvergütung des Vorstands umfasst derzeit neben fixen und variablen Bestandteilen keine Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter, insbesondere keine Aktienoptionen oder vergleichbare Gestaltungen (Ziffer 4.2.3).
- Altersgrenzen für Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat: Für Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats ist keine Altersgrenze vorgesehen (Ziffern 5.1.2 und 5.4.1).
- Ausschüsse: Der Aufsichtsrat hat angesichts der Anzahl seiner geringen Mitgliederanzahl davon abgesehen, fachlich qualifizierte Ausschüsse zu bilden (Ziffer 5.3.1) oder einen Prüfungsausschuss (audit committee) einzurichten (Ziffer 5.3.2).
- Vergütung Aufsichtsrat: Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder beinhaltet neben einer festen Vergütungskomponente eine erfolgsorientierte variable Vergütung, berücksichtigt jedoch nicht die Mitgliedschaft in Aufsichtsratsausschüssen. Die Fair Value REIT-AG nimmt einen Ausweis der Gesamtvergütung des Aufsichtsrats im Anhang des Konzernabschlusses vor (Ziffer 5.4.7).
- Im Jahr 2008 ist der Konzernabschluss per 31.12.2007 nicht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende öffentlich zugänglich, sondern innerhalb der in der Börsenordnung der Frankfurter Wertpapierbörse für im Prime Standard gelistete Unternehmen geltenden Frist von vier Monaten.

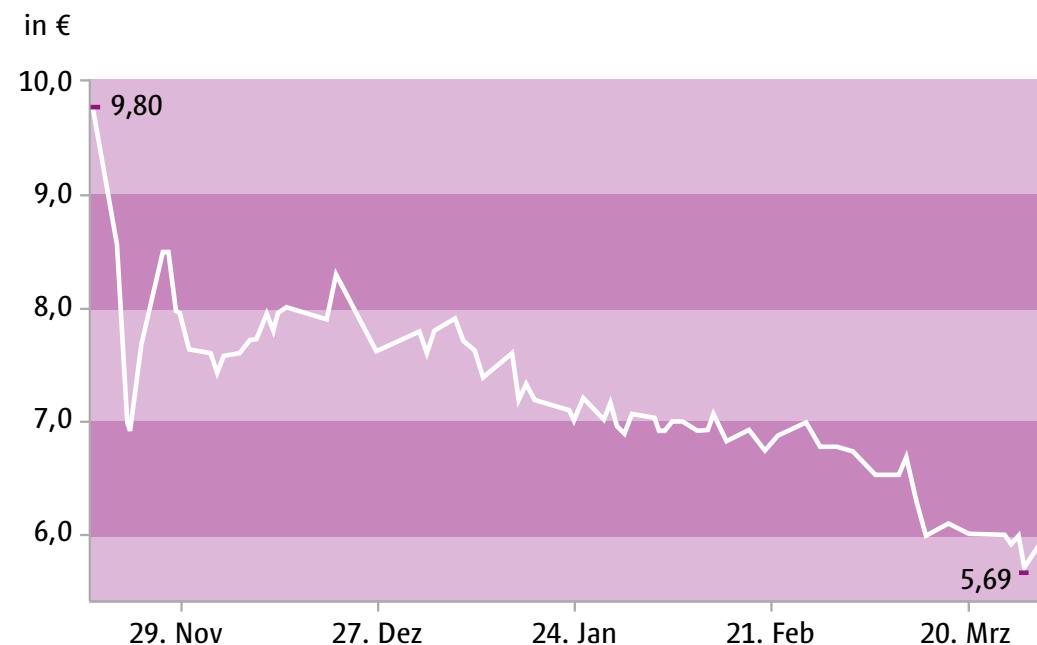


Aktie der Fair Value

I. STAMMDATEN IM ÜBERBLICK

Branche	Immobilien (REIT)
WKN / ISIN	A0MW97 / DE000A0MW975
Börsenkürzel	FVI
Grundkapital	47.034.410,00 €
Anzahl Aktien (Stückaktien)	9.406.882
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	5,- €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch / Tief 2007	11,00 € / 6,90 €
Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2007	72,1 Mio. €
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze	Prime Standard: Frankfurt, XETRA Freiverkehr: Stuttgart, Berlin-Bremen, Düsseldorf, München
Designated Sponsor	WestLB
Indizes	RX REIT All Shares-Index RX REIT-Index

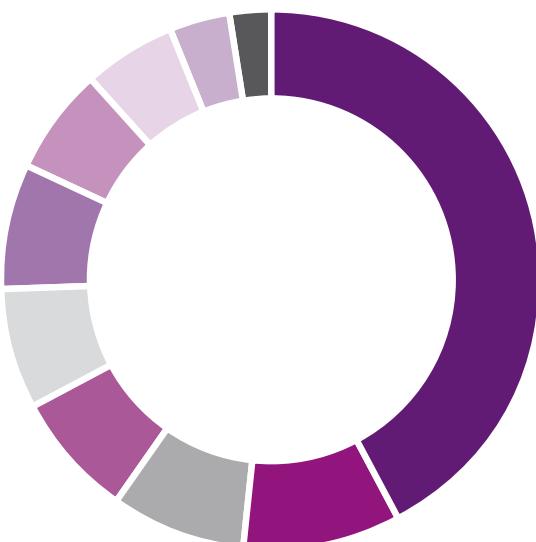
II. AKTIENCHART (16. NOVEMBER 2007–31. MÄRZ 2008)



III. BÖRSENDEBÜT AM 16. NOVEMBER 2007

Am 16. November 2007 feierte die Fair Value ihr Börsendebüt an der Frankfurter Wertpapierbörse. Insgesamt wurden an diesem Tag alle 9.406.882 ausstehenden, auf den Inhaber lautenden Stückaktien in den Handel einbezogen. Diese Aktien entstanden im Vorfeld des Börsengangs durch Sach- bzw. Barkapitalerhöhungen, wodurch sich das Grundkapital im Jahresverlauf von ursprünglich 500.000 € auf 47.034.410 € erhöhte. Dabei beläuft sich der rechnerische Nennwert je Stück-Aktie am Grundkapital auf 5,- €. Nach Registereintragung des Unternehmens als Fair Value REIT-AG wurden die Aktien in die neu geschaffenen Indizes der Deutschen Börse AG, dem RX REIT-Index sowie dem RX REIT All Shares-Index, aufgenommen.

Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG



■ Free Float	42,28 %
■ IC Immobilien Holding AG	9,39 %
■ H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG	8,13 %
■ H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG	7,44 %
■ H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG	7,44 %
■ H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG	7,44 %
■ IC Immobilien Service GmbH	6,34 %
■ IFB Beteiligungs-AG	5,44 %
■ Bayerische Beamten Lebensversicherung a.G.	3,76 %
■ IC Fonds GmbH	2,34 %

IV. AKTIONÄRSSTRUKTUR

Bereits zur Erstnotiz verfügte die Fair Value über eine breite Aktionärsstruktur mit einem Free-Float von über 42 %. So konnten durch das erfolgreiche Umtauschangebot im Vorfeld des Börsengangs bereits über 2.000 Aktionäre gewonnen werden, die Anteile von Immobilienfonds in Aktien der Fair Value tauschten. Gleichzeitig zeichneten weitere institutionelle und private Investoren Aktien der Fair Value. Im Vorfeld des Börsengangs haben einzelne Aktionäre eine Marktschutzvereinbarung getroffen, so dass diese für 6–12 Monate nach Handelsaufnahme bestimmten Veräußerungsbeschränkungen unterworfen sind (genaue Ausgestaltung siehe Konzernlagebericht S. 37)

V. ENTWICKLUNG DES AKTIENMARKTES UND DER FAIR VALUE-AKTIE

Nach einem sehr positiven Kapitalmarktumfeld in der ersten Jahreshälfte 2007, das in zahlreichen Indizes von neuen Rekordständen gekennzeichnet war, trübte sich die Stimmung am Aktienmarkt in der zweiten Jahreshälfte deutlich ein. Auslöser waren

die zur Jahresmitte aufkommenden Sorgen um die Hypothekenkredite in den USA. Da zahlreiche Kredite für US-Wohnimmobilien ausfallgefährdet waren, entstand bei einer Vielzahl von Finanzinstituten die Notwendigkeit hoher Abschreibungen auf entsprechende Anlagevehikel. Die Folge war eine allgemeine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen. Auch wenn der deutsche Aktienindex DAX das Jahr 2007 nahe den Rekordständen von über 8.000 Punkten beenden konnte, notierten bereits viele kleinere Aktientitel deutlich niedriger als noch im Jahresverlauf. Insbesondere Immobilientitel konnten sich diesem Trend nicht entziehen. Zwar waren Immobilienaktien, insbesondere in Deutschland, nicht unmittelbar von der Finanzkrise betroffen, dennoch machte sich unter Anlegern die Sorge um fallende Immobilienpreise breit. So fielen die Immobilien-Aktien-Indizes EPRA für Deutschland um 41 % bzw. für Europa um 34 %.

In diesem von hoher Volatilität gekennzeichneten Marktumfeld konnte auch die Aktie der Fair Value die zum Börsendebüt erreichte Erstnotiz von 11,00 € nicht verteidigen. In den letzten sechs Wochen des Börsenjahres sank der Kurs auf ein Tief von 6,90 € (Xetra). Am letzten Handelstag im Dezember 2007 schloss der Aktienkurs bei 7,66 €. Gegenüber dem Net Asset Value (NAV) von 10,06 € zum 31. Dezember 2007 bedeutete dies ein Abschlag von rund 24 %.

VI. INVESTOR RELATIONS

Größtmögliche Transparenz und ein intensiver Dialog mit Analysten, Investoren und mit der Finanzpresse sind die Zielsetzung der Fair Value REIT-AG. Für den Vorstand genießt dabei die Erläuterung des Geschäftsmodells, des Zahlenwerks und der weiteren Strategie der Fair Value höchste Priorität. Für diesen Zweck plant die Gesellschaft unter anderem eine detaillierte Berichterstattung, die Publikation unternehmensrelevanter Meldungen und die regelmäßige Teilnahme an Investorenkonferenzen. Zudem wurden die Unternehmens-Website sowie die darin enthaltenen Informationen für Anleger neu gestaltet. Um weitere Investoren zu gewinnen, plant die Fair Value die Aufnahme der Analysten-Coverage, so dass ein umfassendes, externes Meinungsbild zur Gesellschaft und ihren künftigen Wachstumschancen verfügbar ist. Flankiert werden diese Maßnahmen durch fortlaufende Interviews mit der Finanzpresse, um die interessierte Öffentlichkeit über die Entwicklung des operativen Geschäfts der Fair Value umfassend zu informieren.

VII. FINANZKALENDER

14. März 2008	Bekanntgabe vorläufiger Geschäftszahlen 2007
15. April 2008	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2007
15. Mai 2008	Veröffentlichung der Quartalszahlen Q1/2008
9. Juni 2008	Jahreshauptversammlung
15. August 2008	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts
November 2008	Veröffentlichung der Quartalszahlen Q3/2008 Präsentation auf dem Eigenkapitalforum



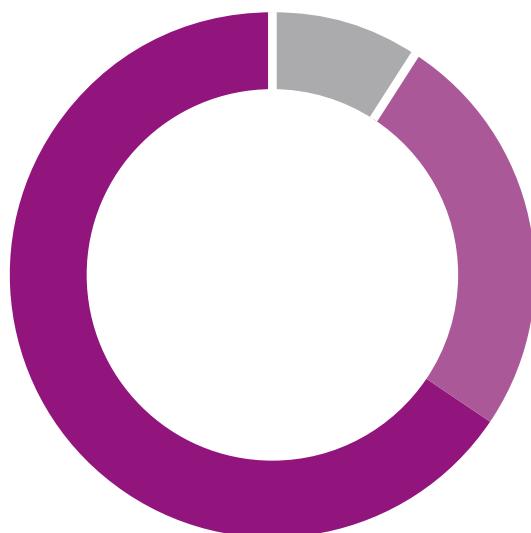
Portrait der Fair Value REIT-AG

1. Immobilien-Portfolio im Überblick

Die Fair Value REIT-AG vereint als zweiter REIT am deutschen Kapitalmarkt Substanzstärke mit hohen Renditen. Grundlage dafür ist das breit diversifizierte Immobilien-Portfolio der Gesellschaft, das stabile und langfristig planbare Mieterräge verspricht. Insgesamt partizipiert die Fair Value derzeit an einem Immobilien-Portfolio aus 81 direkt und indirekt gehaltenen Objekten. Diese haben eine Gesamtfläche von 465.665 m² und einen Gesamtwert von rund 608 Mio. €. Nach Berücksichtigung der Beteiligungsquoten an den geschlossenen Immobilienfonds konnte die Fair Value damit in weniger als einem Jahr ein Immobilienvermögen mit einem derzeitigen Marktwert von anteilig rund 276 Mio. € schaffen. Davon entfallen rund 50 Mio. € auf das Segment „Direktinvestitionen“ und etwa 226 Mio. € auf den Bereich „Beteiligungen“. Der hohe ertragsbezogene Vermietungsstand von 96 % unterstreicht die Werthaltigkeit des Portfolios.

Einzigartig an der Fair Value ist die Struktur ihres Immobilienvermögens: die Gesellschaft investiert einerseits direkt in attraktive Gewerbeimmobilien und beteiligt sich andererseits an geschlossenen Immobilienfonds – als bisher einziges börsennotiertes Unternehmen in Deutschland. Dabei erwirbt die Fair Value sowohl Mehrheits- als auch Minderheitsbeteiligungen an geeigneten geschlossenen Immobilienfonds.

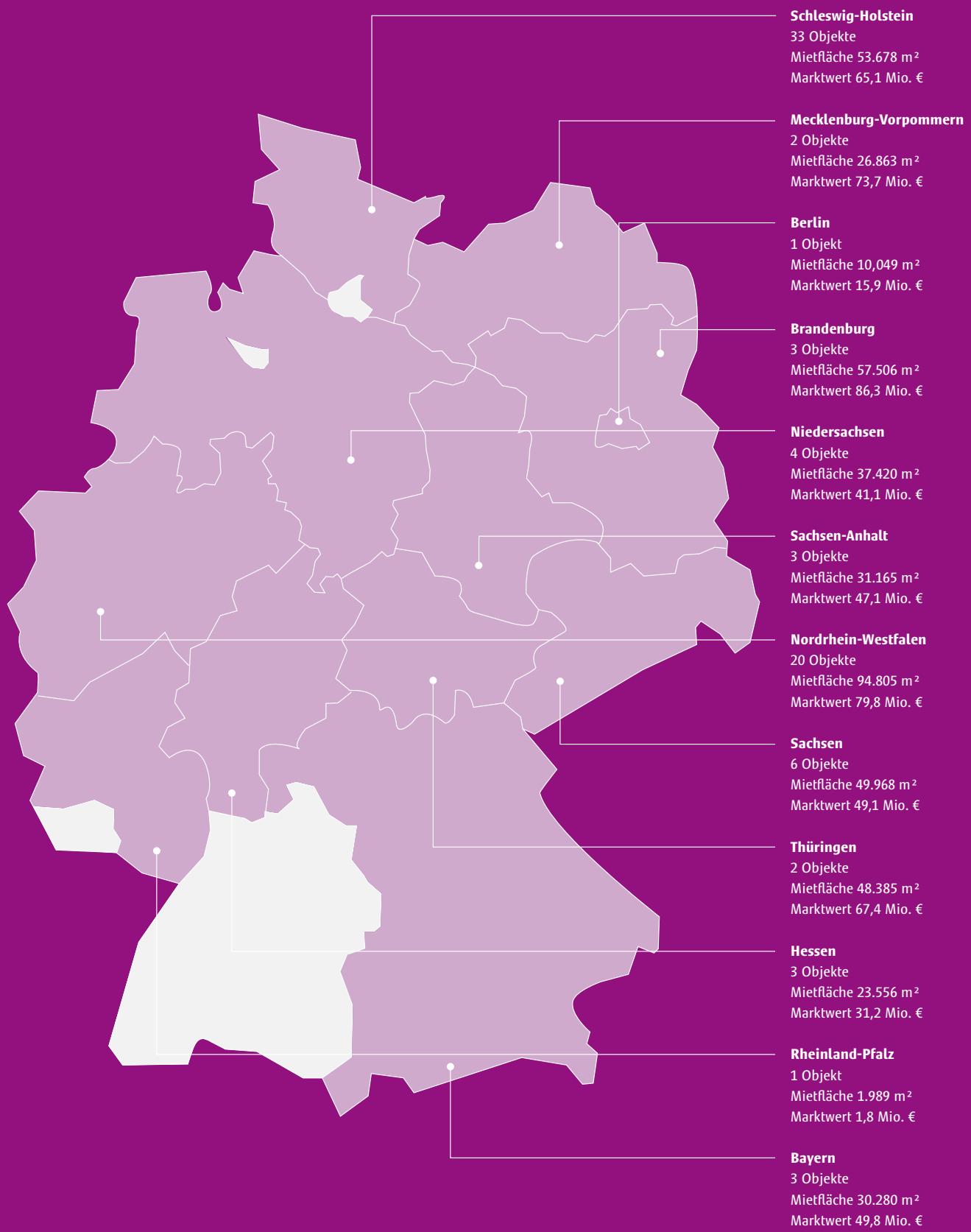
Portfolioaufteilung nach Segmenten



- Assoziierte Beteiligungen 304.318 m²
- Tochtergesellschaften 118.239 m²
- Direktbesitz 43.108 m²

Mieter des Fair Value Portfolios	in % der Mieten p. a. per 31. Dezember 2007
Sparkasse Südholstein	12,39 %
IDLG Immobiliendienstleistungen	9,71 %
Metro AG	8,18 %
BBV Holding AG	4,98 %
Kaufland Stiftung & Co. KG	4,55 %
Schweizerhof Hotel GmbH & Co. KG	4,07 %
Marktkauf Handelsgesellschaft mbH & Co. KG	3,95 %
Toys'R'Us Deutschland GmbH	3,52 %
HPI Hotelbesitz GmbH	2,66 %
ABB Grundbesitz GmbH	2,64 %
Sonstige	43,35 %
Summe	100 %

Gesamtporfolio nach Bundesländern*



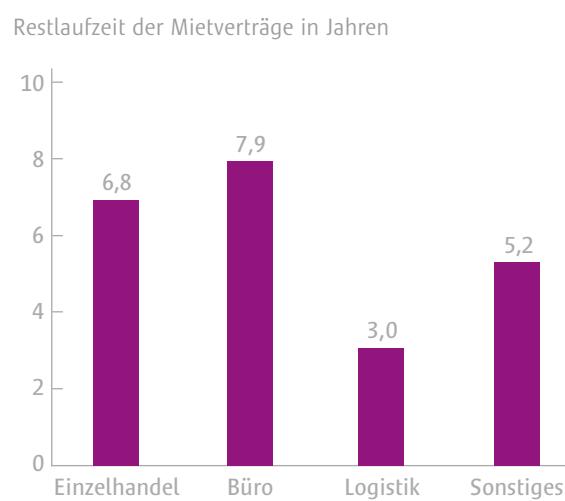
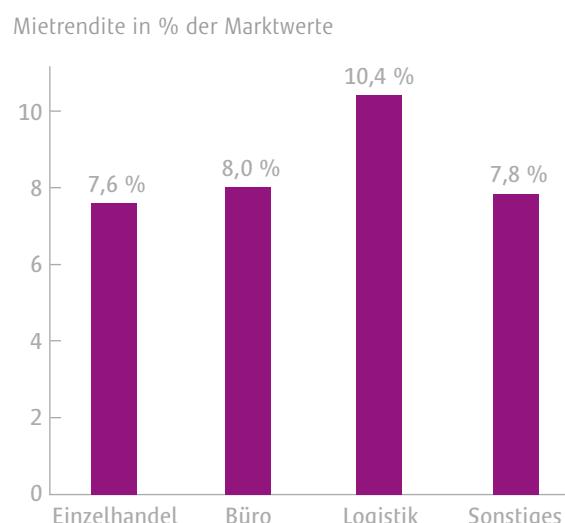
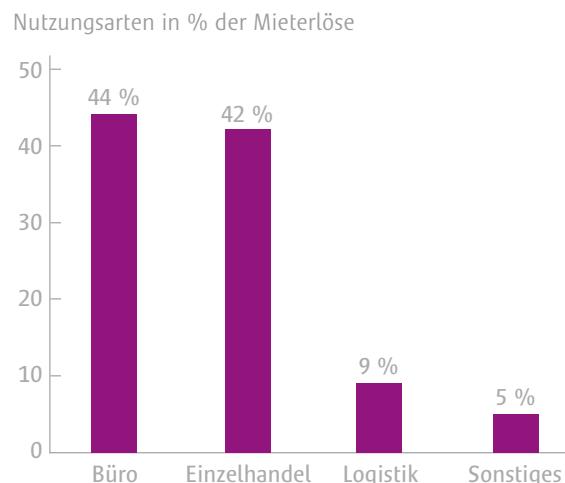
* Marktwerte der Objekte zu 100 % (nicht Fair Value-anteilig) per 31. Dezember 2007

Kennzeichnend für das Immobilien-Portfolio der Fair Value ist die breite Streuung der Objekte nach Branchen, Nutzungsarten und Regionen. Klumpenrisiken, wie sie durch starke Konzentrationen entstehen können, werden somit vermieden. Dadurch ergibt sich eine hohe Unabhängigkeit der Mieterträge der Fair Value REIT-AG von der wirtschaftlichen Lage in einzelnen Bereichen des gewerblichen Immobilienmarktes.

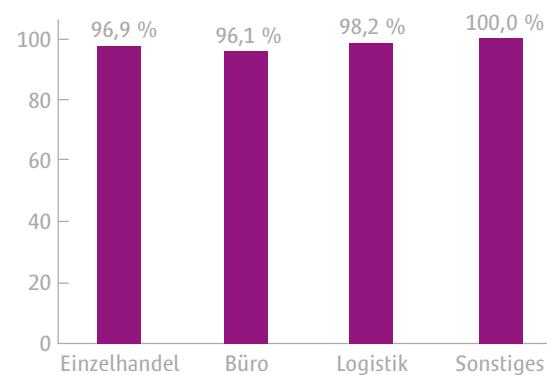
Neben der bundesweiten Verteilung der Objekte weist das Immobilien-Portfolio der Fair Value eine hohe Diversifikation hinsichtlich der Hauptnutzungsarten der Objekte auf. Im Bereich Büro werden rund 44 % der Fair Value-anteiligen Mieterlöse des Gesamtportfolios von 22 Mio. € p.a. erwirtschaftet, ca. 42 % entfallen auf das Einzelhandelssegment. Aus Logistikimmobilien generiert die Fair Value etwa 9 % ihrer Mieteinnahmen, während rund 5 % auf den Bereich „Sonstiges“ entfallen. Zukünftig wird durch Umschichtungen mittels zielgerichteter Verkäufe und Akquisitionen (insbesondere in den Bereichen Logistik und Büro) eine weitere Optimierung der Portfolio-Struktur angestrebt. Zielsetzung ist die Steigerung des Büroanteils auf etwa 50 % und eine Verteilung auf Logistik und Einzelhandel von jeweils 25 %.

Renditestärke ist ein weiteres Kennzeichen des Immobilien-Portfolios der Fair Value. Insgesamt erwirtschaftet die Gesellschaft (bezogen auf das Gesamtportfolio) eine Mietrendite von 8,0 %.

Aufgrund der langen ertragsgewichteten Restlaufzeiten der Mietverträge bietet das Immobilien-Portfolio der Fair Value Stabilität und eine hohe Planbarkeit der zukünftigen Mieterträge. Das Gesamtportfolio weist eine Restlaufzeit von rund sieben Jahren auf, bei den direkt gehaltenen Immobilien sind es über 13 Jahre.



Vermietungsstand in % der Mieterlöse



Werthaltigkeit und Substanzstärke des Portfolios werden deutlich bei der Betrachtung der ertragsbezogenen Vermietungsstände.

2. Beteiligungsportfolio

Das Beteiligungsportfolio (Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds) der Fair Value REIT-AG umfasst eine Gesamtmiethfläche von 422.557 m² mit einem Marktwert von 558 Mio. €. Fair Values Anteil daran entspricht 226 Mio. €. Dabei unterteilt sich das Segment „Beteiligungen“ in Mehrheits- und Minderheitsbeteiligungen. Derzeit hält die Gesellschaft an fünf geschlossenen Immobilienfonds mehr als 50 % der Anteile (Tochterunternehmen). An weiteren acht Fonds ist die Fair Value mit einem Anteil zwischen 20 % und 50 % beteiligt. Auf die vollkonsolidierten Tochterunternehmen entfallen 118.239 m² der vermietbaren Fläche, während 304.318 m² in den Fonds mit Minderheitsbeteiligungen (assoziierte Unternehmen) zusammengefasst sind. Dank der durchweg hohen Beteiligungsquoten kann die Gesellschaft aktiven Einfluss auf das Asset Management der geschlossenen Immobilienfonds ausüben und somit Wertsteigerungspotenziale realisieren.

Fair Value-Beteiligungen

Tochterunternehmen	Assoziierte Unternehmen	
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG (IC07)	75,65 %	49,68 %
IC Fonds & Co. Forum Neuss KG (IC03)	71,58 %	45,02 %
IC Fonds & Co. München-Karlsfeld KG (IC01)	55,81 %	39,98 %
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG (BBV06)	54,64 %	38,31 %
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG (BBV03)	53,64 %	38,30 %
	38,28 %	BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR (BBV02)
	26,14 %	IC Fonds & Co. Rabensteincenter KG (IC10)
	24,93 %	BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG (BBV09)

3. Direktinvestitionen

Zur weiteren Diversifizierung des Portfolios hat die Fair Value ein Portfolio von 32 Gewerbeimmobilien direkt erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 21. Dezember 2007. Die Objekte mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 43.108 m² dienen primär der Hauptmieterin und Verkäuferin Sparkasse Südholstein als Bankfilialen.

Nachhaltigkeit und Renditestärke zeichnen das Direktportfolio aus: mit einem Vermietungsstand von über 96 %, einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge von 13,5 Jahren und einer Rendite von 6,4 % p. a. der Marktwerte werden langfristige und sichere Mieterträge generiert.

Zudem hatte die Fair Value bereits im Oktober 2007 ein in Bau befindliches Bürogebäude am Düsseldorf Flughafen gekauft. Am 15. Januar 2008 gingen Besitz, Nutzen und Lasten auf die Fair Value über. Das in unmittelbarer Nähe zum Terminal gelegene Objekt wird nach seiner Fertigstellung im Juli 2008 eine vermietbare Fläche von 4.671 m² umfassen. Zum 31. März 2008 war die Immobilie bereits zu 42 % vermietet. Die Gesellschaft befindet sich in fortgeschrittenen Verhandlungen mit einer Reihe von Interessenten über die Vermietung der verbliebenen Flächen.

4. Investitionskriterien und -strategie

Durch den zielgerichteten Zukauf lukrativer Gewerbeimmobilien plant die Fair Value auch zukünftig weitere Ertragspotenziale zu erschließen und so das Unternehmenswachstum dynamisch voranzutreiben. Den Schwerpunkt ihrer Investitionstätigkeit legt die Gesellschaft dabei auf mittelgroße Städte und Regionalzentren. Gleichzeitig wird die Fair Value selektiv auch in Großstädten investieren, sofern die betreffenden Objekte entsprechend gute Ertragsausichten aufweisen. Zukünftig wird sich die Gesellschaft verstärkt auf Büro- und Logistikimmobilien mit Einzelvolumina zwischen 5 Mio. € und 50 Mio. € fokussieren, um so ihre Portfoliostruktur weiter zu optimieren.

5. Weiterer Ausbau des Beteiligungsportfolios

Neben dem Ausbau der Direktinvestitionen wird die Fair Value REIT-AG auch weiterhin Beteiligungen an bestimmten geschlossenen Immobilienfonds unterschiedlicher Emissionshäuser erwerben. Ausschlaggebend für ein Engagement sind die Entwicklungs-perspektiven sowie die zu erzielenden Renditen der betreffenden Fonds. Im Hinblick auf den Erwerb weiterer Fonds-beteiligungen verfügt die Fair Value als bisher einziges börsennotiertes Unternehmen in Deutschland über Erfahrungen mit dem Umtausch von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds in täglich handelbare Aktien.

In Deutschland stellen geschlossene Immobilienfonds traditionell eine weitverbreitete Anlageklasse dar. Bis heute wurden mehr als 140 Mrd. € in deutsche geschlossene Immobilienfonds investiert. Für den meist privaten Anleger ist eine Investition in geschlossene Immobilienfonds jedoch nicht nur mit Vorteilen verbunden. Bei immobilientypischen Aufgabenstellungen wie z. B. Neuvermietungen oder Revitalisierungsmaßnahmen kann die breite Anlegerstreuung zu Uneinigkeit führen, was für ein effizientes und zukunftsorientiertes Asset Management hinderlich ist. Vor allem in solchen Phasen steigt die Bereitschaft zum Verkauf der Beteiligung und es wird spätestens dann deutlich, dass ein Handel der Anteile nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich ist.

Die Fair Value REIT-AG wird bei zukünftigen Transaktionen Beteiligungsquoten in diesen Fondsgesellschaften zwischen mindestens 20 % und maximal 90 % des Gesellschaftskapitals anstreben und kann so maßgeblichen Einfluss auf die Handlungsweise der Fondsgeschäftsführungen und auf die Entscheidungen in den Gesellschafterversammlungen ausüben. Sie wird diesen Einfluss zur Optimierung der Ertragskraft und Werthaltigkeit dieser Investitionen geltend machen.





Konzernlagebericht

Wirtschaftsbericht

I. DARSTELLUNG DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND DEREN RAHMENBEDINGUNGEN

i. Überblick über die Geschäftstätigkeit

Die Fair Value REIT-AG (im Folgenden auch Fair Value oder Fair Value-Konzern) fokussiert sich auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind derzeit Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Regionalzentren. Zukünftig wird die Fair Value stärker in den Bereichen Büro und Logistik investieren und so ihre Portfoliostruktur weiter optimieren.

Die Besonderheit des Geschäftsmodells liegt in der Kombination von Direktinvestitionen in Immobilien mit dem Erwerb von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds.

Der Erwerb von Beteiligungen kann im Wege der Sacheinlage, also durch Tausch von Anteilen gegen Aktien der Fair Value, aber auch über Erwerb der Anteile gegen Kaufpreiszahlung erfolgen.

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft basiert daher auf zwei Säulen: den Segmenten „Beteiligungen“ und „Direktinvestitionen“.

Im September 2007 beteiligte sich die Gesellschaft an insgesamt 14 geschlossenen Immobilienfonds. An sieben Gesellschaften wurden Mehrheitsbeteiligungen erworben, bei weiteren sieben Gesellschaften konnte sich die Fair Value einen Anteilsbesitz zwischen 20 % und 50 % sichern.

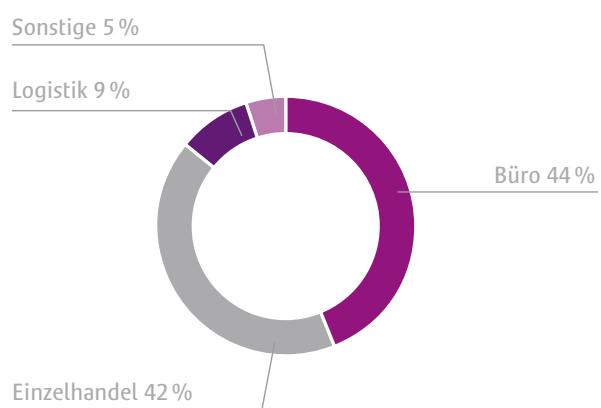
Nach dem Verkauf einer mehrheitlich gehaltenen Beteiligung an der BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG (BBV 08) mit Wirkung ab dem 1. Dezember 2007 ist die Gesellschaft derzeit noch an 13 geschlossenen Immobilienfonds beteiligt. Ferner wurde die Beteiligungsquote bei der IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG (IC 13) auf unter 50 % reduziert.

Insgesamt partizipiert die Fair Value REIT-AG im Geschäftssegment Beteiligungen zum 31. Dezember 2007 an einem breit diversifizierten Portfolio von 49 Immobilien mit einer Gesamt mietfläche von 422.557 m² und einem Marktwert von rund 558 Mio. € (Fair Values Anteil daran entspricht rund 226 Mio. €).

Im Segment Direktinvestitionen erfolgte im Dezember 2007 der Übergang von Nutzen und Lasten für ein Portfolio von 32 überwiegend als Bankfilialen durch die Sparkasse Südholstein genutzte Gewerbeimmobilien in Schleswig-Holstein mit einer vermiethbaren Fläche von 43.108 m². Der Marktwert des „Sparkassenportfolios“ wurde auf Basis von Einzelwertgutachten mit insgesamt rund 50 Mio. € ermittelt.

Das Gesamtportfolio mit einem Fair Value-anteiligen Marktwert von rund 276 Mio. € ist zum 31. Dezember 2007 ertragsbezogen zu mehr als 96 % vermietet. Die kontrahierten Mieten von rund 22 Mio. € p.a. verteilen sich auf Immobilien mit den Hauptnutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik und Sonstige wie folgt:

Mieterlöse nach Hauptnutzungsarten



Die Fair Value REIT-AG wird eigenverantwortlich vom Vorstand geleitet, der über jahrelange Erfahrung beim Erwerb und Bestandsmanagement von Gewerbeimmobilien und Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds verfügt. Die fünf Mitarbeiter einschließlich der zwei Vorstandsmitglieder kon-

zentrieren sich auf die strategische Steuerung des Unternehmens und seiner Beteiligungen sowie auf das Risikomanagement.

Der Vorstand arbeitet eng mit dem Aufsichtsrat zusammen, der in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden ist. Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern. In insgesamt sieben Sitzungen seit der formwechselnden Umwandlung im Juli hat der Aufsichtsrat im Jahr 2007 gemeinsam mit dem Vorstand wesentliche Geschäftsvorfälle und Entscheidungen eingehend erörtert.

In den Bereichen Rechnungswesen, Immobilienbewirtschaftung und Asset-Management ist die operative Umsetzung des Geschäfts ausgelagert an Unternehmen der IC Immobilien Gruppe mit Sitz in Unterschleißheim bei München. Mit ihren rund 200 Mitarbeitern betreut die Unternehmensgruppe ein Investitionsvolumen von rund 4,5 Mrd. € für private und institutionelle Investoren.

ii. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahresverlauf 2007 zeigte die deutsche Konjunktur einen stabilen Aufwärtstrend. Im Jahresvergleich betrug das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts 2,5 %. Die Arbeitslosenquote sank auf rd. 8,7 %, was zu einer spürbaren Ausweitung der Nachfrage nach Büraum führte.

Die Zahlungsausfälle im Sub-Prime-Bereich auf dem US-amerikanischen Hypothekenmarkt lösten in der zweiten Jahreshälfte 2007 eine grundlegende Verunsicherung an den weltweiten Finanz- und Kapitalmärkten aus. Die Folge waren deutliche Kursrückgänge auf breiter Basis und eine allgemeine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen. Dies betraf die Fremdkapitalbeschaffung genauso wie die Beschaffung von Eigenkapital, z. B. über die Börse.

Unabhängig davon zeigt sich die Konjunktur in Deutschland als erstaunlich robust. So rechnet die Bundesregierung nach wie vor mit einem Wirtschafts-

wachstum von 1,7 %. Für den Immobilienmarkt ist daher von einem zumindest stabilen gesamtwirtschaftlichen Umfeld auszugehen.

Der Vermietungsmarkt Deutschland

Büroflächen

Dank des positiven Konjunkturverlaufes hat sich die Situation auf den Büroflächenmärkten weiter verbessert. Bei noch geringer spekulativer Neubautätigkeit führte dies zu einem Abbau der Büroleerstände und zu steigenden Spitzenmieten. In den Großstädten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart lag der Flächenumsatz bei insgesamt 3,42 Mio. m² und somit 12,8 % über dem Vorjahresniveau. Der Leerstand betrug dort zum Jahresende 2007 noch insgesamt 7,4 Mio. m² oder 9,1 % und war somit knapp 1 %-Punkt unter dem Vorjahreswert. Inzwischen sind daher auch wieder vermehrt spekulative Neubauprojekte zu beobachten.

Auch die Büromärkte in den Mittelstädten und Regionalzentren profitieren von der Entwicklung, allerdings sind bislang keine nennenswerten Mietsteigerungen zu verzeichnen. Mit verstärkter Neubautätigkeit ist in diesen Märkten daher vorerst nicht zu rechnen.

Einzelhandelsflächen

Im Berichtsjahr konnten die Einzelhandelsumsätze nicht mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung Schritt halten. Als wesentliche Gründe für die Zurückhaltung der Verbraucher sind die Mehrwertsteuererhöhung, die stark gestiegenen Energiekosten und Lebensmittelpreise sowie der Aufbau höherer Rücklagen für eine private Altersvorsorge zu nennen. Bei weiter zunehmender Beschäftigung und realen Lohnzuwächsen zeichnen sich aber positive Vorzeichen für steigende Einzelhandelsumsätze in den kommenden Jahren ab.

Dennoch setzte sich parallel dazu im Geschäftsjahr 2007 die konstant hohe Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in 1A-Lagen unverändert fort. Der intensive Wettbewerb um erstklassige Flächen in

Innenstadtlagen der deutschen Großstädte spiegelt sich in einem deutlichen Anstieg der Spitzenmietpreise wider. Auch in B-Standorten konnten in den umsatzstarken, hochfrequentierten Einzelhandelslagen Mietpreisseigerungen beobachtet werden.

Die fortschreitende Polarisierung des Einkaufsverhaltens der Konsumenten erschwert das Vermietungsgeschehen in den B-Lagen im Spannungsfeld zwischen hochpreisigen Prestigelagen und preisgünstigen Discounterkonzepten. Eine hieraus resultierende verhaltene Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in den B-Lagen führt im besten Fall zu einem stabilen Mietniveau.

Logistikflächen

Der Logistikmarkt ist weltweit und auch in Deutschland ein Wachstumsmarkt: Er beinhaltet mittlerweile neben den klassischen Geschäftsfeldern Lagerung, Umschlag und Transport von Waren weitere Dienstleistungen, die in einer steigenden Nachfrage nach modernen Logistikflächen resultieren. Dabei sind die bevorzugten Logistikstandorte abgekoppelt von den klassischen Büro- und Einzelhandelszentren; vielmehr bestimmen die lokale infrastrukturelle Erschließung sowie die Anbindung an nationale wie internationale Transportkorridore und (Güter-) Verkehrsknotenpunkte die Attraktivität eines Logistikstandortes.

Spätestens mit der Osterweiterung der EU hat sich Deutschland zu einem europäischen Transitland entwickelt. Es profitiert dabei gleichermaßen von seiner geografischen Lage in der Mitte des Kontinents wie auch von seiner guten Infrastruktur. Damit hat sich das Land als Drehscheibe für die internationale Logistik etabliert. Aufgrund des Anstiegs des internationalen Warenverkehrs und der günstigen nationalen Ausgangsposition sollte sich eine weiterhin positive Entwicklung auf dem deutschen Markt für Logistikimmobilien einstellen.

Der Investmentmarkt Deutschland

Im Gesamtjahr 2007 wurde nach Ermittlungen von Jones Lang LaSalle mit einem Transaktionsvolumen von rd. 55 Mrd. € ein neues, historisches Rekordergebnis erreicht. Allerdings war das Transaktionsvolumen im zweiten Halbjahr bedingt durch die Sub-Prime-Krise rückläufig.

Steigende Finanzierungszinsen und das restriktive Finanzierungsverhalten der Kreditinstitute führten dazu, dass in der zweiten Jahreshälfte die Aktivitäten fremdkapitalgesteuerter Finanzinvestoren deutlich abnahmen. Der damit verbundene Rückgang der Kaufpreisfaktoren bietet solide finanzierten Gesellschaften mit hoher Eigenkapitalausstattung die Möglichkeit zur Erzielung höherer Netto-Anfangsrenditen. Folglich konnten bereits in der zweiten Jahreshälfte des abgelaufenen Geschäftsjahres stark eigenkapital-orientierte Investoren wie die Fair Value ihre Marktposition ausbauen.

Büroimmobilien

Büroimmobilien hatten am Gesamttransaktionsvolumen in 2007 einen Anteil von 57 % oder 31 Mrd. €. Die positive Entwicklung auf den Vermietungsmärkten wirkt auch als Motor auf den Investmentmärkten. Allerdings stiegen die Renditen in den innerstädtischen Lagen der großen Standorte im Durchschnitt um rd. 20 Basispunkte. In Nebenlagen und Sekundärmarkten bewirkte die Finanzmarktkrise einen Rückgang der Nachfrage und in der Folge einen Anstieg der Renditen um bis zu 50 Basispunkte.

Einzelhandelsimmobilien

Insgesamt 21 % bzw. 11 Mrd. € des Gesamttransaktionsvolumens trug das Einzelhandelssegment im Jahr 2007 bei. Die Renditen in den Bereichen Shopping Center und innerstädtische Geschäftshäuser in den fünf großen Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M, Hamburg und München liegen nach wie vor knapp unter 5 %. Hingegen erhöhten sich die Spitzenrenditen für Fachmarktzentren im Jahresverlauf erstmals seit 2003 wieder leicht um rd. 25 Basispunkte.

Logistikimmobilien

Logistikimmobilien hatten einen Anteil am Transaktionsvolumen von lediglich 5 % oder 2,6 Mrd. €. Nach 2,4 Mrd. € im Jahr 2006 und 1,8 Mrd. € im Jahr 2005 war dies das dritte Rekordjahr in Folge. Durch die Verknappung klassischer Logistikobjekte finden mittlerweile auch produktionsorientierte Immobilien Interesse bei den Investoren, was als Indiz für die zunehmende Akzeptanz dieser Assetklasse bei Investoren gewertet werden kann.

iii. Unternehmensziele und Strategie

Die Fair Value REIT-AG will auf der Grundlage eines positiven Kapitalmarktfeldes in den nächsten Jahren durch forcierte Investitionen das Wachstum stark ausbauen, dabei den Wert und die Ertragskraft des investierten Vermögens kontinuierlich steigern und gleichzeitig ein hohes Maß an Risikostreuung erreichen.

Grundsätze des Finanz- und Kapitalmanagements

Das Finanz- und Kapitalmanagement des Fair Value-Konzerns orientiert sich an den Zielen des Substanzerhaltes, der Sicherstellung des Schuldendienstes und der Erwirtschaftung einer attraktiven Dividende für die Aktionäre der Fair Value REIT-AG.

Soweit eine direkte Einflussnahme möglich ist, erfolgt das Finanz- und Kapitalmanagement zentral. Bei den assoziierten Unternehmen erfolgt eine Abstimmung mit den jeweiligen Geschäftsführungen bzw. im Rahmen der gesellschaftsvertraglich geregelten Mitbestimmungsmöglichkeiten.

Wachstum durch Direktinvestitionen und weitere Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds

Die Fair Value REIT-AG wird zukünftig das direkt gehaltene Immobilienportfolio verstärken und gleichzeitig ihr Beteiligungsportfolio an geschlossenen Immobilienfonds erweitern.

Zugang zum Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds

Als erste und bisher einzige börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft hat die Fair Value REIT-AG eine „Roll-Up“-Plattform für den Erwerb von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds in Deutschland aufgebaut. Sie bietet dabei Anlegern bestimmter geschlossener Immobilienfonds die Möglichkeit, ihre Fondsanteile an die Fair Value REIT-AG zu verkaufen oder in Aktien der Fair Value REIT-AG zu tauschen und sich damit an einem deutlich breiter diversifizierten Immobilien-Portfolio zu beteiligen.

Geschlossene Immobilienfonds in Deutschland stehen inzwischen für ein Investitionsvolumen von insgesamt mehr als 140 Mrd. €. Das anteilige Eigenkapital stammt primär von privaten Investoren, von denen sich Einzelne aus unterschiedlichen Motiven während der Haltephase der Immobilien von ihren Beteiligungen trennen möchten.

Die Fair Value REIT-AG kann als Fondsinvestor im Zweitmarkt bei einer entsprechend hohen Beteiligungsquote aktiv Einfluss auf das Management geschlossener Immobilienfonds nehmen und durch aktives Asset-Management Wertsteigerungspotenziale realisieren.

REIT-Status bietet Vorteile beim Einkauf

Durch den REIT-Status verfügt die Fair Value REIT-AG mit Hilfe des so genannten Exit-Tax-Privilegs über eine starke Wettbewerbsposition im Markt betrieblich genutzter Immobilien. Unternehmen können somit Veräußerungsgewinne, die sie beim Verkauf von Immobilien an eine REIT-AG erzielen, unter bestimmten Voraussetzungen zur Hälfte steuerfrei vereinnahmen.

Zukünftiger Investitionsschwerpunkt Büro und Logistik

Die Fair Value REIT-AG wird sich bei zukünftigen Investitionen verstärkt auf Büro- und Logistikimmobilien ausrichten. Die Einzelinvestments sollen zukünftig ein Investitionsvolumen von mindestens 5 Mio. € und maximal 50 Mio. € Kaufpreis pro Immobilie aufweisen. Dabei wird die bereits angelegte Konzentration auf mittelgroße Städte und Regionalzentren fortgeführt.

Insgesamt wird durch gezielte Investitionen und Desinvestitionen eine Portfoliostruktur angestrebt, die zu etwa 50 % aus Büroimmobilien und zu jeweils etwa 25 % aus Logistikobjekten und Einzelhandelsimmobilien besteht.

II. ERLÄUTERUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES UND ANGABEN ZUM GESAMTPORTFOLIO

Die Fair Value REIT-AG wurde im zweiten Halbjahr 2007 operativ tätig und hat seither eine sehr dynamische Entwicklung genommen. Quasi aus dem Stand heraus hat sie in dieser Zeit eine Bilanzsumme von 230 Mio. € geschaffen. Ungeachtet des schwierigen Marktumfeldes konnte im November 2007 der Börsengang erfolgreich durchgeführt werden. Zum 6. Dezember 2007 erreichte die Fair Value als zweites deutsches Unternehmen überhaupt den REIT-Status.

Direktinvestitionen im Oktober 2007

Im Oktober 2007 wurden von der Sparkasse Südholstein insgesamt 32 Büroimmobilien in Schleswig-Holstein gekauft – der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 21. Dezember 2007. Bei dieser Transaktion mit einem Marktwert per 31. Dezember 2007 von rund 50 Mio. € und einer anfänglichen Rendite von 6,4 % p. a. spielte das Exit-Tax-Privileg eine gewichtige Rolle.

Die Vorteile dieser Investition liegen in einem sehr hohen Maß in der Ertragssicherheit über 13,5 Jahre bei einem bonitätsstarken Hauptmieter. Gleichzeitig bieten die auf Basis marktüblicher Mieten abgeschlossenen Mietverträge mit der Sparkasse Südholstein einen jährlichen Inflationsausgleich.

Ferner wurde im Oktober 2007 eine in Bau befindliche Büroimmobilie gegenüber dem neuen Maritim-Hotel am Flughafen Düsseldorf akquiriert. Dem nach Baufortschritt zu zahlenden Kaufpreis von 12,6 Mio. € steht nach Fertigstellung im Juli 2008 und nach Vollvermietung eine voraussichtliche

anfängliche Mietrendite von rund 7 % p. a. gegenüber. Mit dieser Investition wurde zu einem frühen Zeitpunkt der Bauphase auf die positive Entwicklung des Vermietungsmarktes an diesem Standort und auf mögliche Wertsteigerungspotenziale gesetzt.

Mit beiden Investitionen hat die Fair Value REIT-AG den Büroanteil des Portfolios deutlich ausgebaut, wobei das Objekt Düsseldorf erst mit Fertigstellung in der Portfoliostatistik erfasst wird.

Beteiligungsverkauf

Mit der Veräußerung der Fondsbe teiligung an der BBV 8 KG sicherte sich die Fair Value gegen eine potenziell REIT-schädliche Qualifizierung eines Pflegeheimes im Bestand der Fondsgesellschaft ab. Zugleich folgte sie ihrer Strategie, durch Umschichtungen und Neuakquisitionen zukünftig einen Schwerpunkt im Bereich der Büro- und Logistikimmobilien zu setzen.

Angaben zum Gesamtportfolio

Die nachfolgende Tabelle informiert über die Verteilung der Gesamt mietflächen der Direktinvestitionen sowie der Beteiligungen bzw. der jeweiligen Beteiligungsgesellschaften. Ferner werden die Marktwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2007 in summarischer Form den jeweiligen Gesellschaften bzw. dem Direktbesitz zugeordnet, sortiert nach absteigender Beteiligungsquote. Insgesamt summieren sich die Fair Value-anteiligen Marktwerte auf 276 Mio. €.

Wie eingangs erwähnt, war das Fair Value-anteilige Gesamtportfolio am Bilanzstichtag zu 96 % vermietet. Die jeweilige Vermietungsquote ergibt sich ebenso aus der nachstehenden Tabelle wie die Restlaufzeiten der Mietverträge.

Nach dem Bilanzstichtag hat sich die Vermietungsquote des IC 01 auf 100 % erhöht. Beim Tochterunternehmen BBV 06 ist der Vermietungsstand nach Ablauf eines langjährigen Mietvertrages für die Logistikflächen in Köln auf 72 % der fondsanteiligen Planmiete für 2008 gesunken.

Im Jahr 2008 stehen ferner in sieben Objekten
größere Mietverträge über insgesamt 20.000 m²
bzw. 4 % der Gesamtfläche des Portfolios zur
Anschlussvermietung an.

Kurzbe-zeichnung	Beteiligung	Beteiligung in % [%]	Gesamt- mietfläche ¹⁾ [m ²]	Marktwert ¹⁾ [T€]	Vermie- tungsstand ²⁾ [%]	Ø Restlauf- zeit der Miet- verträge ²⁾ [Jahre]
Direktbesitz						
„Sparkassen-Portfolio“		100,00	43.108	49.960	96,2	13,5
Summe Direktbesitz		100,00	43.108	49.960	96,2	13,5
Tochterunternehmen³⁾						
IC 07	IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG	75,65	13.382	25.200	100,0	7,5
IC 03	IC Fonds & Co. Forum Neuss KG	71,58	12.064	8.600	86,4	1,4
IC 01	IC Fonds & Co. München-Karlsfeld KG	55,81	3.375	4.700	81,1	7,2
BBV 06	BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG	54,64	74.616	57.510	95,8	3,1
BBV 03	BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG	53,64	14.802	9.900	100,0	3,0
Summe Tochterunternehmen⁴⁾		60,99	118.239	105.910	96,4	4,6
Assoziierte Unternehmen³⁾						
IC 13	IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG	49,68	22.034	25.300	90,9	6,6
BBV 14	BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG	45,02	38.522	87.000	95,8	5,0
IC 12	IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG	39,98	8.315	8.300	92,2	3,2
IC 15	IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 15. KG	38,31	35.412	44.100	96,1	3,3
BBV 10	BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG	38,30	96.567	133.230	96,1	6,2
BBV 02	BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR	38,28	2.770	1.800	100,0	3,5
IC 10	IC Fonds & Co. Rabensteincenter KG	26,14	9.969	9.800	90,1	2,7
BBV 09	BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG	24,93	90.728	142.900	100,0	9,7
Summe Assoziierte Unternehmen⁴⁾		37,39	304.317	452.430	96,2	6,3
Anteil an den Marktwerten d. assoziierten Unternehmen						
					161.420	

Erläuterungen

¹⁾ Gemäß Marktwertgutachten der CB Richard Ellis GmbH, Berlin, zum 31. Dezember 2007

²⁾ kontrahierte Mieten / (kontrahierte Mieten + Leerstand zu marktüblichen Mieten)

³⁾ Mietflächen und Marktwerte ohne Berücksichtigung der Beteiligungsquote

⁴⁾ durchschnittliche Beteiligungsquoten, gewichtet nach Nominalkapital der Gesellschaften

III. ANALYSE DER ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

i. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2007 erzielte der Fair Value-Konzern Mieterlöse in Höhe von 4,6 Mio. €, davon 98 % aus dem Segment Beteiligungen und 2 % aus dem Segment Direktinvestitionen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Vermietungstätigkeit erst mit dem Erwerb der Tochtergesellschaften ab dem 1. Oktober 2007 begann. Im Falle des Sparkassenportfolios wurden Mieterträge erst ab dem 21. Dezember 2007 erzielt. Die im Geschäftsjahr ausgewiesenen Vermietungsumsätze und das entsprechende Nettovermietungsergebnis von 2,6 Mio. € sind daher für ein volles Geschäftsjahr nicht repräsentativ.

Die allgemeinen Verwaltungskosten von 3,5 Mio. € standen zu knapp 40 % im Zusammenhang mit dem Rechtsformwechsel und der Konzeption eines REIT.

Aus der Marktbewertung der Immobilien resultierte ein Bewertungsergebnis von -0,7 Mio. €. Hierin wirkte sich insbesondere aus, dass die in den Anschaffungskosten des Sparkassenportfolios enthaltenen Erwerbsnebenkosten bei der gutachterlichen Bewertung zum Bilanzstichtag unberücksichtigt bleiben mussten.

Die Ergebnisse aus den assoziierten Unternehmen in Höhe von 7,2 Mio. € enthielten erhebliche Sonder-einflüsse: Zum Zeitpunkt des Erwerbs entstand zwischen den Anschaffungskosten und dem beizulegenden Zeitwert des anteiligen Reinvermögens ein ertragswirksamer, negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 14,8 Mio. €. Dem stand ein Wertminderungsaufwand in Höhe von 7,6 Mio. € aufgrund fondsspezifischer Kosten gegenüber, die bei der Einzelbewertung der Immobilien der assoziierten Unternehmen nicht zu berücksichtigen waren. Das laufende Ergebnis aus den assoziierten Unternehmen für die Zeit von Oktober bis Dezember 2007 war mit 1,5 Mio. € positiv, wurde aber durch einen etwa gleich hohen anteiligen Bewertungsverlust auf Null gemindert. Das übrige Finanzergebnis enthielt

insbesondere Aufwendungen für die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern, den Nettozinsaufwand und einmalige Kosten in Höhe von 1,8 Mio. € für den erfolgten Börsengang. Insgesamt ergab sich ein positives Finanzergebnis von 3,5 Mio. €.

Der Fair Value-Konzern erzielte dadurch einen Konzernjahresüberschuss von 1,74 Mio. €. Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,74 €. Die Anzahl der durchschnittlich im Umlauf befindlichen Aktien ermittelte sich für 2007 mit 2,4 Mio. Stück.

ii. Finanzlage

Aus betrieblicher Tätigkeit ergab sich ein Mittelabfluss von 2,8 Mio. €, der vor allem auf der Bezahlung der genannten Einmalaufwendungen beruhte.

Von den Mittelabflüssen aus Investitionstätigkeit in Höhe von 55,9 Mio. € entfallen 52,3 Mio. € auf den Erwerb von Immobilien durch das Mutterunternehmen (Sparkassenportfolio und Erwerbsnebenkosten für das im Bau befindliche Bürogebäude in Düsseldorf). Aus dem Zugang der Beteiligungen an den 14 IC / BBV Immobilienfonds ergab sich dagegen im Saldo ein Mittelzufluss in Höhe von 1,6 Mio. €, da die übernommenen liquiden Mittel der erstmals in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen höher waren als die Kaufpreiszahlungen für diejenigen Anteile, die nicht durch Sacheinlage erworben wurden.

Finanziert wurden die Mittelabflüsse aus betrieblicher Tätigkeit und aus Investitionstätigkeit durch Kapitaleinzahlungen in Höhe von 16,8 Mio. € und durch Aufnahme von Bankverbindlichkeiten in Höhe von 51,4 Mio. €. Ausgaben im Finanzierungsbereich waren die Tilgung von Bankverbindlichkeiten und Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter von insgesamt 3,1 Mio. € sowie Kapitalbeschaffungskosten von 1,1 Mio. € im Zusammenhang mit den Bar- und Sachkapitalerhöhungen.

*iii. Vermögenslage**Aktiva*

93 % der Aktiva oder 215 Mio. € bestanden aus langfristigen Vermögenswerten. Davon wiederum waren 70 % oder 150 Mio. € als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien; mit einem Anteil von 27 % bzw. 59 Mio. € werden in der Bilanz die „at equity“ bewerteten Beteiligungen an den assoziierten Unternehmen ausgewiesen. Unter den langfristigen Vermögenswerten war ferner eine Kaufpreisforderung in Höhe von 5 Mio. € enthalten.

Die kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von 16 Mio. € betrafen mit 6 Mio. € zwei zur Veräußerung gehaltene Immobilien in Tochterunternehmen. Die übrigen kurzfristigen Vermögenswerte bestanden aus Forderungen, sonstigen Vermögenswerten und liquiden Mitteln.

Passiva

Das Vermögen war zu 59 % durch Verbindlichkeiten (135,7 Mio. €) und zu 41 % durch Eigenkapital (94,7 Mio. €) finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Tochterunternehmen (18,5 Mio. €) unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Bei einer Berücksichtigung dieser Anteile als Eigenkapital würde sich die Eigenkapitalquote auf 49 % erhöhen.

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich auf 49 % der Bilanzsumme bzw. insgesamt 112 Mio. €. Davon wiederum waren 49 % bzw. 55 Mio. € innerhalb eines Jahres fällig. Für 51 Mio. € laufen die entsprechenden Rahmenkreditlinien Ende Juli 2008 aus. Bis dahin erfolgt die Refinanzierung auf Basis EURIBOR zzgl. Marge von 80 Basispunkten (Immobilien) bzw. 165 Basispunkten (Kredit für den Erwerb der Fondsanteile).

Zum Bilanzstichtag war aus der Rahmenkreditlinie für den Erwerb von Immobilien über 60 Mio. € ein Teilbetrag von 24 Mio. € nicht ausgeschöpft.

Bezüglich der grundpfandrechtlich abgesicherten Finanzierung des Sparkassenportfolios über aktuell 33,7 Mio. € liegt bereits ein indikatives Angebot der finanzierenden Bank für ein annuitäisches Darlehen mit 10-jähriger Zinsfestschreibung vor.

Derzeit führt die Fair Value außerdem Verhandlungen über eine Verlängerung und eine Modifizierung der Rückzahlungs- und Besicherungsmodalitäten zur Finanzierung der Fondsanteile in Höhe von 16,1 Mio. € (Besicherung durch Verpfändung der Fondsanteile).

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten von 1 % der Bilanzsumme bzw. 2,2 Mio. € sind zu 78 % oder 1,7 Mio. innerhalb eines Jahres fällig. Davon entfallen jeweils 0,6 Mio. € auf Verkehrssteuerverbindlichkeiten und Auszahlungen an ausgeschiedene Mitgesellschafter in den Tochterunternehmen sowie weitere 0,2 Mio. € auf derivative Finanzinstrumente.

Investitionsverpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden Verpflichtungen in Höhe von 12,6 Mio. € aus dem Kaufvertrag über die in Bau befindliche Büroimmobilie am Flughafen Düsseldorf.

Eigenkapital

Das Eigenkapital der Fair Value REIT-AG wurde nach formwechselnder Umwandlung im Juli 2007 durch Barkapitalerhöhungen am 31. Oktober 2007 und am 9. November 2007 durch Ausgabe von insgesamt 1.577.434 Aktien zum Platzierungspreis von 10 € bzw. 10,50 € je Aktie sowie durch eine Sachkapitalerhöhung am 31. Oktober durch Ausgabe von 7.729.448 Aktien zum Platzierungspreis von 10 € von 100.000 Aktien auf insgesamt 9.406.882 ausstehende Aktien stark erhöht. Die Aktien wurden mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 5 € je Aktie ausgegeben.

Das gezeichnete Grundkapital erhöhte sich damit im zweiten Halbjahr von 0,5 Mio. € auf 47 Mio. €, die Kapitalrücklage belief sich zum Bilanzstichtag auf 46,2 Mio. €.

IV. VERGÜTUNGSBERICHT

Net Asset Value (NAV)

Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien und der Beteiligungen ergab sich zum 31. Dezember 2007 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten, einschließlich der Anteile der Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen und der Verbindlichkeiten ein Net Asset Value (Nettovermögenswert) von 94.663 T€:

	T€
Marktwerte Immobilien	156.336
„At Equity“ bewertete Beteiligungen	58.909
Sonstige Aktiva abzgl. Sonstige Passiva	12.242
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-18.487
Finanzverbindlichkeiten	-112.134
Sonstige Verbindlichkeiten	-2.203
Net Asset Value	94.663
Net Asset Value je Aktie *	10,06

* bezogen auf die 9.406.882 ausstehenden Aktien

Die Vergütung der Vorstände setzt sich zusammen aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung. Die Gesamtvergütung entspricht jeweils 1,25 % der jährlichen Dividendenzahlung der Fair Value, mindestens jedoch der jeweiligen Grundvergütung. Für die Jahre 2007 und 2008 wurden Mindestzusagen bezüglich der variablen Vergütungen ausgesprochen. Vergütungsbestandteile mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter wurden nicht vereinbart. Weitere Ausführungen sowie die Individualisierung der Vorstandsvergütungen finden sich im Anhang.

Für die Aufsichtsräte setzt sich die Vergütung zusammen aus einer festen Vergütung von 5.000 € p.a. und einer erfolgsabhängigen Vergütung von 1 € je 1.000 € ausgeschütteter Dividende. Die variable Vergütung ist begrenzt auf den Höchstbetrag 25.000 €. Der Vorsitzende erhält die zweifache und der stellvertretende Vorsitzende die eineinhalbache feste und variable Vergütung eines Mitgliedes des Aufsichtsrates. Weitere Ausführungen und die Information über die Gesamtvergütung des Aufsichtsrates finden sich im Anhang.



V. SONSTIGE ANGABEN NACH § 315 ABS. 4 HGB

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 9.406.882 stimmberechtigte Stückaktien gleicher Gattung.

Die Aktien können nach den für auf den Inhaber lautende Aktien geltenden rechtlichen Vorschriften frei übertragen werden mit Ausnahme der nachfolgend für die aufgeführten Aktionäre dargestellten Marktschutzvereinbarungen, die jeweils ab dem Tag der Handelsaufnahme am 16. November 2007 gelten:

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 €/Tag
H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG	6 Monate Hard Lock-up +12 Monate max. 500.000 €/Tag
H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG	6 Monate Hard Lock-up +12 Monate max. 500.000 €/Tag
H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG	6 Monate Hard Lock-up +12 Monate max. 500.000 €/Tag
IC Immobilien Service GmbH	12 Monate Soft Lock-up
IC Fonds GmbH	12 Monate Soft Lock-up
EuroVal (Deutschland) GmbH	12 Monate Soft Lock-up
Dr. Oscar Kienzle	12 Monate Soft Lock-up

* Erläuterung

Hard Lock-up: Verpflichtung gegenüber der WestLB, die Aktien innerhalb des genannten Zeitraumes nicht zu verkaufen oder zu vermarkten.

Soft Lock-up: Verpflichtung gegenüber der WestLB, die Aktien innerhalb des genannten Zeitraumes nur mit Zustimmung der Bank zu verkaufen oder zu vermarkten.

Kein Aktionär darf in Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REIT-G 10 % oder mehr der Aktien oder der Stimmrechte direkt halten (Höchstbeteiligungsgrenze). Für den Fall der Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze hat der betroffene Aktionär innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch den Vorstand die Reduzierung seiner direkten Beteiligung in geeigneter Form nachzuweisen. Ein fortgesetzter Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze kann laut Satzung zu einer entschädigungslosen Übertragung der über die Höchstbeteiligungsgrenze hinausgehenden Aktien oder zu einer entschädigungslosen Zwangseinziehung dieser Aktien führen.

Kein Aktionär hält direkt 10 % der Stimmrechte oder mehr. Indirekt sind der H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG, Ebersberg, insgesamt 30,46 % der Stimmrechte zuzurechnen. Ferner sind der IC Immobilien Holding AG direkt und indirekt insgesamt 18,09 % der Stimmrechte zuzurechnen. Eine indirekte Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze ist zulässig.

Es wurden keine Aktien mit Sonderrechten ausgegeben, die Kontrollbefugnisse verleihen.

Soweit Arbeitnehmer an der Gesellschaft beteiligt sind, üben diese ihr Kontrollrecht unmittelbar aus.

VI. QUALIFIKATION DER FAIR VALUE REIT-AG ALS REIT-AKTIENGESELLSCHAFT

Für Satzungsänderungen bedarf es der im Aktiengesetz vorgeschriebenen Mehrheit von 75 % der in der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung abgegebenen Stimmen.

Die Bestimmung der Anzahl sowie die Bestellung der ordentlichen Vorstandsmitglieder und der stellvertretenden Vorstandsmitglieder, der Abschluss der Anstellungsverträge und der Widerruf der Bestellung erfolgen durch den Aufsichtsrat.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 2. September 2012 einmalig oder mehrfach durch die Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um bis zu insgesamt 21,25 Mio. € zu erhöhen.

Es bestehen keine Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebotes stehen.

Es bestehen keine Entschädigungsvereinbarungen zugunsten des Vorstandes oder Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebotes.

Voraussetzung für die Befreiung der REIT-AG von der Körperschaftsteuer und von der Gewerbesteuer ist die Erfüllung der Voraussetzungen der §§ 8–15 des REIT-G.

Verstöße gegen die Vorschriften haben zum Teil den sofortigen Verlust der Steuerbefreiung zur Folge, teilweise wären Strafzahlungen zu befürchten, teilweise würden sich keine unmittelbaren Konsequenzen ergeben, hätte aber im mehrfachen Wiederholungsfall den Verlust der Steuerbefreiung zur Folge.

Der Nachweis über die Einhaltung der Vorschriften ist jeweils zum Bilanzstichtag zu führen und vom Abschlussprüfer zu bestätigen.

Im Folgenden wird die Einhaltung der Vorschriften der §§ 8–15 REIT-G durch die Fair Value REIT-AG zum 31. Dezember 2007 dargelegt:

§ 8 – Anmeldung zum Handelsregister

Die Fair Value REIT-AG wurde am 23. November 2007 im Handelsregister München angemeldet und am 6. Dezember 2007 eingetragen.

§ 9 – Sitz im Inland

Die Fair Value REIT-AG hat ihren Sitz und ihre Geschäftsleitung vorschriftsgemäß im Inland. Sitz der Gesellschaft ist München, die Geschäftsleitung übt ihre Tätigkeit in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in der Leopoldstraße 244, 80807 München aus.

§ 10 – Börsenzulassung

(Regulierter Markt)

Die Aktien der Fair Value REIT-AG wurden noch unter altem Namen Fair Value Immobilien-Aktiengesellschaft am 15. November 2007 zum Handel am Regulierten Markt im Teilbereich mit besonderen Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

§ 11 – Streuung der Aktien*(mindestens 25 % bei Börsenzulassung, danach mind. 15 %)*

Der Streubesitz der Aktien zum 31. Dezember 2007 wurde am 22. Januar 2008 gegenüber der BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mit 42,28 % der Aktien und der Stimmrechte bestätigt. Diese Quote bestand auch zum Zeitpunkt der Börsenzulassung am 15. November 2007.

§ 12 – Vermögens- und Ertragsanforderungen

- 93 % der Aktiva gehören zum unbeweglichen Vermögen (Soll: 75 %)
- die Gesellschaft ist nicht an REIT-Dienstleistungsgesellschaften beteiligt (max. 20 % der Aktiva)
- 100 % der Umsatzerlöse und sonstigen Erträge (Soll: Mind. 75 %) aus unbeweglichem Vermögen stammen aus Vermietung, Leasing, Verpachtung einschließlich immobiliennaher Tätigkeit oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen und 0 % der Umsatzerlöse und sonstigen Erträge stammen aus REIT-Dienstleistungsgesellschaften (max. 20 %)

§ 13 – Ausschüttung an die Anleger*(mind. 90 % des Jahresüberschusses)*

Die REIT-AG ist verpflichtet, bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres mindestens 90 % ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses an die Aktionäre als Dividende auszuschütten.

Der Jahresfehlbetrag der Fair Value REIT-AG nach HGB belief sich auf 1,9 Mio. €; dieser wird durch Auflösung der Kapitalrücklage in entsprechender Höhe ausgeglichen. Im Hinblick auf den Jahresfehlbetrag kommt eine Dividendenzahlung für 2007 nicht in Betracht.

§ 14 – Ausschluss des Immobilienhandels*(max. 50 % in fünf Jahren)*

Die Handelserlöse aus dem Verkauf von unbeweglichem Vermögen der REIT-AG dürfen innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren nicht mehr als 50 % des durchschnittlichen Bestandes an unbeweglichem Vermögen ausmachen.

Zum 31. Dezember 2007 hat Fair Value aus dem Verkauf von unbeweglichem Vermögen Handelserlöse im Gegenwert von 4 % ihres Bestandes erzielt.

§ 15 – Mindesteigenkapital*(mind. 45 % des unbeweglichen Vermögens)*

Unter Einbeziehung der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte ergibt sich ein unbewegliches Vermögen von rund 215 Mio. €. Das Eigenkapital von 94,7 Mio. € beträgt 44 % des unbeweglichen Vermögens.

Wären die im kurzfristigen Vermögen gebuchten Immobilien bereits veräußert, ergäbe sich bei ansonsten unveränderten Zahlen eine Eigenkapitalquote von 45,2 % des unbeweglichen Vermögens von dann 210 Mio. €.

Bis auf die zunächst sanktionslose Unterschreitung der geforderten Eigenkapitalquote hat damit die Fair Value REIT-AG alle Vorschriften des REIT-Gesetzes erfüllt.

Nachtragsbericht

SPARKASSENPORTFOLIO SCHLESWIG-HOLSTEIN:

Die Transaktion mit der Sparkasse Südholstein umfasste insgesamt 33 Immobilien. Für eine Immobilie in Bad Segeberg machte jedoch der Grundstücksnachbar von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch. Damit bestanden am Bilanzstichtag Forderungen in Höhe von insgesamt rd. 2.370 T€ auf Rückerstattung des Kaufpreises (rd. 2.278 T€), sowie die Rückerstattung der bezahlten Grunderwerbsteuer (79 T€) und sonstiger vergeblicher Aufwendungen (13 T€). Zum Berichtszeitpunkt am 31. März 2008 sind die Rückerstattungen zum größten Teil eingegangen; ein Teilbetrag von 1,8 Mio. € wurde zur Rückführung des Bankdarlehens von 35,5 Mio. € auf 33,7 Mio. € verwendet.

BÜROGEBAUDE DÜSSELDORF:

Das Bürogebäude wird in direkter Umgebung des Terminals im Flughafenbereich Düsseldorf errichtet. Die Fertigstellung der Immobilie mit einer Gesamtfläche von 4.671m² ist vertraglich für den 31. Juli 2008 zugesichert; der Bauablauf verläuft planmäßig. Der Planmiete von ca. 884 T€ steht ein nach Baufortschritt zu zahlender Kaufpreis von 12,6 Mio. € gegenüber.

Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten fand am 15. Januar 2008 statt. Zu diesem Zeitpunkt erfolgte die Zahlung der vertraglich festgelegten Rate für das Grundstück und die Erstellung des Rohbaus in Höhe von insgesamt 8,25 Mio. €. Eine weitere Rate in Höhe von 1,4 Mio. € wurde am 20. März 2008 bezahlt. Damit sind noch knapp 23 % des Kaufpreises oder 3 Mio. € zu zahlen.

Der aktuelle Vermietungsstand beläuft sich zum 31. März 2008 auf 42 % der Gesamtfläche; Mieter sind bisher der „Arbeitgeberverband der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.“ sowie die Firma „ProLogis Germany GmbH“, eine Tochtergesellschaft des in den USA börsennotierten, angabegemäß weltweit führenden Entwicklers, Eigentümers und Verwalters von Logistikzentren.

Die Finanzierung des Bürogebäudes in Düsseldorf erfolgt zu 36 % durch Eigenkapital und zu 64 % durch einen Rahmenkreditvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren in Höhe von bis zu 8,1 Mio. € mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG-Hyp). Die Zinsbelastung entspricht EURIBOR zuzüglich Bankmarge von 120 Basispunkten auf den ausgezahlten Betrag. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind rund 6,14 Mio. € ausgezahlt – die weiteren Auszahlungen erfolgen jeweils bei Fälligkeit nach Baufortschritt. Ein Teilbetrag von 6,9 Mio. € soll nach Fertigstellung der Immobilie, spätestens zum 31. Dezember 2009 durch eine langfristige Endfinanzierung mit Tilgungsvereinbarung abgelöst werden. Hierbei muss der Miettertrag abzüglich kalkulatorischer Bewirtschaftungskosten von 8 % der Miete der Summe von Zins und Tilgung entsprechen (Debt Service Coverage Rate DSCR = 1,0). Ein Teilbetrag von 1,2 Mio. € soll nach Fertigstellung, spätestens bis zum 31. Dezember 2009 zurückgezahlt werden – diese Regelung wurde mit Blick auf die Eigenkapitalerfordernisse des § 15 REIT-G aufgenommen.

TOCHTERUNTERNEHMEN BBV 06:

Seit dem 1. Januar 2008 sind die 22.000 m² umfassenden Logistikflächen in Köln nach vertragsgemäßem Ablauf eines langjährigen Mietvertrages leerstehend. Es laufen Mietverhandlungen für Teileflächen. Mit einer vollständigen Anschlussvermietung bis zum Ablauf des Jahres 2008 wird gerechnet. Die Planrechnung des BBV 06 sieht Vermietungs- und Umbaukosten von 1 Mio. € vor.

Risikobericht

ZIELE, GRUNDSÄTZE UND METHODEN DES RISIKOMANAGEMENTS

Das von der Fair Value REIT-AG entwickelte Risikomanagementsystem ist Teil der Führung und Kontrolle des Fair Value-Konzerns, um alle für den Geschäftsbetrieb der Fair Value relevanten Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu analysieren und zu bewerten.

Das Risikomanagementsystem ist integriert in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat, um die Handlungsfähigkeit und die Effizienz im Umgang mit Risiken sicherzustellen. In die Risikostrategie der Gesellschaft ist auch der externe Dienstleister, die IC Immobilien Gruppe, eingebunden.

So ist sichergestellt, dass der Vorstand über alle wesentlichen Risiken und Informationen zeitnah informiert wird und angemessene Maßnahmen einleiten kann.

Für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von auftretenden und potenziellen Risiken arbeitet der Dienstleister dem Management der Fair Value zu. Das Risikocontrolling und die Berichterstattung erfolgen zentral durch das Management der Fair Value.

RISIKOIDENTIFIKATION

Um risikobehaftete Entwicklungen möglichst frühzeitig zu erkennen, überwacht die Fair Value laufend die gesamtwirtschaftlichen und branchentypischen Entwicklungen im Immobilien- und Finanzbereich sowie die Prozesse im Fair Value-Konzern. Um die Risiken zu strukturieren, wurden vorstehende Risikoarten in einer Risikoübersicht festgelegt:

Risiken aus betrieblicher Tätigkeit	Risiken aus Investitionstätigkeit	Risiken aus Finanzierungstätigkeit	Sonstige Risiken
Vermietung	Objektauswahl	Eigenkapital	Gesamtwirtschaftlich
Bewirtschaftung	Due Diligence	Liquidität	Branchenspezifisch
Bewertung	Verkauf	Fremdkapital	Rechtliche Bedingungen
Prozesse / Infrastruktur		Risiken aus REIT-Status	Steuerliche Bedingungen
Versicherungen			Rechtsstreitigkeiten
Team			
Haftung			

RISIKOANALYSE

Die identifizierten Risiken werden analysiert. Es wird der mögliche Schaden berechnet und mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit gewichtet. Anhand von Szenario-Analysen wird die potenzielle Ergebnisauswirkung auf den Fair Value-Konzern ermittelt.

RISIKOBEWÄLTIGUNG

Die jeweiligen Verantwortlichen entscheiden – falls notwendig, gemeinsam mit dem Vorstand – über Maßnahmen zur Bewältigung der Risiken.

RISIKOKONTROLLE

Im Risikocontrolling der Fair Value werden die Erfolge bei der Steuerung der Risiken überwacht, um die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems laufend zu überprüfen und ggf. anzupassen und weiter zu entwickeln.

RISIKEN AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT

Vermietung

Es bestehen Risiken der Mietminderung, von Mietausfällen und des Leerstandes. Zudem könnten indexbedingte Mietzinserhöhungen nicht immer vollständig, nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden.

Bewirtschaftung

Es bestehen Risiken, dass unerwartete Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder für Anpassungen der Immobilien an zeitgemäße Anforderungen anfallen. Fair Value könnte möglicherweise auf die assoziierten Unternehmen keinen auseichenden Einfluss nehmen und z. B. bei Gesellschafterbeschlüssen unterliegen.

Bewertung

Die Wertentwicklung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien beeinflusst den Unternehmenswert der Fair Value REIT-AG unmittelbar. Außerdem besteht das Risiko von Fehleinschätzungen von Bewertungsansätzen beim Ankauf.

Prozesse/Infrastruktur

Für die Fair Value REIT-AG ist es wichtig, ihre Geschäftstätigkeit sowie geeignete interne Organisations- und Risikoüberwachungsstrukturen und Managementsysteme wie geplant aufzubauen und zu entwickeln.

Versicherungen

Es besteht das Risiko, dass Fair Value nicht im erforderlichen Umfang gegen Schadensfälle versichert ist.

Team

Fair Value könnte Vorstandsmitglieder, Fach- oder Führungskräfte verlieren bzw. nicht in der Lage sein, solche Mitarbeiter in ausreichendem Maße zu gewinnen.

Aufgrund der Abhängigkeit von den Dienstleistungsverträgen mit der IC Immobilien Gruppe könnten für die Fair Value REIT-AG Risiken entstehen.

Haftung

Es besteht das Gewährleistungsrisko wegen Sach- und Rechtsmängeln bei Vermietung und Veräußerung von Immobilien und Objektgesellschaften. Die Fair Value REIT-AG ist als Kommanditistin von Immobilienfonds bis zur Höhe ihrer Einlage und als Gesellschafterin einer BGB-Gesellschaft auch über die Einlage hinaus an möglichen Verlusten beteiligt.

RISIKEN AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Objektauswahl

Die Geschäftstätigkeit von Fair Value ist vom Erwerb und der Vermarktung geeigneter Gewerbeimmobilien und Objektgesellschaften zu angemessenen Preisen und Konditionen abhängig.

Due Diligence

Aufgrund von Fehleinschätzung, unvorhergesehenen Problemen oder nicht erkannten Risiken könnten sich Investitionen in Immobilienvermögen negativ entwickeln. Investitionen in Anteile an Immobilienfonds könnten sich durch Fehleinschätzungen oder negative Entwicklungen des Immobilienmarktes oder des Marktes für Anteile an Immobilienfonds nachteilig entwickeln.

Verkauf

Der Verkauf von Immobilienvermögen von Fair Value unterliegt dem Risiko sinkender Verkaufspreise, Fehleinschätzungen des Marktwertes der Immobilie sowie Gewährleistungsansprüchen von Käufern. Aufgrund der weltweiten Finanzmarktkrise könnten sich die in den Immobilienfonds geplanten Verkäufe einzelner Immobilien verzögern oder die angestrebten Verkaufspreise nicht realisierbar sein.

RISIKEN AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Die Geschäftstätigkeit und das weitere Wachstum der Fair Value REIT-AG wird von der zukünftigen Beschaffung von Eigenkapital und Fremdkapital beeinflusst und damit auch vom allgemeinen Zinsniveau.

Eigenkapital

Für das angestrebte Wachstum der Fair Value REIT-AG ist die weitere Stärkung der Eigenkapitalbasis erforderlich. Dies kann z. B. durch eine Kombination von Bar- und Sachkapitalerhöhungen erfolgen. Zukünftige Kapitalmaßnahmen können sich vor dem Hintergrund des aktuell schwierigen Kapitalmarktfeldes verzögern.

Liquidität

Die Fair Value REIT-AG ist auf die laufenden Einnahmen aus den Direktinvestitionen sowie auf Zuflüsse aus den Tochter- und assoziierten Unternehmen angewiesen. Diese reichen im Jahr 2008 aber nicht aus, um die kurzfristigen Rahmenkreditlinien vollständig zurückzuführen. Es ist daher beabsichtigt, für die kurzfristig fälligen Kredite eine Verlängerung durch die Kreditgeber zu erreichen. Die Fair Value REIT-AG geht davon aus, dass die hierzu laufenden Verhandlungen zu einem positiven Abschluss kommen.

Bei dem Tochterunternehmen BBV 06 kann es durch Verzögerungen bei der Anschlussvermietung in Köln und beim Abverkauf einer anderen Immobilie zu einem vorübergehenden Liquiditätsengpass kommen. Gemeinsam mit dem Fondsmanagement ist die Fair Value zuversichtlich, mit den finanzierenden Banken in diesem Fall eine vorübergehende Tilgungsaussetzung zu erreichen.

Unter diesen Voraussetzungen, mit deren Eintritt der Vorstand fest rechnet, sind die liquiden Mittel und der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit für die derzeitigen Bedürfnisse gesichert und reichen aus heutiger Sicht aus, um mindestens über die nächsten zwölf Monate sämtliche Verbindlichkeiten bei Fälligkeit zu erfüllen.

Sollten die kurzfristigen Kredite nicht verlängert werden oder sich beim Tochterunternehmen BBV 06 der Liquiditätsengpass verwirklichen und die Zahlungsfähigkeit nicht durch andere Maßnahmen erhalten werden, könnte der Fair Value-Konzern in Liquiditätschwierigkeiten geraten.

Fremdkapital

Es besteht das Risiko, Anschlussfinanzierungen oder Kreditverlängerungen nicht in der geplanten Höhe, nur zu ungünstigen Konditionen oder gar nicht vereinbaren zu können. Gleches gilt für neu aufzunehmende Finanzierungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von weiterem Immobilienvermögen bzw. mit dem Erwerb von Fondsbesitzungen.

Ferner besteht ein generelles Zinsänderungsrisiko, das sich bei den kurzfristig zur Anschlussfinanzierung oder Verlängerung anstehenden Krediten ebenso verwirklichen kann wie bei Finanzverbindlichkeiten, die erst in kommenden Jahren zur Anschlussfinanzierung anstehen. Neben dem Zinsrisiko besteht das Risiko, dass die Refinanzierungskosten (Funding Costs) der Banken und damit die Bankmargen steigen.

Es ist beabsichtigt, das derzeit noch niedrige Zinsniveau zumindest teilweise für längerfristige Zinsbindungen bzw. Anschlussfinanzierungen zu nutzen. Die Risiken eines kurzfristigen Zinsanstiegs werden derzeit als gering eingestuft, können aber nicht ausgeschlossen werden. Insofern wird die Fair Value solche Risiken teilweise durch Abschluss von Zinssicherungsgeschäften begrenzen.

Risiken aus dem REIT-Status

Voraussetzung für die Befreiung der REIT-AG von der Körperschaftsteuer und von der Gewerbesteuer ist die Erfüllung der Voraussetzungen der §§ 8–15 des REIT-G.

Verstöße gegen diese Vorschriften haben zum Teil den sofortigen Verlust der Steuerbefreiung zur Folge, teilweise wären Strafzahlungen zu befürchten, teilweise würden sich keine unmittelbaren Konsequenzen ergeben, dafür stünde aber im mehrfachen Wiederholungsfall der Verlust der Steuerbefreiung im Raum.

Dies würde unter Umständen zu Steuernachzahlungen und zu erheblichen Liquiditätsabflüssen führen. Gelingt es der Fair Value REIT-AG nicht, den Status einer REIT-Aktiengesellschaft aufrecht zu erhalten, so könnte sich dies auch nachteilig auf die Wettbewerbsposition von Fair Value auswirken. Bei Verlust des REIT-Status könnten zudem Entschädigungsansprüche von Aktionären auf die Fair Value REIT-AG zukommen.

Eigenkapitalquote nach § 15 REITG

Unter Einbeziehung der zum Verkauf vorgesehenen Objekte in Tochterunternehmen mit einem Marktwert von 5,7 Mio. € hat die Fair Value REIT-AG ein

Eigenkapital nach § 15 REIT-G in Höhe von 44,0 % des unbeweglichen Vermögens. Nach erfolgtem Verkauf dieser Immobilien würde sich bei ansonsten unveränderten Zahlen eine Eigenkapitalquote nach § 15 REIT-G von 45,2 % des unbeweglichen Vermögens ergeben.

Sollte die Gesellschaft an drei Bilanzstichtagen hintereinander die vorgeschriebene Eigenkapitalquote von 45 % des unbeweglichen Vermögens unterschreiten, endet die Steuerbefreiung. Dies könnte erhebliche Nachteile im Wettbewerb mit anderen Immobilien gesellschaften nach sich ziehen, die den REIT-Status erlangt haben, und sich somit nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fair Value auswirken.

GESAMTRISIKO

Der Vorstand erwartet in der Gesamtsicht für das Geschäftsjahr 2008 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

SONSTIGE RISIKEN

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Das allgemeine wirtschaftliche Umfeld sowie der Markt für Gewerbeimmobilien, von denen die Geschäftstätigkeit von Fair Value abhängig ist, könnten sich negativ entwickeln.

Branchenspezifische Risiken

Fair Value ist im Bereich Gewerbeimmobilien einem starken Wettbewerb ausgesetzt, in dem sich die Gesellschaft nicht ausreichend durchsetzen könnte.

Rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen

Rechtliche und steuerrechtliche Rahmenbedingungen können sich zum Nachteil von Fair Value ändern.

Rechtstreitigkeiten

Es besteht das Risiko, dass Fair Value in Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Immobilienkäufern und -verkäufern oder Aktionären bzw. auch Mitgesellschaftern der Immobilienfonds verwickelt wird. Derzeit sind keine Rechtsstreitigkeiten anhängig.

Chancen- und Prognosebericht

POSITIVE EINSCHÄTZUNG DES GEWERBEIMMOBILIENMARKTES IN DEUTSCHLAND

Die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland und die Lage am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt sind in positiver Verfassung. Dies wirkt sich in steigender Flächennachfrage, entsprechend guten Vermietungsumsätze und steigenden Mieten aus.

Die Mietflächenumsatz- und die Mietertragsseite sind daher positive Treiber für die Wertentwicklung der Immobilien. Gleichzeitig haben die höheren Eigenkapitalanforderungen und Risikoaufschläge der Banken seit dem Sommer 2007 den Investmentmarkt gebremst, da die opportunistischen Investoren mit hohem Fremdkapitalhebel weitgehend ausgefallen sind. Dadurch haben allerdings die Einkaufsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder ein attraktives Niveau erreicht.

GUTES UMFELD FÜR FAIR VALUES BESTANDSPORTFOLIO

Dank eines breit gestreuten Bestandsportfolios mit einem ertragsbezogenen Vermietungsstand von 96 % kann der Fair Value-Konzern sich auf eine stabile Basis stützen. Gleichzeitig kann die Gesellschaft das positive wirtschaftliche Umfeld nutzen, um vorhandene Leerstände zügig abzubauen oder anstehende Anschlussvermietungen gut zu bewältigen.

Sehr gut voran kommt die Gesellschaft zum Beispiel bei der Vermietung der in Bau befindlichen Büroimmobilie am Düsseldorfer Flughafen: Angesichts des vier Monate vor Fertigstellung bereits erreichten Vermietungsstandes von 42 % und der weiteren in Verhandlung befindlichen Flächen rechnet die Gesellschaft mit einer Vollvermietung dieser Immobilie bis zur Fertigstellung im Sommer 2008.

DER REIT-STATUS STÄRKT DIE POSITION DER FAIR VALUE REIT-AG

Die Gesellschaft gehört als REIT-AG zu den Investoren, die bei Objektfinanzierungen auf eine hohe Eigenkapitalausstattung verweisen können. Dies

verschafft ihr einen Vorteil bei der Fremdkapitalbeschaffung und -konditionierung.

Im Rahmen der weiteren Entwicklung des Fair Value-Konzerns will die Gesellschaft weiterhin über Sacheinlagen in geschlossene Immobilienfonds investieren. Sie sieht aber auch bei Direktinvestitionen in Immobilien Chancen für den Einsatz der eigenen Aktie als Währung.

Ergänzend kann die Fair Value REIT-AG derzeit das Exit-Tax-Privileg als Einkaufsvorteil ins Feld führen, das im Übrigen auch bei der Einbringung von Immobilien einen zusätzlichen Nutzen bringen kann. Wir rechnen damit, dass gerade das Exit-Tax-Privileg in zunehmendem Maße eine entscheidende Rolle für erfolgreiche Akquisitionen spielt.

ZIELSETZUNG FÜR 2008 UND 2009

Insgesamt strebt Fair Value eine sukzessive Erhöhung des Anteils an Direktinvestitionen von bisher etwa 25 % des unbeweglichen Vermögens auf bis zu 50 % an. Entsprechend der Investitionsstrategie soll zufließendes Eigenkapital und Fremdkapital im Wesentlichen für den Erwerb von Büro- und Logistikimmobilien eingesetzt werden. In der Gesamtbetrachtung ist der Vorstand optimistisch, bei entsprechend positivem Kapitalmarktfeld das Ziel einer Verdoppelung des unbeweglichen Vermögens bis zum Jahresende 2009 zu erreichen.

ERGEBNISVORSCHAU FÜR 2008 UND 2009

Einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernüberschuss nach IFRS hat der Saldo aus Bewertungsgewinnen und Bewertungsverlusten gegenüber der jeweils letzten Marktbewertung der Immobilien. Im Jahr 2007 sind die Immobilien des Portfolios gegenüber dem für die Ermittlung des Umtauschverhältnisses (Fondspoolportfolio) maßgeblichen Wert per 31. Dezember 2006 bzw. gegenüber dem erstmaligen Bilanzansatz (Sparkassenportfolio) per Saldo um insgesamt 2,4 % oder 6,4 Mio. € gestiegen.

Wie sich das Bewertungsergebnis in den Jahren 2008 oder 2009 per Saldo jeweils darstellen wird, ist nicht vorhersehbar. Angesichts der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sollte ein weiterer Wertzuwachs möglich sein. Ein Marktwertminderung von 1% würde das Ergebnis mit rund 3 Mio. € belasten, eine entsprechende Marktwertverhöhung dagegen einen positiven Ergebnisbeitrag von ca. 3 Mio. € leisten.

Die Ergebnisvorschau basiert auf der Annahme, dass keine marktbedingten Veränderungen der Marktbewertung der Immobilien anfallen. Allerdings haben über der heutigen Marktmiete kontrahierte Mieten bei gleichbleibendem Marktniveau durch Zeitablauf eine heute schon absehbare Auswirkung auf zukünftige Bewertungen. Dieser Effekt wurde für das Gesamtportfolio auf Basis der vorliegenden Marktwertgutachten barwertig mit einer ergebnisrelevanten Reduzierung der Fair Value-anteiligen Marktwerte der Immobilien um 2,2 Mio. € für 2008 und um 2,4 Mio. € für 2009 ermittelt.

Nach Abzug dieses voraussichtlichen Bewertungsaufwandes und ohne Einrechnung von weiterem Wachstum der Fair Value REIT-AG rechnen wir für 2008 mit einem Konzernjahresüberschuss in der Bandbreite von 1,3 Mio. € bis 1,5 Mio. €.

Für das Jahr 2009 halten wir – nach dem vorgenannten, voraussichtlichen Bewertungsaufwand und vor wachstumsbedingten Kosten und Erträgen – einen Konzernjahresüberschuss in einer Bandbreite von 3,5 Mio. € bis 4,2 Mio. € für realistisch. Die Steigerung gegenüber dem Jahr 2008 wird aus einer Verbesserung des Vermietungsstandes (auch bei dem Bürogebäude in Düsseldorf) und geringeren Leerstandskosten erwartet.

DIVIDENDENENTWICKLUNG

Gemäß REIT-Gesetz sind jeweils mindestens 90 % des Jahresüberschusses als Dividende an die Aktionäre auszuschütten – allerdings ist nicht der hier berichtete Konzernüberschuss nach IFRS entscheidend, sondern der Jahresüberschuss der Fair Value REIT-AG nach den Grundsätzen des Handelsgesetzbuches (HGB). Nach HGB schlagen sich z. B. Bewertungsveränderungen erst bei Realisierung, d.h. bei Verkauf der Immobilien im Ergebnis nieder. Ferner kommen nach HGB nicht die Marktwerte der Immobilien zum Ansatz, sondern die fortgeführten Anschaffungskosten, wobei die lineare Abschreibung auf Gebäude von 2 % p. a. das Ergebnis mindert. Entnahmen aus Tochterunternehmen und Assoziierten Unternehmen erhöhen nur in Höhe entsprechender handelsrechtlicher Gewinne den dividendenfähigen Jahresüberschuss nach HGB. Die im Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung stehenden Kosten sind nach HGB, wie die sonstigen Kosten im Zusammenhang mit dem Börsengang, laufender Aufwand.

Der Einzelabschluss 2007 der Fair Value REIT-AG nach HGB weist einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 1,9 Mio. € aus. Dieser wird gemäß § 150 Abs. 4 AktG durch Verwendung der Kapitalrücklage in entsprechender Höhe ausgeglichen. Im Hinblick auf den Jahresfehlbetrag kann im Jahr 2008 keine Dividende für 2007 ausgeschüttet werden.

Da die Gesellschaft nur in eingeschränktem Umfang Ausschüttungen der Fonds als Beteiligungserträge vereinnahmen kann, kann ein Jahresüberschuss in 2008 voraussichtlich nur durch Realisierung von Veräußerungsgewinnen erzielt werden. Die im HGB-Einzelabschluss generell unter den Zeitwerten liegende Bewertung unserer Beteiligungen bietet hierfür eine gute Basis. Die Fair Value strebt daher an, durch ergebnisrelevante Portfolio-Umschichtungen einen handelsrechtlichen Jahresüberschuss zu erwirtschaften, der eine Dividende im Jahr 2009 für das Geschäftsjahr 2008 in Höhe von 0,30 € bis 0,35 € je derzeit ausstehender Aktie ermöglichen soll.

**POSITIVE TRENDWENDE DER
KAPITALMARKTSTIMMUNG ERWARTET**

Das derzeitige Kapitalmarktumfeld ist noch von einer starken Verunsicherung geprägt, was sich u.a. in dem aktuell sehr hohen Preisabschlag auf den Nettovermögenswert bzw. Net Asset Value (NAV) je Aktie von 10,06 € widerspiegelt. Wenn sich im weiteren Jahresverlauf das Stimmungsbild am Kapitalmarkt wieder ins Positive dreht, dann sollten sich auch die Aktienkurse der deutschen Immobilienaktien und damit auch der Fair Value REIT-AG wieder auf den NAV zu bewegen. Somit bestehen für unsere Aktionäre neben künftig attraktiven Ausschüttungen zum derzeitigen Zeitpunkt auch gute Chancen auf eine Steigerung des Aktienkurses.

München, 31. März 2008

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

Manfred Heiler



Konzernabschluss

der Fair Value REIT-AG*

** bis zu dem am 12. Juli 2007 im Handelsregister eingetragenen
Formwechsel: IC Grundbesitz GmbH & Co. Fair Value KG*

Konzern-Bilanz

T€	Anhang Nr.	31. Dezember		
		2007	2006	
Aktiva				
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	5	2	0	
Sachanlagen	5	31	0	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6	150.070	0	
Im Bau befindliche Immobilien	7	566	0	
„At equity“ bewertete Beteiligungen	8	58.909	0	
Finanzielle Vermögenswerte	9	5.005	10	
Langfristige Vermögenswerte Gesamt		214.583	10	
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	10	5.700	0	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11	869	0	
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	12	3.826	0	
Liquide Mittel	13	5.381	13	
Kurzfristige Vermögenswerte Gesamt		15.776	13	
Aktiva Gesamt		230.359	23	
Passiva				
Eigenkapital				
	14			
Gezeichnetes Kapital		47.034	0	
Kapitalrücklage		46.167	0	
Gewinnrücklagen		1.462	0	
Nettovermögen der Anteilseigner		0	(93)	
Eigenkapital Gesamt		94.663	(93)	
Langfristige Verbindlichkeiten				
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	15	18.487	0	
Finanzverbindlichkeiten	16	57.116	0	
Sonstige Verbindlichkeiten	17	494	0	
Langfristige Verbindlichkeiten Gesamt		76.097	0	
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Rückstellungen	18	255	5	
Finanzverbindlichkeiten	16	55.018	0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.617	111	
Sonstige Verbindlichkeiten	17	1.709	0	
Kurzfristige Verbindlichkeiten Gesamt		59.599	116	
Passiva Gesamt		230.359	23	

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

T€	Anhang Nr.	Geschäftsjahr	
		2007	2006
Mieterträge		4.326	0
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		321	0
Erbbauzinsen		(57)	0
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		(2.038)	0
Nettovermietungsergebnis	21	2.552	0
Allgemeine Verwaltungskosten	22	(3.502)	(21)
Sonstige betriebliche Erträge		143	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen		(278)	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im Saldo)	23	(135)	0
Bewertungsgewinne		4.300	0
Bewertungsverluste		(5.025)	0
Bewertungsergebnis		(725)	0
Betriebsergebnis		(1.810)	(21)
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	8	7.225	0
Übriges Beteiligungsergebnis	24	413	0
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	14	(768)	0
Kosten des Börsengangs	25	(1.825)	0
Nettozinsaufwand	26	(1.491)	1
Finanzergebnis		3.554	1
Ergebnis vor Steuern		1.744	(20)
Ertragsteuern		0	(36)
Konzernüberschuss (Wirtschaftlicher Fehlbetrag)		1.744	(56)
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert / verwässert)	28	0,74	0

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

T€	In Umlauf befindliche Aktien	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Nettovermögen der Anteileigner	Gesamt
Stand am 1. Januar 2006	0	0	0	0	(37)	(37)
Wirtschaftlicher Fehlbetrag	0	0	0	0	(56)	(56)
Stand am 31. Dezember 2006	0	0	0	0	(93)	(93)
Einlagen	0	0	0	0	821	821
Umgliederung w. Formwechsels	100.000	500	510	0	(1.010)	0
Barkapitalerhöhung vom 31.10.2007	1.097.434	5.487	5.487	0	0	10.974
Sachkapitalerhöhung vom 31.10.2007	7.729.448	38.647	38.647	0	0	77.294
Barkapitalerhöhung vom 9.11.2007	480.000	2.400	2.640	0	0	5.040
Kapitalbeschaffungskosten	0	(1.117)	0	0	0	(1.117)
Konzernüberschuss	0	0	1.462	282	1.744	
Stand am 31. Dezember 2007	9.406.882	47.034	46.167	1.462	0	94.663

Konzern-Kapitalflussrechnung

T€	Geschäftsjahr	
	2007	2006
Konzernüberschuss (Wirtschaftlicher Fehlbetrag)	1.744	(56)
Ertragsteueraufwand	0	36
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	3	0
Bewertungsergebnis	725	0
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	(7.225)	0
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	1.418	0
Verluste aus der Veräußerung von Tochtergesellschaften	3.080	0
Erträge aus der Veräußerung von Hausbesitzbriefen	(180)	0
Ertrag aus günstigem Unternehmenserwerb	(3.155)	0
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	768	0
Veränderungen bei Aktiva und Passiva, bereinigt um Effekte aus Veränderungen des Konsolidierungskreises		
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(612)	0
(Zunahme) / Abnahme von sonstigen Forderungen	(1.944)	0
(Abnahme) / Zunahme von derivativen Finanzinstrumenten	(16)	0
(Abnahme) / Zunahme von Rückstellungen	188	0
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.504	9
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	(51)	(1)
Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit	(2.753)	(12)
Übernahme liquider Mittel erworbener Tochterunternehmen abzüglich geleisteter Kaufpreiszahlungen	12.614	0
Auszahlungen für den Kauf von Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	(10.948)	0
Abgabe liquider Mittel verkaufter Tochterunternehmen abzüglich erhaltener Kaufpreiszahlungen	(1.037)	0
Abgang liquider Mittel von Beteiligungen, die nicht mehr voll sondern „at equity“ bilanziert werden	(4.318)	0
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / Immobilien im Bau	(52.331)	0
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	(36)	0
Erlös aus der Veräußerung von Hausbesitzbriefen	190	0
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	(55.866)	0
Kapitaleinzahlungen	16.835	0
Auszahlung von Kapitalbeschaffungskosten	(1.117)	0
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	(1.371)	0
Aufnahme von Bankschulden	51.398	0
Rückzahlung von Bankschulden	(1.758)	0
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	63.987	0
Veränderung der liquiden Mittel	5.368	(12)
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	13	25
Liquide Mittel am Ende der Periode	5.381	13

Erläuterungen siehe unter Konzern-Anhang Nr. 4 und Nr. 31



Konzern-Anhang

(1) ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die Fair Value REIT-AG wurde am 21. Oktober 2003 als KG gegründet und als geschlossener Immobilienfonds konzipiert. Sie hatte ursprünglich den Zweck, Beteiligungen insbesondere an Immobiliengesellschaften zu erwerben, zu verwalten und zu verwerten.

Bis zum 31. Dezember 2006 waren Kommanditeinlagen von T€ 550 gezeichnet, wovon T€ 200 geleistet waren. Im Berichtszeitraum wurde eine Kommanditeinlage von T€ 50 gezeichnet, haben die Komplementäre Einlagen von T€ 400 übernommen und wurden sämtliche ausstehenden Einlagen eingezahlt.

Am 23. Mai 2007 wurden der Formwechsel in eine AG beschlossen und die Satzung festgestellt. Die bisherigen Festkapitalkonten wurden im Verhältnis 2:1 zu Grundkapital, das damit T€ 500 betrug. Der Rechtsträger in seiner neuen Form wurde am 12. Juli 2007 unter HRB 168882 in das Handelsregister beim Amtsgericht München, Deutschland, eingetragen.

Im Hinblick auf den angestrebten REIT-Status hat die Hauptversammlung vom 12. Juli 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. Geschäftsadresse ist 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 Anhang Nr. 4 dargestellt.

Des Weiteren fanden zwei Barkapitalerhöhungen in Höhe von T€ 5.487 und T€ 2.400 statt, die am 31. Oktober 2007 und am 9. November 2007 in das Handelsregister eingetragen wurden.

Seit dem 16. November 2007 werden die Aktien der Gesellschaft am Regulierten Markt im Teilbereich mit besonderen Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt.

Am 6. Dezember 2007 erfolgte die Eintragung der Firma „Fair Value REIT-AG“ in das Handelsregister. Damit ist die Gesellschaft seit Beginn des Wirtschaftsjahres 2007 von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit.

Aufgrund der oben erwähnten Beteiligungserwerbe ist die Gesellschaft zur Aufstellung von konsolidierten Abschlüssen verpflichtet. Der vorliegende Abschluss ist der erste Konzern-Abschluss der Gesellschaft. Er wurde mit Beschluss des Vorstands vom 31. März 2008 zur Veröffentlichung freigegeben.

Der Konzernabschluss wird beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

(2) WESENTLICHE BILANZIERUNGS-, BEWERTUNGS- UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Grundlagen der Erstellung – Der von der Fair Value REIT-AG als Obergesellschaft aufgestellte Konzernabschluss ist nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Dabei werden gemäß § 315a HGB die am Abschlussstichtag gültigen und von der Europäischen Union anerkannten International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) und die Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) beachtet. Zur Anwendung gelangten – mit einer Ausnahme – die verpflichtend zu beachtenden Standards und Interpretationen. Die Ausnahme betrifft den IFRS 8 „Geschäftssegmente“, der vorzeitig angewandt wurde.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Finanzderivate werden zum beizulegenden Zeitwert, Anteile an assoziierten Unternehmen werden „at

equity“ bewertet. Im Übrigen erfolgt die Bewertung auf Basis der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in tausend Euro (T€) angegeben. Rundungsdifferenzen sind möglich.

Vermögenswerte und Schulden sind in langfristige und kurzfristige Posten gegliedert. Als kurzfristig werden Posten angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres fällig sind.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Umsatzkostenverfahren erstellt.

Vergleichszahlen – Da die Gesellschaft im Vorjahr noch keine Tochtergesellschaften hatte und daher kein Konzernabschluss aufzustellen war, werden als Vergleichszahlen die Zahlen des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2006 dargestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2007 ist zu berücksichtigen, dass der Konzern seine Vermietungstätigkeit erst am 1. Oktober 2007 aufgenommen hat.

Erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften – Im Geschäftsjahr 2007 waren folgende Standards bzw. Interpretationen erstmals verbindlich anzuwenden: Änderung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses: Angaben zum Kapital“ sowie IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“. Hieraus ergaben sich zusätzliche Angaben.

Ebenfalls erstmals verbindlich waren folgende Interpretationen: IFRIC 7 „Anwendung des Anpassungsansatzes unter IAS 29 Rechnungslegung in Hochinflationsländern“, IFRIC 8 „Anwendungsbereich von IFRS 2“, IFRIC 9 „Neubeurteilung eingebetteter Derivate“ sowie IFRIC 10 „Zwischenberichterstattung und Wertminderung“. Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergaben sich hieraus nicht.

Vorzeitig angewandte Rechnungslegungsvorschriften

– IFRS 8 „Geschäftssegmente“ wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2007 angewandt. Gem. IFRS 8 sind Geschäftssegmente auf Basis der internen Steuerung von Konzernbereichen (sog. „management approach“) abzugrenzen. Berichtspflichtige Segmente sind solche, deren Betriebsergebnisse regelmäßig vom Hauptentscheidungsträger des Unternehmens im Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen zu diesem Segment und der Bewertung seiner Ertragskraft überprüft werden. Demgegenüber war bisher gemäß IAS 14 „Segmentberichterstattung“ gefordert, zwei Segmentebenen (Geschäfts- und geografische Segmente) unter Anwendung des „risks and rewards approach“ zu identifizieren.

Neu herausgegebene, nicht vorzeitig angewandte Rechnungslegungsvorschriften – Folgende Interpretation ist ab dem Geschäftsjahr 2008 verbindlich anzuwenden: IFRIC 11 „IFRS 2: Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen“. Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden sich durch die neue Regelung nicht ergeben.

Konsolidierungskreis und -methoden – In den Konzernabschluss werden alle Tochterunternehmen einbezogen. Tochterunternehmen sind Gesellschaften, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern bestimmen kann; im Allgemeinen ist dies mit einer Stimmrechtsmehrheit verbunden. Die Tochterunternehmen werden von dem Tag an, an dem der Konzern die Kontrolle erlangt, bis zur Beendigung der Kontrolle einbezogen. Bei einem Unternehmenserwerb werden alle identifizierbaren Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten des erworbenen Unternehmens zu beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbsstichtag bewertet. Anteile anderer Gesellschafter werden entsprechend ihrer Anteile an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten ausgewiesen.

Ein nach Verrechnung der Konzernanschaffungskosten mit dem Konzernanteil am neu bewerteten Reinvermögen verbleibender Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen, falls er positiv ist, oder (nach nochmaliger Überprüfung der Kaufpreisallokation) erfolgswirksam vereinnahmt, falls er negativ ist.

In den Konzernabschluss wurden neben der Fair Value REIT-AG sieben im Geschäftsjahr erworbene Tochtergesellschaften (siehe Anhang Nr. 4a) im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen. Durch den Verkauf von Anteilen sind zwei Tochtergesellschaften bis zum Bilanzstichtag wieder aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden (siehe Anhang Nr. 4b und 4c).

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden gegeneinander verrechnet. Unrealisierte Gewinne aus Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden in voller Höhe eliminiert. Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse der Tochterunternehmen wurden an die Bilanzierungsgrundsätze und -methoden des Konzerns angepasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umfassen Grundstücke und Gebäude, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten erfasst. Zu den Anschaffungskosten zählen ebenfalls spätere Kosten für den Ausbau oder Wert erhöhende Instandhaltungen. Die Folgebewertung erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert. Nach IAS 40 soll dieser bevorzugt auf Basis festgestellter Marktpreise oder durch Vergleich mit annähernd identischen Bewertungsobjekten ermittelt werden. Die Konzernimmobilien unterscheiden sich jedoch nach Alter, Lage, Ausstattung und Größe. Die Bewertung erfolgt daher auf Basis der diskontierten Einnahmenüberschüsse (Discounted-Cash-Flow-Methode; abgekürzt: DCF-Methode) unter

Berücksichtigung der bestehenden vertraglichen Mietverhältnisse und des gegenwärtigen Marktzinsniveaus. Der sich hieraus ergebende beizulegende Zeitwert ist inhaltlich identisch mit dem Begriff des Marktwerts, wie ihn die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) im sog. Red Book definiert hat:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Wertermittlung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Die Ermittlung der Marktwerte aller Immobilien erfolgt mindestens jährlich durch unabhängige Sachverständige. Wertveränderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst.

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. Liegen die Anschaffungskosten unter dem beizulegenden Zeitwert der anteiligen Nettovermögenswerte des assoziierten Unternehmens, so wird der sich ergebende negative Unterschiedsbetrag aufgelöst und erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ansatz der Beteiligung erfolgt insoweit über den 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. Im Konzernabschluss wurden die Beteiligungen an sieben im Geschäftsjahr erworbenen assoziierten Unternehmen „at equity“ bilanziert (siehe Anhang Nr. 4). Eine weitere Beteiligung wurde am Bilanzstichtag in den Posten „at equity bewertete Beteiligungen“ umgegliedert, nachdem durch Verkauf von Anteilen die Beteiligungsquote unter 50 % gesunken und damit die Voraussetzung für eine Vollkonsolidierung nicht mehr gegeben war. Die Abschlüsse der „at equity“ bewerteten Beteiligungen werden an die Bilanzierungsgrundsätze und -methoden des Konzerns angepasst.

Wertminderungen – Zu jedem Bilanzstichtag überprüft der Konzern die Buchwerte der „at equity“ bewerteten Beteiligungen, der im Bau befindlichen Immobilien sowie ggf. der immateriellen Vermögenswerte und der Sachanlagen dahingehend, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine Wertminderung eingetreten sein könnte. In diesem Fall wird der erzielbare Betrag des betreffenden Vermögenswertes ermittelt, um den Umfang einer gegebenenfalls vorzunehmenden Wertberichtigung zu bestimmen. Der erzielbare Betrag entspricht dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem Nutzungswert; der höhere Wert ist maßgeblich. Der Nutzungswert entspricht dem Barwert der erwarteten cash flows. Als Diskontierungssatz wird ein den Marktbedingungen entsprechender Zinssatz verwendet. Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes.

Sofern Zweifel an der Einbringlichkeit von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten bestehen, werden diese mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt.

Ergibt sich nach einer vorgenommenen Wertminderung zu einem späteren Zeitpunkt ein höherer erzielbarer Betrag des Vermögenswertes, erfolgt eine Wertaufholung. Die Wertaufholung ist begrenzt auf den fortgeführten Buchwert, der sich ohne die Wert-

berichtigung in der Vergangenheit ergeben hätte. Die vorzunehmende Zuschreibung erfolgt ergebniswirksam.

Anteile von Minderheitsgesellschaftern (Fremdanteile) – Minderheitsgesellschafter der in den Konzernabschluss einbezogenen Immobilienpersonengesellschaften haben das Recht zur Kündigung ihrer Beteiligung. Daher werden die Anteile dieser Gesellschafter am Gesellschaftskapital der Tochterunternehmen nach dem derzeit geltenden IAS 32 als potentielle Abfindungsansprüche angesehen und in der Konzernbilanz als Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt bei erstmaligem Ansatz zum beizulegenden Zeitwert, der dem Anteil der Minderheitsgesellschafter am Nettovermögenswert der jeweiligen Gesellschaft entspricht. In der Folge wird die Verpflichtung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinnanteile erhöhen, Verlustanteile und Ausschüttungen vermindern die Verpflichtung. Die ausgewiesene Verbindlichkeit entspricht damit dem rechnerischen Anteil der Minderheitsgesellschafter an dem in der Konzernbilanz ausgewiesenen Reinvermögen der jeweiligen Tochtergesellschaft zu Buchwerten.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden bei erstmaligem Ansatz zum beizulegenden Zeitwert (= Anschaffungskosten) bewertet. Die Anschaffungskosten ergeben sich bei neu eingegangenen Verbindlichkeiten aus dem Auszahlungsbetrag abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Bei Verbindlichkeiten von Tochterunternehmen, die im Konzern im Rahmen der Erstkonsolidierung zugehen, entsprechen die Anschaffungskosten dem Marktwert dieser Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung. Eine etwaige Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Dauer der Zinsbindung verteilt, indem der Buchwert ratierlich erfolgswirksam angepasst wird.

Derivative Finanzinstrumente – Hierbei handelt es sich um Zinssicherungsgeschäfte für variabel verzinsliche Darlehen. Sie werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Sofern die Voraussetzungen des IAS 39.88 für eine Bilanzierung als Sicherungsgeschäft („hedge accounting“) gegeben sind, werden Wertveränderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgsneutral in einem besonderen Posten des Eigenkapitals berücksichtigt. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, werden die Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam erfasst.

Rückstellungen – Rückstellungen werden gebildet, wenn 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.

Aufwands- und Ertragsrealisierung – Mieterträge werden zeitraumbezogen entsprechend der Laufzeit der Mietverträge und unter Berücksichtigung von Anreizvereinbarungen vereinnahmt. Bei einem Immobilienverkauf wird das Ergebnis realisiert, wenn die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen (Besitz, Nutzen und Lasten) auf den Käufer übergehen. Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung erfasst. Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand erfasst. Fremdkapitalkosten für qualifizierte Vermögenswerte werden aktiviert.

(3) SCHÄTZUNGEN UND ERMESSENSAUSÜBUNGEN IM RAHMEN DER RECHNUNGSLEGUNG

In Ermangelung festgestellter Marktpreise erfordert die Ermittlung beizulegender Zeitwerte, dass das Management bzw. die von ihm beauftragten Gutachter Schätzungen vornehmen und Annahmen treffen. Alle Schätzungen und Annahmen werden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen, um ein den

tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln.

Beizulegende Zeitwerte sind insbesondere zu ermitteln bei:

- Bilanzierung von Unternehmenserwerben** – Bei der Erstkonsolidierung werden alle identifizierbaren Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zu beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbsstichtag angesetzt. Eine der wesentlichsten Schätzungen ist die Bestimmung der zum Erwerbsstichtag jeweils beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte und Verbindlichkeiten. Als Basis für die Bewertung von Immobilien dienen Gutachten unabhängiger Gutachter zu einem Stichtag, der nicht mehr als drei Monate vor oder nach dem Erwerb liegt. Verbindlichkeiten werden auf der Grundlage des am Erwerbsstichtag geltenden Marktzinsniveaus unter Berücksichtigung eines angemessenen Bonitätszuschlags bewertet.
- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** – Bei der Schätzung der beizulegenden Zeitwerte durch den beauftragten Gutachter bestehen im Rahmen des Discounted Cash-Flow-Verfahrens (DCF-Verfahren) Schätzbandbreiten im Hinblick auf die erwarteten Mieterträge und Instandhaltungen sowie die anzuwendenden Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungsraten. Angeichts der Vielzahl der betroffenen Objekte unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belaufen sich zum 31. Dezember 2007 auf T€ 150.070. Zusätzlich werden unter dem Posten „Zur Veräußerung vorgesehene langfristige Vermögenswerte“ Immobilien mit einem Buchwert von T€ 5.700 ausgewiesen.

- c) *Werthaltigkeit von „at equity“ bewerteten Beteiligungen* – Zu jedem Bilanzstichtag hat das Management einzuschätzen, ob irgendein Anhaltspunkt dafür vorliegt, dass der Buchwert wertgemindert sein könnte. In diesem Falle muss der erzielbare Betrag des betreffenden Vermögenswertes geschätzt werden. Der erzielbare Betrag entspricht dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem Nutzungswert, falls dieser höher liegt. Die Buchwerte der „at equity“ bewerteten Beteiligungen belaufen sich zum 31. Dezember 2007 auf T€ 58.909.

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die für alle Schätzungen getroffenen Annahmen realistisch und angemessen sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Wertansätze durch veränderte Rahmenbedingungen und Marktentwicklungen in der Zukunft angepasst werden müssen.

(4) UNTERNEHMENSERWERBE UND -VERÄUSSERUNGEN

a) Erwerb von Beteiligungen

Im Wege der Sacheinlage (Beschluss der a.o. Hauptversammlung vom 7. September 2007, das Grundkapital um bis zu TEUR 38.692 gegen Ausgabe von Aktien zu erhöhen) und durch Kauf hat sich die Fair Value REIT-AG an folgenden 14 IC / BBV-Immobilienfonds beteiligt:

	Stimmrechts- / Festkapitalanteil in %			
	Eingebracht	Gekauft	Gesamt	zum 31. Dezember 2007

Tochtergesellschaften

IC Fonds & Co. München Karlsfeld KG, Regensburg („IC 01“)	55,40	0,41	55,81	55,81
IC Fonds & Co. Forum Neuss KG, Regensburg („IC 03“)	67,69	3,89	71,58	71,58
IC Fonds & Co. Büroprak Teltow KG, Regensburg („IC 07“)	74,50	0,74	75,24	75,65
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, Regensburg („IC 13“)	46,87	4,31	51,18	49,68
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München („BBV 03“)	40,90	12,70	53,60	53,64
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München („BBV 06“)	42,58	11,18	53,76	54,64
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München („BBV 08“)	39,50	11,23	50,73	0,00

Assoziierte Unternehmen

IC Fonds & Co. Rabensteincenter KG, Regensburg („IC 10“)	0,00	26,14	26,14	26,14
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Regensburg („IC 12“)	31,39	8,44	39,83	39,98
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, Regensburg („IC 15“)	31,98	6,30	38,28	38,31
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München („BBV 02“)	15,73	21,36	37,09	38,28
BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG, München („BBV 09“)	18,61	6,32	24,93	24,93
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München („BBV 10“)	26,76	11,54	38,30	38,30
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München („BBV 14“)	36,55	8,47	45,02	45,02

Veränderte Beteiligungsquoten zum Bilanzstichtag beruhen im Falle des BBV 08 und des IC 13 auf dem unter b) und c) dargestellten Verkauf von Anteilen durch die Gesellschaft und im Übrigen auf dem Ausscheiden anderer Gesellschafter durch Kündigung.

Der Erwerb der Beteiligungen erfolgte sowohl für die Sacheinlagen als auch für die gekauften Anteile mit Ablauf des 30. September 2007.

Die Anschaffungskosten von Sacheinlagen bemessen sich nach dem Wert der ausgegebenen Aktien zum Transaktionszeitpunkt. Die Aktien der Gesellschaft waren am 30. September 2007 noch nicht an der Börse notiert, so dass ein Börsenkurs für die Bewertung nicht zur Verfügung stand. Als hinreichend verlässlicher Indikator für den Wert der Aktien kann jedoch der Ausgabebetrag in Höhe von € 10,00 je Stückaktie angesehen werden, zu dem insgesamt 1.097.434 Stückaktien in den Monaten August und September 2007 von den Adressaten des öffentlichen Angebots vom 3. August 2007 im Rahmen einer Barkapitalerhöhung gezeichnet und bis zum 30. September 2007 nahezu vollständig eingezahlt wurden. Das gesetzliche Bezugsrecht war dabei ausgeschlossen. Zum Zweck der Bestimmung der Anschaffungskosten der eingebrachten Beteiligungen wurden die als Gegenleistung ausgegebenen Aktien dementsprechend mit € 10,00 je Stückaktie bewertet. Die so ermittelten Anschaffungskosten der eingebrachten Anteile betrugen T€ 77.294; davon entfielen T€ 37.163 auf Anteile an Tochterunternehmen und T€ 40.131 auf Anteile an assoziierten Unternehmen.

Die Anschaffungskosten der gekauften Anteile betrugen insgesamt T€ 16.237. Davon betreffen T€ 5.289 Anteile an Tochterunternehmen und T€ 10.948 Anteile an assoziierten Unternehmen.

Die Vermögenswerte und Schulden der erworbenen **Tochtergesellschaften** wurden zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung (30. September 2007) mit ihren beizulegenden Zeitwerten wie folgt erfasst:

T€	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	BBV 08	Gesamt
Als Finanzinvestition gehaltene								
Immobilien	1.600	8.700	25.300	25.500	10.200	55.830	38.600	165.730
Zur Veräußerung gehaltene								
langfristige Vermögenswerte	2.900	0	0	0	0	0	14.200	17.100
Forderungen aus Lieferungen und								
Leistungen	25	101	(9)	16	42	193	126	494
Sonstige Forderungen und								
Vermögenswerte	31	6	0	11	33	23	30	134
Liquide Mittel	620	44	2.604	4.256	3.779	2.106	4.494	17.903
Rückstellungen	(12)	(10)	(10)	(11)	(14)	(20)	(16)	(93)
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	(51)	(17)	(3)	(74)	(3)	(15)	(42)	(205)
Sonstige Verbindlichkeiten	(6)	(61)	(401)	(247)	(53)	(1.024)	(528)	(2.320)
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	(2.158)	(1.232)	(4.181)
Beizulegender Zeitwert der								
Nettovermögenswerte	3.025	4.792	12.109	4.063	13.984	16.110	25.908	79.991
Fremdanteile	(1.337)	(1.362)	(2.998)	(1.984)	(6.489)	(7.449)	(12.765)	(34.384)
Positive Unterschiedsbeträge	0	206	584	695	0	0	0	1.485
Negative Unterschiedsbeträge	(159)	0	0	0	(633)	(415)	(3.433)	(4.640)
Anschaffungskosten der								
erworbenen Anteile	1.529	3.636	9.695	2.774	6.862	8.246	9.710	42.452
Davon entfallen auf gekaufte								
Anteile (bar bezahlt)	9	170	81	201	1.433	1.505	1.890	5.289
Davon entfallen auf eingebrachte								
Anteile	1.520	3.466	9.614	2.573	5.429	6.741	7.820	37.163
Zahl der hierfür ausgegebenen								
Aktien (Stück)	151.955	346.618	961.374	257.311	542.880	674.136	782.010	3.716.306
Im Konzernüberschuss enthaltenes								
Ergebnis des Tochterunternehmens	21	(46)	363	(9)	(182)	1.094	433	1.674

Zwischen den Anschaffungskosten und den auf die Gesellschaft entfallenden Anteilen am Nettovermögenswert der erworbenen Tochterunternehmen ergab sich im Saldo ein negativer Unterschiedsbetrag von T€ 3.155 (davon positive Unterschiedsbeträge in Höhe von T€ 1.485 und negative Unterschiedsbeträge in Höhe von T€ 4.640). Da der Ansatz eines Firmenwerts bei bestandshaltenden Immobiliengesellschaften ausscheidet, wurden die positiven Unterschiedsbeträge sofort abgeschrieben, während die negativen Unterschiedsbeträge erfolgswirksam vereinnahmt wurden. Die Beträge wurden in folgenden Posten der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen:

T€	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	
Positive Unterschiedsbeträge	1.485
Negative Unterschiedsbeträge IC 01, BBV 03, BBV 06	(1.207)
	278

Übriges Beteiligungsergebnis

Negativer Unterschiedsbetrag BBV 08, da im Berichtsjahr veräußert – siehe unter b) –	(3.433)
Negativer Unterschiedsbetrag im Saldo	(3.155)

Wären die Tochterunternehmen bereits zum 1. Januar 2007 erworben worden, hätte der Konzern für das Geschäftsjahr 2007 Umsatzerlöse in Höhe von T€ 18.764 ausgewiesen. Auf die Angabe eines entsprechenden Konzernergebnisses muss verzichtet werden, da für die Tochtergesellschaften keine IFRS-Abschlüsse für das gesamte Jahr 2007 vorliegen.

Die Ermittlung der anteiligen Nettovermögenswerte der **assoziierten Unternehmen** zum 30. September 2007 und deren Abstimmung mit den Anschaffungskosten lässt sich wie folgt darstellen:

	IC 10	IC 12	IC 15*	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
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 und								
Vermögenswerte	4	25	55	71	71	64	946	1.236
Liquide Mittel	420	583	2.098	193	11.478	8.102	3.828	26.702
Rückstellungen	(10)	(14)	(20)	0	(17)	(20)	(25)	(106)
Finanzverbindlichkeiten	(7.968)	(2.430)	(27.252)	(1.374)	(82.175)	(80.037)	(52.330)	(253.566)
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	(4.782)	(1.177)	0	(5.959)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen								
und Leistungen	(38)	(26)	(88)	(5)	(27)	(44)	(360)	(588)
Sonstige Verbindlichkeiten	(52)	(30)	(617)	(57)	(2.346)	(884)	(961)	(4.947)
Summe der Buchwerte	2.666	6.742	18.799	634	65.506	61.409	39.541	195.297
Anpassung der Finanzverbindlichkeiten								
an den Marktwert zum 30.9.2007	168	(25)	(1.422)	(82)	(516)	(265)	(2.937)	(5.079)
Beizulegender Zeitwert der								
Nettovermögenswerte	2.834**	6.717	17.377	552	64.990	61.144	36.604	190.218
Beteiligungsquote in %								
	26,14	39,83	38,28	37,09	24,93	38,30	45,02	
Anteil der Fair Value REIT-AG	270	2.675	6.652	205	16.202	23.418	16.479	65.901
Unterschiedsbetrag	(202)	(48)	10	(52)	(4.272)	(6.062)	(4.196)	(14.822)
Anschaffungskosten der								
Anteile	68	2.627	6.662	153	11.930	17.356	12.283	51.079
Davon entfallen auf gekaufte Anteile (bar bezahlt)	68	489	956	82	2.673	4.657	2.023	10.948
Davon entfallen auf eingebrachte Anteile	0	2.138	5.706	71	9.257	12.699	10.260	40.131
Zahl der hierfür ausgegebenen Aktien (Stück)	0	213.783	570.622	7.102	925.655	1.269.940	1.026.040	4.013.142

* konsolidiert

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

Zwischen den Anschaffungskosten der Beteiligungen und den auf die Gesellschaft entfallenden Anteilen an den Nettovermögenswerten der assoziierten Unternehmen ergaben sich ein positiver Unterschiedsbetrag von T€ 10 und negative Unterschiedsbeträge in Höhe von T€ 14.832. Der Saldo von T€ 14.822 wurde erfolgswirksam als Bestandteil der Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen vereinnahmt.

b) Veräußerung der Beteiligung an der BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG

Mit Vertrag vom 13./14. Dezember 2007 hat die Gesellschaft ihre 51 % ige Beteiligung am Kommanditkapital der BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG in Höhe von nominal T€ 24.482 an die IC Immobilien Holding AG verkauft und übertragen. Der Kaufpreis beträgt T€ 10.000 zuzüglich eines variablen Bestandteils, der von der Wertentwicklung des Nettofondsvermögens bis zum 31. Dezember 2008 (Abrechnungstichtag) bzw. von bis dahin angefallenen Liquidationserlösen abhängt. Der Verkäufer kann verlangen, dass der Abrechnungstichtag um bis zu einem Jahr verschoben wird, wenn zum 31. Dezember 2008 noch nicht alle Fondsobjekte verkauft sein sollten.

Der verkauft Fonds ist mit Ablauf des 30. November 2007 aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden. Als Veräußerungserlös wurden der feste Kaufpreisteil in Höhe von T€ 10.000 und ein erwarteter variabler Kaufpreisteil von T€ 300 gebucht. Der Verkauf wirkte sich wie folgt auf den Konzernabschluss aus:

T€	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	38.600
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	14.200
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	202
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	100
Liquide Mittel	4.537
Finanzverbindlichkeiten	(30.726)
Rückstellungen	(19)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(148)
Sonstige Verbindlichkeiten	(511)
Fremdanteile	(12.855)
Abgehendes Reinvermögen	13.380
Veräußerungsverlust	(3.080)
Veräußerungserlös	10.300

Vereinbarungsgemäß wurde der Kaufpreis am 19. Dezember 2007 in Höhe eines Teilbetrages von T€ 3.500 bezahlt. Weitere T€ 1.795 wurden durch Aufrechnung ausgeglichen. Die weiteren Zahlungen sind zwischen Käufer und Verkäufer unter Berücksichtigung des wechselseitigen Liquiditätsbedarfs abzustimmen. Nicht gezahlte feste und variable Kaufpreisteile sind vom Käufer mit 6 % p.a. zu verzinsen. Der variable Kaufpreisteil, ausstehende feste Kaufpreisteile sowie etwa noch offene Zinszahlungen sind spätestens 3 Monate nach dem Abrechnungstichtag fällig.

c) Verkauf von Anteilen an der IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG

Mit Vertrag vom 27./28. Dezember 2007 hat die Gesellschaft Anteile am Kommanditkapital der IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG im Nominalwert von T€ 435 an die Euroval (Deutschland) GmbH, Unterschleißheim verkauft. Der Kaufpreis betrug T€ 61 und es entstand vor Veräußerungskosten ein Veräußerungsergebnis von T€ 0. Mit dem Verkauf dieser Anteile ermäßigte sich die Beteiligungsquote der Gesellschaft am IC 13 auf 49,68 %. IC 13 ist dadurch kein Tochterunternehmen mehr, sondern nur noch ein assoziiertes Unternehmen, das nicht mehr voll konsolidiert, sondern „at equity“ bilanziert wird. Die Entkonsolidierung lässt sich auf Basis der Werte zum 31. Dezember 2007 wie folgt darstellen:

T€	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	25.300
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	8
Liquide Mittel	4.318
Rückstellungen	(12)
Finanzverbindlichkeiten	(25.291)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(55)
Sonstige Verbindlichkeiten	(230)
Fremdanteile vor Verkauf von Anteilen	(1.989)
Erhöhung der Fremdanteile durch Verkauf von Anteilen	(61)
Umbuchung in „at equity“ bewertete Beteiligungen	2.023

**(5) IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND
SACHANLAGEN**

T€	Immaterielle Vermögenswerte (Software)	Sachanlagen (Betriebs- und Geschäfts- ausstattung)
Anschaffungskosten		
Stand am 1. Januar 2006	0	0
Veränderungen	0	0
Stand am 31. Dezember 2006	0	0
Zugänge	2	34
Abgänge	0	(1)
Stand am 31. Dezember 2007	2	33
Aufgelaufene Abschreibungen		
Stand am 1. Januar 2006	0	0
Veränderungen	0	0
Stand am 31. Dezember 2006	0	0
Zugänge	0	(3)
Abgänge	0	1
Stand am 31. Dezember 2007	0	(2)
Buchwerte		
Stand 1. Januar / 31. Dezember 2006	0	0
Stand am 31. Dezember 2007	2	31

(6) ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Entwicklung:

T€	Direkt- investitionen	Beteiligungen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand am 1. Januar 2006	0	0	0
Veränderungen	0	0	0
Stand am 31. Dezember 2006	0	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	165.730	165.730
Zugänge (Neuerwerbe)	51.615	0	51.615
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	0	150	150
Umgruppierung in zu veräußernde Vermögenswerte	0	(2.900)	(2.900)
Abgang - Verkauf BBV 08 -	0	(38.600)	(38.600)
Abgang - Statuswechsel IC 13 -	0	(25.500)	(25.500)
Stand am 31. Dezember 2007	51.615	98.880	150.495
Wertveränderungen			
Stand am 1. Januar 2006	0	0	0
Veränderungen	0	0	0
Stand am 31. Dezember 2006	0	0	0
Höherbewertungen	550	3.750	4.300
Tieferbewertungen	(2.205)	(2.820)	(5.025)
Umgruppierung in zu veräußernde Vermögenswerte	0	100	100
Abgang - Statuswechsel IC 13 -	0	200	200
Stand am 31. Dezember 2007	(1.655)	1.230	(425)
Beizulegende Zeitwerte			
Stand 1. Januar / 31. Dezember 2006	0	0	0
Stand am 31. Dezember 2007	49.960	100.110	150.070

Zum 31. Dezember 2007 handelt es sich um insgesamt 52 Objekte, wobei 48 Objekte als Volleigentum, 1 Objekt als Teileigentum und 3 Objekte als Erbbaurechte bestehen. Zwei weitere Objekte werden „als zur Veräußerung gehalten“ ausgewiesen.

Bei den Zugängen durch Neuerwerb (T€ 51.615) handelt es sich um den im Dezember 2007 erfolgten Erwerb von 32 Gebäuden der Sparkasse Südholstein (nahezu ausschließlich Büro- und Geschäftshäuser). Die Sparkasse hat die von ihr genutzten Gebäude für

die Dauer von durchschnittlich 15,5 Jahren angemietet, wobei sie das zweimalige Recht hat, das Mietverhältnis jeweils um weitere fünf Jahre zu verlängern. Der Mietzins beträgt EUR 7,50 je m² und verändert sich ab dem 2. Mietjahr jährlich entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000=100).

Immobilien mit einem Buchwert von T€ 140.170 (2006: T€ 0) sind mit Grundpfandrechten zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber

Kreditinstituten belastet. Für eine Hotelimmobilie in Hannover bzw. einen Supermarkt in Frechen bestehen Vorkaufsrechte seitens des Nutzers bzw. des Erbbaupflichteten. Weitere wesentliche Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit der Immobilien sowie vertragliche Verpflichtungen zu Verbesserungen an den Immobilien bestehen nicht. Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beträgt T€ 222.

Aus drei langfristigen Erbbaurechtverträgen (Restlaufzeiten 30 bis 72 Jahre) resultieren Verpflichtungen zu künftigen Erbbauzinszahlungen von T€ 231 p.a. Die Verträge beinhalten Indexklauseln.

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien wurden objektweise durch die CB Richard Ellis GmbH, Berlin, auf der Grundlage des DCF-Verfahrens ermittelt. Die Zahlungsströme eines 10-Jahreszeitraums wurden im Detail geplant; für die Zeit danach wurden nachhaltige Mietreinerträge zugrunde gelegt, deren Kapitalwert auf der Basis objektbezogener Kapitalisierungsraten zwischen 5,6 % und 6,5 % und unter Berücksichtigung nach 10 Jahren anfallender geschätzter Veräußerungskosten ermittelt wurde. Die Einnahmenüberschüsse des 10-Jahreszeitraums und der sich nach dessen Ablauf ergebende Kapitalwert wurden mit Diskontierungsraten, die objektbezogen zwischen 5,9 % und 7,4 % liegen, auf den Bewertungstichtag abgezinst und um die geschätzten Erwerbsnebenkosten eines potentiellen Erwerbers vermindert. Die finanzmathematischen Annahmen (Kapitalisierungs- und Diskontierungsraten) blieben im Berichtszeitraum unverändert. Die Marktwerte beinhalten die Vorteile aus günstig abgeschlossenen Mietverträgen (sog. Overrents).

Die aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zukünftig bis zur frühest möglichen Kündbarkeit der Mietverträge mindestens erzielbaren Mieterträge betragen:

T€	31. Dezember	
	2007	2006
innerhalb eines Jahres	11.782	0
zwischen einem und fünf Jahren	38.249	0
nach mehr als fünf Jahren	43.718	0
	93.749	0

Mietsteigerungen aus mietvertraglich vereinbarten Indexanpassungen sind hierin nicht enthalten.

Bedingte Mieteinnahmen resultierten im Geschäftsjahr 2007 in Höhe von T€ 78 aus der Vermietung einer Hotelimmobilie. Es handelt sich um den umsatzabhängigen Teil der Miete, der die Mindestmiete übersteigt. Wesentliche indexabhängige Mietanpassungen lagen nicht vor.

(7) IM BAU BEFINDLICHE IMMOBILIEN

Es handelt sich um Anschaffungsnebenkosten für ein im Bau befindliches Bürogebäude in Düsseldorf. Besitz, Nutzen und Lasten des Grundstücks gingen erst mit Zahlung der ersten Kaufpreisrate im Januar 2008 auf die Gesellschaft über. Für dieses, nach Fertigstellung in die „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ umzubuchende Objekt bestand am 31. Dezember 2007 ein Bestellobligo in Höhe von T€ 12.590.

(8) „AT EQUITY“ BEWERTETE BETEILIGUNGEN

T€	IC 10	IC 12	IC 13	IC 15	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Stand 1.1.2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zugänge (Anschaffungskosten)	68	2.627	0	6.662	153	11.930	17.356	12.283	51.079
Auflösung der Unterschiedsbeträge	202	48	0	(10)	52	4.272	6.062	4.196	14.822
Anteiliges Eigenkapital bei Erwerb	270	2.675	0	6.652	205	16.202	23.418	16.479	65.901
Entnahmen	0	0	0	0	0	0	(908)	(510)	(1.418)
Ergebnisanteil	(138)	(13)	0	201	5	308	(262)	(145)	(44)
Umbuchung (w. Statusänderung)	0	0	2.023	0	0	0	0	0	2.023
Anteiliges Eigenkapital am 31.12.2007	132	2.662	2.023	6.853	210	16.510	22.248	15.824	66.462
Wertberichtigung	(107)	(209)	(602)	(802)	(111)	(1.340)	(2.137)	(2.245)	(7.553)
Stand 31.12.2007	25	2.453	1.421	6.051	99	15.170	20.111	13.579	58.909

Der Umstand, dass die Marktkapitalisierung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2007 unter ihrem Nettovermögenswert liegt, wurde zum Anlass genommen, die Werthaltigkeit des Buchwertes der Anteile an assoziierten Unternehmen zu überprüfen. Danach ergab sich, dass der Nutzungswert der Beteiligungen unter dem anteiligen Eigenkapital der Beteiligungsgesellschaften liegt. Die Wertdifferenz beruht darauf, dass in den Fonds nicht immobilienbezogene Kosten anfallen (Fondsverwaltung, Treuhandgebühren, Prüfungs- und Beratungskosten, Geschäftsführungs- und Haftungsvergütungen, Geschäftsbericht etc.), die bei der Bewertung der Immobilien unberücksichtigt bleiben, jedoch aus den Immobilienerträgen gedeckt werden müssen und die Fondsergebnisse mindern. Die Diskontierungsraten wurden fondsbezogen auf Basis der in den Immobiliengutachten per 31. Dezember 2007 verwendeten Zinssätze ermittelt; sie lagen zwischen 6,15 % und 6,50 %.

Das in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Ergebnis aus assoziierten Unternehmen setzt sich wie folgt zusammen:

T€	31. Dezember	
	2007	2006
Laufendes Ergebnis		
Anteiliges Bewertungsergebnis	(1.560)	0
Übriges laufendes Ergebnis	1.516	0
Ergebnisanteil	(44)	0
Auflösung der negativen Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung	14.822	0
Zuführung zur Wertberichtigung	(7.553)	0
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	7.225	0

Sämtliche Anteile an den „at equity“ bewerteten Beteiligungen sind zur Sicherung eines Bankkredits, der zum 31. Dezember 2007 mit T€ 16.133 valuiert, verpfändet.

Finanzinformationen der nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen enthalten die nachfolgenden Tabellen, wobei sich die Angaben auf 100 % und nicht auf den Konzernanteil an den assoziierten Unternehmen beziehen. Vermögenswerte und Schulden dieser Unternehmen stellen sich zum 31. Dezember 2007 wie folgt dar:

T€	IC 10*	IC 12	IC 13	IC 15**	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Als Finanzinvestition gehaltene									
Immobilien	9.800	8.300	25.300	44.100	1.800	142.900	133.230	87.000	452.430
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen									
und Leistungen	35	267	35	210	85	67	371	490	1.560
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte									
Vermögenswerte	7	22	8	4	13	32	14	1.018	1.118
Liquide Mittel	359	610	4.318	2.554	198	10.723	5.174	1.808	25.744
Rückstellungen	(9)	(10)	(12)	(26)	0	(22)	(27)	(32)	(138)
Finanzverbindlichkeiten	(7.766)	(2.443)	(25.291)	(28.289)	(1.443)	(81.417)	(79.218)	(54.616)	(280.483)
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	(4.689)	(1.104)	0	(5.793)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen									
Sonstige Verbindlichkeiten	(50)	(48)	(230)	(549)	(82)	(1.133)	(211)	(94)	(2.397)
Nettovermögen	2.306	6.659	4.073	17.888	519	66.227	58.090	35.149	190.911

* Vom Nettovermögen entfallen T€ 1.800 auf eine Sondereinlage einzelner Gesellschafter

** konsolidiert

Die Ertragslage der „at equity“ bilanzierten Unternehmen für die Zeit vom 1. Oktober bis zum 31. Dezember 2007 (ohne den in der Gewinn- und Verlustrechnung 2007 noch voll konsolidierten IC 13) lässt sich wie folgt darstellen:

T€	IC 10	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Mieterträge	166	151	1.003	56	2.904	2.604	1.739	8.623
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	68	174	96	13	299	287	1.049	1.986
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(134)	(130)	(181)	(63)	(520)	(536)	(1.697)	(3.261)
Nettovermietungserträge	100	195	918	6	2.683	2.355	1.091	7.348
Allgemeine Verwaltungskosten	(6)	(13)	(62)	(9)	(274)	(78)	(146)	(588)
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	0	29	579	(15)	0	(23)	(102)	468
Bewertungsergebnis	(500)	(200)	(666)	0	(320)	(2.060)	(500)	(4.246)
Betriebsergebnis	(406)	11	769	(18)	2.089	194	343	2.982
Nettozinsaufwand	(120)	(26)	(251)	(15)	(852)	(876)	(664)	(2.804)
Wirtschaftliches Ergebnis	(526)	(15)	518	(33)	1.237	(682)	(321)	178

(9) FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE (LANGFRISTIG)

T€	31. Dezember	
	2007	2006
IC Immobilien Holding AG		
Kaufpreisforderung BBV 08		
(siehe Anhang Nr. 4 b)	5.005	0
Verschiedene Anteile an		
Immobilienfonds	0	10
	5.005	10

(10) ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Bei dem Bilanzausweis handelt es sich um zwei Einzelhandelsimmobilien, deren Veräußerung die Gesellschafterversammlungen von IC 01 bzw. BBV 06

beschlossen haben. Im Hinblick darauf, dass die Veräußerung mit hoher Wahrscheinlichkeit innerhalb von 12 Monaten erwartet wird, erfolgt der Bilanzausweis nicht mehr unter „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

Die Bewertung erfolgt zu den beizulegenden Zeitwerten von T€ 5.700 zum 31. Dezember 2007. Ergebniswirksame Wertanpassungen haben sich nicht ergeben.

Die Immobilien sind mit Grundschulden belastet. Zur Löschung bzw. Freigabe der Grundschulden sind Kredittilgungen erforderlich. Diese belaufen sich bei einem Objekt (beizulegender Zeitwert T€ 2.900) auf T€ 925; bei dem anderen Objekt (beizulegender Zeitwert T€ 2.800) sind eventuelle Tilgungen mit der Bank zu verhandeln, da die Finanzierung fondsbezogen erfolgte.

(11) FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

T€	31. Dezember	
	2007	2006
Mietforderungen einschließlich Nebenkostenabrechnungen		
kurzfristig fällig	725	0
überfällig	180	0
	905	0
Wertberichtigungen	(36)	0
	869	0

Die Einzelwertberichtigungen betreffen ausschließlich überfällige Posten. Sie haben sich wie folgt entwickelt:

T€	Geschäftsjahr	
	2007	2006
Stand zu Beginn des Jahres	0	0
Erstkonsolidierung	865	0
Zuführung	1	0
Auflösung	(145)	0
Entkonsolidierungen	(685)	0
Stand am Ende des Jahres	36	0

Wertberichtigungen werden gebildet für bestrittene Nebenkostenabrechnungen und für Mietrückstände, soweit diese die gestellten Sicherheiten übersteigen.

Mietforderungen im Betrag von T€ 95 sind als Sicherheit für einen Bankkredit abgetreten.

(12) SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

T€	31. Dezember	
	2007	2006
Finanzielle Vermögenswerte		
Rückabwicklung Immobilien-erwerb	2.278	0
Verschiedene Gesellschaften der IC Gruppe	396	0
Notaranderkonto	355	0
Übrige	121	0
	3.150	0
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Umsatzsteuer	616	0
Sonstige	60	0
	3.826	0

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände sind kurzfristig fällig und jederzeit einbringlich. Wertberichtigungen waren nicht erforderlich.

Aufgrund eines ausgeübten Vorkaufsrechts muss der Kauf einer zum Sparkassenportfolio gehörenden Immobilie rückabgewickelt werden. Der gezahlte Kaufpreis ist insoweit vom Verkäufer zu erstatten.

(13) LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel umfassen ausschließlich Bankguthaben und Festgelder, die für nicht mehr als drei Monate angelegt sind. Die Mittel sind frei verfügbar.

(14) EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital – Das gezeichnete Kapital beträgt zum 31. Dezember 2007 € 47.034.410. Es ist eingeteilt in 9.406.882 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien sind ausgegeben und voll eingezahlt. Zum Bilanzstichtag befanden sich sämtliche ausgegebenen Aktien in Umlauf. Rechnerisch entfällt auf jede Aktie ein Anteil am gezeichneten Kapital von € 5,00. Die Aktionäre sind zum

Bezug etwaiger beschlossener Dividenden berechtigt und verfügen in der Hauptversammlung über ein Stimmrecht je Aktie.

Kapitalbeschaffungskosten – Die in direktem Zusammenhang mit den im Geschäftsjahr 2007 durchgeführten Bar- und Sachkapitalerhöhungen entstandenen Transaktionskosten in Höhe von T€ 1.117 wurden zu Lasten der Kapitalrücklage gebucht. Es handelt sich vor allem um Beratungskosten.

Genehmigtes Kapital – Der Vorstand ist gemäß § 5 Abs. 5 der Satzung ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. September 2012 um T€ 21.250 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

(15) ANTEILE VON MINDERHEITSGESELLSCHAFTERN

T€	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	BBV 08	Gesamt
Stand 1.1.2007	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	1.337	1.362	2.998	1.984	6.489	7.449	12.765	34.384
Zugänge	0	0	0	61	0	0	0	61
Ergebnisanteil – Aufwand (Ertrag) –	9	(12)	88	8	(86)	565	196	768
Auszahlungen	0	0	0	0	(1.371)	0	0	(1.371)
Umbuchungen (Abfindungen)	0	0	(49)	(3)	(7)	(285)	(106)	(450)
Abgänge (Entkonsolidierungen)	0	0	0	(2.050)	0	0	(12.855)	(14.905)
Stand 31.12.2007	1.346	1.350	3.037	0	5.025	7.729	0	18.487

(16) FINANZVERBINDLICHKEITEN

T€	31. Dezember	
	2007	2006
Langfristige Verbindlichkeiten		
variabel verzinsliche		
Bankverbindlichkeiten	9.372	0
festverzinsliche		
Bankverbindlichkeiten	47.744	0
	57.116	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
variabel verzinsliche		
Bankverbindlichkeiten	51.890	0
festverzinsliche		
Bankverbindlichkeiten	2.982	0
	54.872	0
Sonstige Verbindlichkeiten	146	0
	55.018	0
	112.134	0

Die variabel verzinslichen Bankdarlehen werden auf der Basis des EURIBOR zuzüglich Marge verzinst. Die Zinssätze betragen zum 31. Dezember 2007 durchschnittlich 5,7 % p.a.. Die Effektivverzinsung der festverzinslichen Bankdarlehen beläuft sich auf 5,10 % bis 5,25 % p.a. Die Darlehen haben eine Laufzeit bis spätestens 2014. Sie sind in vollem Umfang grundpfandrechtlich (zusätzlich ein Darlehen in Höhe von T€ 35.540 durch Abtretung von Ansprüchen aus Mietverträgen) sowie in Höhe von T€ 16.133 durch Verpfändung der von der Fair Value REIT-AG gehaltenen Anteile an den IC-/BBV- Immobilienfonds gesichert.

Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten umfassen auch die innerhalb eines Jahres fälligen Beträge aus langfristigen Darlehen. Die langfristigen Bankverbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

T€	31. Dezember	
	2007	2006
Zwischen 1 und 2 Jahren	3.572	0
Zwischen 2 und 5 Jahren	11.427	0
Nach mehr als 5 Jahren	42.117	0
	57.116	0

Die Bankverbindlichkeiten weisen folgende Zinsbindungsfristen auf, nach deren Ablauf die Verzinsung neu zu vereinbaren ist, sofern der Kredit nicht zurückgezahlt wird:

T€	31. Dezember	
	2007	2006
6 Monate oder weniger	61.262	0
6 bis 12 Monate	13.176	0
1 bis 5 Jahre	29.566	0
Über 5 Jahre	7.984	0
	111.988	0

(17) SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

T€	31. Dezember	
	2007	2006
langfristig		
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	319	0
Derivative Finanzinstrumente (Zins-Swapgeschäfte)	175	0
	494	0
kurzfristig		
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Sicherheitseinhalte	355	0
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	316	0
Zinsabgrenzung	146	0
Derivative Finanzinstrumente (Zins-Swapgeschäfte)	50	0
Vergütungen Aufsichtsrat	15	0
Sonstige	85	0
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Steuerverbindlichkeiten (Umsatz- und Grunderwerbsteuer)	634	0
Passive Rechnungsabgrenzung	108	0
	1.709	0
	2.203	0

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen Minderheitsgesellschaftern von Tochterunternehmen handelt es sich im Wesentlichen um Abfindungsverpflichtungen aufgrund erfolgter Kündigungen des Gesellschaftsverhältnisses. Der Konzern ist in einigen Fällen berechtigt, die Auseinandersetzungsguthaben in drei Jahressraten auszuzahlen, wobei der jeweils rückständige Betrag mit 4% p.a. zu verzinsen ist.

Zum Zwecke der Zinssicherung von zwei variabel verzinslichen Darlehen bestehen zwei Zinssicherungsgeschäfte mit einem Kreditinstitut. Die beiden Geschäfte haben eine Laufzeit bis zum 2. Juli 2012. Der Konzern zahlt einen festen Zinsbetrag in Höhe von 5,03 % bzw. 4,81 % p.a. vom jeweiligen Bezugs-

betrag zu Beginn eines Quartals und erhält bezogen auf den gleichen Betrag von dem Kreditinstitut einen variablen Zinsbetrag in Höhe des zu Beginn des Quartals festgesetzten Drei-Monats-EURIBOR. Die beiden Bezugsbeträge betragen insgesamt zum 31. Dezember 2007 T€ 12.168 (2006: T€ 0). Aufgrund von Sondertilgungen weicht der Darlehensstand der gesicherten Kredite teilweise von den Bezugsbeträgen ab. Die Bewertung der Zins-Swapgeschäfte erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Da die strengen Voraussetzungen des IAS 39.88 für eine Bilanzierung als Sicherungsgeschäft („hedge accounting“) bezüglich Dokumentation und Messung der Effektivität des Sicherungszusammenhangs nicht gegeben sind, wird die Wertveränderung des beizulegenden Zeitwerts nicht erfolgsneutral in einem gesonderten Posten des Eigenkapitals sondern erfolgswirksam gebucht und im Nettozinsaufwand ausgewiesen.

(18) RÜCKSTELLUNGEN

T€	Personal- bereich	Prüfungs-/ Beratungs- kosten	Gesamt
Stand am 1.1.2007	0	5	5
Änderung Konsolidierungskreis	0	94	94
Zuführung	30	186	216
Inanspruchnahme	0	(29)	(29)
Entkonsolidierung			
BBV 08 und IC 13	0	(31)	(31)
Stand am 31.12.2007	30	225	255

(19) HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SCHWEBENDE RECHTSSTREITIGKEITEN

Die Veräußerung des Sparkassenportfolios an die Gesellschaft ist unter den Voraussetzungen des § 3 Nr. 70 EStG steuerbegünstigt, indem nur der halbe Steuersatz angewandt wird. Unter bestimmten

Voraussetzungen kann die Steuerbegünstigung rückwirkend entfallen, z. B. wenn die Gesellschaft ihren Status als REIT-Aktiengesellschaft verliert. Gemäß § 3 Nr. 70 EStG haftet die Gesellschaft als Grundstückserwerber für die sich aus einem rückwirkenden Wegfall der Steuerbefreiung ergebenden Steuern.

Die Gesellschaft hat sich verpflichtet, der Sparkasse Südholstein Sicherheiten von bis zu T€ 2.400 zur Freistellung von Ansprüchen zu gewähren, die gegen diese geltend gemacht werden, sollte der Verkauf der Immobilien seitens der Sparkasse nicht durch das REITG begünstigt sein.

Schwebende Rechtstreitigkeiten bestehen nicht.

(20) LEASINGVERHÄLTNISSE

Finanzierungsleasingverhältnisse bestehen nicht. Sämtliche Mietverträge, die der Konzern mit Mietern abgeschlossen hat, sind nach IAS 17 als Operating Leasing einzustufen. Die künftigen Mindestmietränge sind in Anhang Nr. 6 dargestellt.

Die Büroräume in München sind angemietet. Als Aufwand des Geschäftsjahres 2007 wurden T€ 9 erfasst. Die Mindestleasingzahlungen bis zum Zeitpunkt der frühesten Kündbarkeit (31. März 2008) betragen T€ 12.

(21) NETTOVERMIETUNGSERGEBNIS

T€	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	Gesamt
Mieterträge	4.035	291	4.326
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	307	14	321
Erbbauzinsen	(57)	0	(57)
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen			
Immobilien, mit denen Erträge erzielt wurden	(1.967)	(67)	(2.034)
Immobilien, mit denen keine Erträge erzielt wurden	(4)	0	(4)
Nettovermietungsergebnis	2.314	238	2.552

Das Nettovermietungsergebnis wurde im Zeitraum Oktober bis Dezember 2007 erzielt.

(22) ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

T€	Geschäftsjahr	
	2007	2006
Konzeption und Formwechsel	1.383	0
Asset Management und Corporate Services	850	0
Beratungs- und Prüfungskosten	348	0
Nicht abziehbare Vorsteuer	219	0
Fondsverwaltung und Treuhandgebühren	185	0
Personalkosten	154	0
Büro- und Reisekosten	13	0
Kfz-Kosten	35	0
Abschreibungen	3	0
Übrige	312	0
	3.502	0

(23) SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN (IM SALDO)

T€	Geschäftsjahr	
	2007	2006
Erträge	143	0
Aufwendungen		
Ausbuchung von Unterschiedsbeträgen aus der Erstkonsolidierung	(278)	0
Kosten der Vermarktung von Immobilien	(124)	0
Zuführung / Auflösung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	144	0
Sonstige	(20)	0
	(278)	0
	(135)	0

(24) ÜBRIGES BETEILIGUNGSERGEBNIS

T€	Geschäftsjahr	
	2007	2006
BBV 8		
Auflösung des Unterschiedsbe- trags aus der Erstkonsolidierung	3.433	0
Veräußerungsverlust	(3.080)	0
Veräußerungskosten	(118)	0
	235	0
IC 13		
Veräußerungsergebnis	0	0
Veräußerungskosten	(2)	0
	(2)	0
Verschiedene Fondsanteile	180	0
	413	0

Zinsaufwendungen T€ 16 aus der Bewertung der Zinsswapgeschäfte saldiert.

(27) ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Personalaufwand

T€	Geschäftsjahr	
	2007	2006
Gehälter	147	0
Soziale Abgaben	7	0
	154	0

Im Jahresdurchschnitt wurde ein Mitarbeiter (2006: 0) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2007 beträgt die Zahl der Mitarbeiter 3.

Honorare und Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers
Honorare sind für die folgenden Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers BDO Deutsche Warentreuhand AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, als Aufwand erfasst worden:

(25) KOSTEN DES BÖRSENGANGS

Diese umfassen vor allem die Provision der die Börseneinführung begleitenden Bank, Kosten der rechtlichen und steuerlichen Beratung, die Erstellung eines Marktwertgutachtens für die Immobilien der Beteiligungsgesellschaften, eine Due Diligence, sonstige Kosten des Börsenprospekts u.a.

(26) NETTOZINSAUFWAND

T€	Geschäftsjahr	
	2007	2006
Zinserträge	469	1
Zinsaufwendungen	(1.960)	0
	(1.491)	1

In den Zinsaufwendungen des Geschäftsjahrs 2007 sind Eintragungskosten für Grundschulden in Höhe von T€ 107 enthalten, die nicht nach der Effektivzinsmethode verrechnet werden. Ferner sind in den

T€	Geschäftsjahr	
	2007	2006
Abschlussprüfungen	116	4
Sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen	220	0
Sonstige Leistungen	28	0
	364	4

Die Prüfungshonorare beinhalten die Honorare für den Konzernabschluss, sowie die Jahresabschlüsse der Fair Value REIT-AG und der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen, soweit diese nicht von einem anderen Abschlussprüfer geprüft wurden. Bei den sonstigen Bestätigungs- und

Bewertungsleistungen handelt es sich vor allem um die Prüfung von Proforma-Finanzinformationen und die Erteilung eines Comfort Letters im Zusammenhang mit dem Börsengang der Gesellschaft. Die sonstigen Leistungen betreffen die Übersetzung von Finanzinformationen sowie Beratungsleistungen.

(28) ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie („basic earnings per share“) berechnet sich wie folgt:

T€	Geschäftsjahr	
	2007	2006
Konzernergebnis in T€	1.744	(56)
geteilt durch: Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	2.360.146	0
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert / verwässert)	0,74	entfällt

Das Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des Konzernergebnisses durch die Zahl der durchschnittlich in Umlauf befindlichen Aktien. Es gab keine Verwässerungseffekte. Für das Jahr 2006 wurde kein Ergebnis je Aktie ermittelt, da die Gesellschaft noch keine Aktiengesellschaft war.

(29) FINANZINSTRUMENTE UND FINANZRISIKOMANAGEMENT

Finanzinstrumente – Nach IAS 39 sind alle finanziellen Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten in Kategorien zu klassifizieren. Auf der Basis der Klassifizierung bestimmt sich die Bilanzierung. Im Fair Value-Konzern finden die folgenden Kategorien Anwendung:

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert

sind und entstehen, wenn der Konzern Geld auf vertraglicher Basis oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die keiner anderen Kategorie zurechenbar sind.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten sind alle Finanzschulden, die bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert, nach Abzug von Transaktionskosten, angesetzt werden. In den Folgeperioden werden sie grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; Differenzen zwischen dem Auszahlungsbetrag und dem Rückzahlungsbetrag werden über die Dauer der Zinsbindung unter Anwendung der Effektivzinsmethode verteilt.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten sind ausschließlich Derivate mit einem negativen Marktwert, die nicht im Hedge Accounting abgebildet werden.

Beizulegende Zeitwerte – Die beizulegenden Zeitwerte aller Finanzinstrumente stellen sich im Vergleich zu den Buchwerten wie folgt dar:

T€	31. Dezember 2007		31. Dezember 2006	
	Buchwerte	beizulegende Zeitwerte	Buchwerte	beizulegende Zeitwerte
Aktiva				
Kredite und Forderungen				
Langfristige Forderungen	5.005	5.005	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	869	869	0	0
Sonstige Forderungen	3.150	3.150	0	0
Liquide Mittel	5.381	5.381	13	13
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Fondsanteile	0	0	10	190
	14.405	14.405	23	203
Passiva				
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten				
Derivative Finanzinstrumente	225	225	0	0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten				
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	18.487	18.503	0	0
Finanzverbindlichkeiten	112.134	112.096	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.972	2.972	108	108
Übrige Verbindlichkeiten	1.461	1.461	0	0
	135.279	135.257	108	108

Liquide Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen und Verbindlichkeiten haben größtenteils kurze Laufzeiten, so dass die Buchwerte annähernd den beizulegenden Zeitwerten entsprechen. Die beizulegenden Finanzverbindlichkeiten werden als Barwerte der mit den Schulden verbundenen Zahlungsströme unter Zugrundelegung der am Bilanzstichtag bestehenden Zinsstrukturkurve ermittelt.

Der beizulegender Zeitwert derivativer Finanzinstrumente wird mittels anerkannter finanzmathematischer Modelle berechnet. Es handelt sich um den Barwert der erwarteten Nettozahlungen.

Nettогewinne oder -verluste aus Finanzinstrumenten –
Diese lassen sich wie folgt darstellen:

T€	Geschäftsjahr	
	2007	2006
Kredite und Forderungen		
Sonstige betriebliche Erträge	103	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	144	0
Nettozinsaufwand	469	1
	716	1
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
Übriges Beteiligungsergebnis	180	0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
Nettozinsaufwand	(1.976)	0
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
Nettozinsaufwand	16	0
Nettогewinne (-verluste)	(1.064)	1

Neben Zinsen enthält das Nettoergebnis alle sonstigen Erträge und Aufwendungen, die im Zusammenhang mit den Finanzinstrumenten der jeweiligen Bewertungskategorie angefallen sind. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Ergebnisse aus der Folgebewertung sowie um Abgangsgewinne/-verluste.

Finanzrisikofaktoren – Der Konzern ist durch seine Tätigkeit folgenden Finanzrisiken ausgesetzt: Marktrisiken (Zinsänderungsrisiken), Kreditrisiken und Liquiditätsrisiken. Währungsrisiken bestehen nicht. Das Risikomanagement des Konzerns konzentriert sich dabei auf die von den Finanzmärkten ausgehenden Risiken und ist bestrebt, deren negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage möglichst gering zu halten.

Das Risikomanagement wird zentral auf Konzernebene auf der Grundlage vom Vorstand herausgegebener Richtlinien in enger Zusammenarbeit mit der zentralen Finanzabteilung der IC Immobilien Gruppe wahrgenommen. Diese Abteilung ist bei der

Ermittlung, Bewertung und Absicherung von Finanzrisiken als Dienstleister für den Konzern tätig.

a) Zinsänderungsrisiken

Der Konzern unterhält Tagesgeld- und Festgeldguthaben, deren Verzinsung vom jeweiligen Marktzinsniveau abhängt. Dagegen unterliegt die Forderung gegen die IC Immobilien Holding AG in Höhe von T€ 5.005 keinem Zinsrisiko, da die Verzinsung bis zur Fälligkeit fest vereinbart ist.

Die Zinsrisiken des Konzerns resultieren vor allem aus Finanzverbindlichkeiten. Bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten und bei der Neufestsetzung der Konditionen festverzinslicher Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist ist der Konzern dem Risiko höherer Zinszahlungen (Cash Flow Risiken) ausgesetzt. Zur Absicherung dieser Risiken wurden in einigen Fällen Zinssicherungsgeschäfte (Zinsswaps) abgeschlossen.

Aus der Bewertung der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte ergeben sich Zinsrisiken, die sich je nach dem, ob die Voraussetzungen für die Bilanzierung als Sicherungsgeschäft („hedge accounting“) gegeben sind oder nicht, entweder erfolgsneutral im Eigenkapital (bilanzwirksame Risiken) oder im Ergebnis (ergebniswirksame Risiken) auswirken.

Wären die Zinssätze in der Zeit vom 30. September (aus Konzernsicht Zeitpunkt der erstmaligen Kreditaufnahme) bis zum 31. Dezember 2007 um einen Prozentpunkt höher oder niedriger gewesen, dann wären Konzernüberschuss und Eigenkapital um ca. T€ 31 (2006: T€ 0) niedriger bzw. höher gewesen. Diese Auswirkung beruht auf veränderten Zinsaufwendungen für variabel verzinsliche Kredite, vermindert um die Effekte von Zinssicherungsgeschäften. Da der Konzern seine Geschäftstätigkeit im Wesentlichen erst zum 30. September 2007 aufgenommen hat und Finanzverbindlichkeiten erstmals zu diesem Datum und im Verlauf des 4. Quartals aufgenommen wurden, ist diese Analyse nicht repräsentativ für ein volles Geschäftsjahr.

Festverzinsliche Verbindlichkeiten beinhalten das Risiko einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts. Dieses Risiko wirkt sich weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung aus, da die Finanzverbindlichkeiten nicht zum beizulegenden Zeitwert sondern zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Das Risiko gewinnt aber im Falle einer vorzeitigen Ablösung der Verbindlichkeit (z. B. beim Verkauf der finanzierten Immobilie) Bedeutung. Auf eine Absicherung dieses Risikos wird im Konzern verzichtet.

Der Konzern prüft regelmäßig, in welchem Umfang er Zinsänderungsrisiken ausgesetzt ist. Dabei werden verschiedene Szenarien durchgerechnet, in denen die Möglichkeit von Umfinanzierungen, die Verlängerung bestehender Finanzierungen und Zinssicherungen berücksichtigt werden.

b) Kreditrisiken

Kreditrisiken ergeben sich aus Forderungen gegen Mieter, aus der Stundung von Kaufpreisforderungen sowie aus der Anlage liquider Mittel. Der Konzern hat Richtlinien, nach denen Mietverträge nur mit Parteien abgeschlossen werden, die eine einwandfreie Bonität aufweisen. Die Bonität wird laufend überwacht. Die Mieterstruktur ist breit gefächert. Im Geschäftsjahr 2007 (Zeitraum 1. Oktober 2007 bis 31. Dezember 2007) waren die Mietausfälle minimal.

Die Stundung eventueller Kaufpreisforderungen erfolgt generell auf gesicherter Basis; das rechtliche Eigentum wird erst nach vollständiger Bezahlung übertragen.

Derivative Finanzgeschäfte und Geldanlagen werden nur mit Finanzinstituten erstklassiger Bonität durchgeführt.

Mit Ausnahme einer Kaufpreisforderung in Höhe von T€ 5.005 gegen die IC Immobilien Holding AG gibt es im Konzern keine bedeutende Konzentration von Kreditrisiken. Die Forderung muss bis spätestens zum 31. März 2009 bezahlt werden. Bei Aufstellung dieses Abschlusses waren noch T€ 2.343 offen.

Das maximale Kreditrisiko für jede Klasse von Finanzinstrumenten ist auf die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte beschränkt.

c) Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsmanagement wird verantwortungsbewusst gehandhabt und umfasst die Aufrechterhaltung eines ausreichenden Finanzmittelbestandes und die Möglichkeit, in angemessener Höhe über zugesagte Kreditlinien zu verfügen. Zum 31. Dezember 2007 bestehen nicht ausgeschöpfte Kreditlinien in Höhe von T€ 24.460. Es wird angestrebt, bei der Liquiditätsbeschaffung möglichst flexibel zu sein. Die Liquiditätssituation wird vom Vorstand überwacht und regelmäßig mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Die folgende Darstellung, die vom Vorstand im Rahmen des Liquiditätsmanagements verwandt wird, zeigt die Fälligkeiten der zum Bilanzstichtag bestehenden Verbindlichkeiten:

T€	fällig			
	innerhalb eines Jahres	zwischen 1 und 2 Jahren	zwischen 2 und 5 Jahren	nach 5 Jahren
31. Dezember 2007				
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	0	0	0	18.487
Bankverbindlichkeiten	60.118	6.536	19.261	44.660
Derivative Finanzinstrumente	52	54	140	0
Rückstellungen	255	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.617	0	0	0
Übrige Verbindlichkeiten	920	238	103	0
31. Dezember 2006				
Rückstellungen	5	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	111	0	0	0

Bei den aufgeführten Beträgen handelt es sich um die zu leistenden Zahlungen einschließlich Zinsen; der Teil der Bankverbindlichkeiten, der nach mehr als fünf Jahren fällig wird, enthält keine Zinsen.

Da der Konzern seine finanziellen Verpflichtungen aus operativem Cash-Flow und dem Erlös aus der Veräußerung von Finanzimmobilien nicht erfüllen kann, wird angestrebt, eine Prolongation der kurzfristig fälligen Kredite durch die Kreditgeber zu erreichen. Es wird davon ausgegangen, dass die hierzu laufenden Verhandlungen zu einem positiven Abschluss führen.

Kapitalmanagement – Beim Kapitalmanagement des Konzerns werden mehrere Ziele verfolgt: Vorrangig soll die finanzielle Substanz erhalten bleiben, es soll der Schuldendienst einschließlich Tilgungen sichergestellt sein und ein Gewinn erwirtschaftet werden, der die Ausschüttung einer Dividende zulässt.

Die finanzielle Lage wird an der Höhe der liquiden Mittel und an der Eigenkapitalquote gemessen. Die Eigenkapitalquote gibt das Verhältnis von Eigenkapital zu Bilanzsumme gemäß Konzernbilanz wieder.

T€	31. Dezember
	2007
Eigenkapital	94.663
Bilanzsumme	230.359
Eigenkapitalquote	41,1 %

Der Konzern kann die Kapitalstruktur nur sehr begrenzt durch die Thesaurierung von Gewinnen steuern, da 90 % eines handelsrechtlichen Jahresüberschusses der Fair Value REIT-AG ausgeschüttet werden müssen. Als Mittel zur Verbesserung der Kapitalstruktur stehen daher im Wesentlichen die Ausgabe neuer Anteile (Kapitalerhöhung) und der Verkauf von Vermögenswerten zum Zweck der Schuldenerreduzierung zur Verfügung.

Ein wesentliches Ziel des Kapitalmanagements ist es ferner, die Anforderungen des REITG an die Eigenkapitalausstattung zu erfüllen, da es u.a. hiervon abhängt, ob die Gesellschaft dauerhaft von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit ist. Nach § 15 REITG muss das Eigenkapital mindestens 45 % des unbeweglichen Vermögens betragen.

		31. Dezember 2007
T€		
Eigenkapital	94.663	
Unbewegliches Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	150.070	
Im Bau befindliche Immobilien	564	
„at equity“ bewertete Beteiligungen	58.909	
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	5.700	
	215.243	
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG		44,0 %

Mit 44,0 % wurde die von § 15 REITG geforderte Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2007 nicht erreicht. Folgen für den Status der Gesellschaft als steuerbefreites Unternehmen ergeben sich hieraus unmittelbar jedoch nicht. Erst wenn die Anforderungen des REITG in drei aufeinander folgenden Wirtschaftsjahren nicht erfüllt würden, würde die Steuerbefreiung am Ende des dritten Wirtschaftsjahres enden. Der Konzern wird darauf hin arbeiten, dass am Ende des Geschäftsjahres 2008 die Eigenkapitalquote nach §15 REITG mindestens 45 % beträgt. Bereits nach Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten würde sich bei im übrigen unveränderten Werten eine REIT-Eigenkapitalquote von 45,2 % ergeben.

(30) SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Gesellschaft hält Immobilien direkt in der Fair Value REIT-AG und indirekt über Beteiligungsgesellschaften. Die Organisations- und Managementstruktur des Konzerns entspricht diesen beiden Beteiligungsformen. Dementsprechend bestehen zwei Geschäftssegmente, nämlich „Direktinvestitionen“ und „Beteiligungen“. Der Konzern ist ausschließlich in der geografischen Region „Deutschland“ tätig. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente sind die gleichen wie die in Anhang Nr. 2 beschriebenen Methoden des Konzerns.

Die Segmentumsätze und Segmentergebnisse lassen sich wie folgt darstellen:

T€	Segmentumsätze Geschäftsjahr		Segmentergebnisse Geschäftsjahr	
	2007	2006	2007	2006
Direktinvestitionen	96	0	(1.575)	(21)
Beteiligungen	4.551	0	3.195	0
	4.647	0	1.620	(21)
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen			7.225	0
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges			(2.047)	0
Formwechsel und Konzeption REIT			(1.383)	0
Übriges Beteiligungsergebnis			413	1
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern			(768)	0
Börsenzulassungskosten			(1.825)	0
Nettozinsaufwand			(1.491)	0
Ertragsteuern			0	(36)
Konzernergebnis			1.744	(56)

Die Umsätze wurden ausschließlich mit externen Mietern getätigt. Umsatzerlöse zwischen den Segmenten haben nicht stattgefunden.

Von den Mietumsätzen des Segments „Direktinvestitionen“ in Höhe von T€ 96 (2006 T€ 0) entfallen T€ 84 (2006: T€ 0) auf den Hauptmieter des Segments. Im Segment „Beteiligungen“ erzielte der Konzern mit einem Mieter Mietumsätze von T€ 739

und mit einem anderen Mieter Mietumsätze von T€ 723; das entspricht 16,2 % bzw. 15,9 % der Segmentumsätze in Höhe von T€ 4.551.

Die Umsätze der Segmente teilen sich wie folgt nach Nutzungsarten auf:

T€	Direktinvestitionen Geschäftsjahr		Beteiligungen Geschäftsjahr	
	2007	2006	2007	2006
Büro	96	0	1.200	0
Einzelhandel	0	0	1.391	0
Logistik	0	0	965	0
Sonstiges	0	0	995	0
	96	0	4.551	0

Die Segmentergebnisse der beiden Segmente sind vor den zentralen Verwaltungskosten, den Erträgen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen, den übrigen Bestandteile des Finanzergebnisses und dem Ertragsteueraufwands ermittelt. Diese Kennzahl wird dem Hauptentscheidungsträger des Konzerns im Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen zu diesem Segment und der Bewertung seiner Ertragskraft berichtet.

In den Segmentergebnissen sind die nachfolgenden Ergebnisse aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten:

T€	Direktinvestitionen Geschäftsjahr		Beteiligungen Geschäftsjahr	
	2007	2006	2007	2006
Bewertungsgewinne	550	0	3.750	0
Bewertungsverluste	(2.205)	0	(2.820)	
	(1.655)	0	930	0

Die Vermögenswerte und Schulden der Segmente stellen sich wie folgt dar:

T€	Vermögenswerte		Schulden	
	31. Dezember 2007	2006	31. Dezember 2007	2006
Direktinvestitionen	55.671	13	3.181	116
Beteiligungen	110.774	10	1.669	0
Summe Segmentvermögen / Segmentschulden	166.445	23	4.850	116
Nicht zugeordnete Vermögenswerte / Schulden	63.914	0	130.846	0
Konzern Gesamt	230.359	23	135.696	116

Die Vermögenswerte der Segmente bestehen in erster Linie aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, im Bau befindliche Immobilien, zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten, Forderungen und liquiden Mitteln. Die nicht zugeordneten Vermögenswerte bestehen aus den Buchwerten der „at equity“ bilanzierten Unternehmen und der Kaufpreisforderung aus dem Verkauf des BBV 08. Die Segmentverbindlichkeiten umfassen die betrieblichen Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten, derivative Finanzinstrumente und Minderheitsanteile sind unter den nicht zugeordneten Schulden ausgewiesen.

Investitionen und Abschreibungen ergeben sich aus folgender Darstellung:

T€	Investitionen		Abschreibungen	
	Geschäftsjahr 2007	2006	Geschäftsjahr 2007	2006
Direktinvestitionen				
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	51.615	0	0	0
im Bau befindliche Immobilien	566	0	0	0
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	36	0	3	0
	52.217	0	3	0
Beteiligungen				
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien				
Erstkonsolidierung	165.730	0	0	0
Nachträgliche Anschaffungskosten	150	0	0	0
	165.880	0	0	0
Konzern Gesamt	218.097	0	3	0

(31) ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Zahlungsmittelfonds entspricht dem Bilanzposten „Liquide Mittel“.

Zins- und Steuerzahlungen – Im Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit sind gezahlte Zinsen wie folgt enthalten:

T€	Geschäftsjahr	
	2007	2006
Zinseinnahmen	419	0
Zinsausgaben	2.827	0

Steuern vom Einkommen und Ertrag wurden weder im Geschäftsjahr 2007 noch im Vorjahr gezahlt.

Mittelzuflüsse/-abflüsse aus Unternehmensakquisitionen –
Aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften ergaben sich im Saldo folgende Mittelzunahmen aus Investitionstätigkeit:

T€	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	BBV 08	Gesamt
Anschaffungskosten der erworbenen Anteile	(1.529)	(3.636)	(9.695)	(2.774)	(6.862)	(8.246)	(9.710)	(42.452)
Begleichung durch Ausgabe eigener Aktien	1.520	3.466	9.614	2.573	5.429	6.741	7.820	37.163
Begleichung durch Zahlung	(9)	(170)	(81)	(201)	(1.433)	(1.505)	(1.890)	(5.289)
Mit dem Erwerb übernommene liquide Mittel	620	44	2.604	4.256	3.779	2.106	4.494	17.903
Nettozufluss (-abfluss) liquider Mittel	611	(126)	2.523	4.055	2.346	601	2.604	12.614

Mittelabflüsse aus Unternehmensverkäufen – Aus dem Verkauf der Anteile am BBV 08 ergab sich eine Mittelabnahme aus Investitionstätigkeit, der sich wie folgt ermittelt:

T€	
Verkaufserlös	10.300
davon durch Aufrechnung ausgeglichen	(1.795)
davon noch offen	(5.005)
vom Erwerber bezahlt	3.500
Abgabe liquider Mittel des BBV 08	(4.537)
Nettoabgabe liquider Mittel	(1.037)

Nicht zahlungswirksame Investitionstätigkeiten – Im Geschäftsjahr 2007 ergab sich aus dem Erwerb und der Erstkonsolidierung von Gesellschaften ein Zugang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an assoziierten Unternehmen in Höhe von T€ 216.809.

Nicht zahlungswirksame Finanzierungstätigkeiten – Im Geschäftsjahr 2007 erfolgte durch den Erwerb und die Erstkonsolidierung von Gesellschaften ein Zugang von Brutto-Finanzverbindlichkeiten in Höhe von T€ 118.511.

(32) BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN (RELATED PARTIES)

Nahestehende Unternehmen – Nahe stehende Unternehmen des Konzerns sind die H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG, die über vier Tochterunternehmen 30,46 % der Stimmrechte der Gesellschaft besitzt, sowie die UniCredito Italiano S.p.A., Mailand, mit ihren Tochterunternehmen Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG („HVB“), Wealth Management Capital Holding GmbH, H.F.S. HYPO-Fondsbeleihungen für Sachwerte GmbH und WealthCap Real Estate Management GmbH, denen diese Stimmrechte nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet werden.

Nahe stehende Unternehmen des Konzerns sind ferner die zur IC Immobilien Gruppe gehörende IC Immobilien Holding AG sowie deren Tochterunternehmen (IC Immobilien Service GmbH, IC Fonds GmbH und IC Beteiligungs Treuhand GmbH und andere) vor allem aufgrund der intensiven Geschäftsbeziehungen. Weitere nahe stehende Unternehmen sind die MIM Münchener Immobilien Management GmbH und die Kienzle Vermögensverwaltung GmbH, an denen Herr Dr. Oscar Kienzle, Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft und Mitglied des Vorstands der IC Immobilien Holding AG, jeweils einen wesentlichen Stimmrechtsanteil besitzt.

Übernahme von Aktien – Nahe stehende Unternehmen haben sich im Geschäftsjahr 2007 durch Übernahme von Aktien im Rahmen von Bar- und Sachkapitalerhöhungen wie folgt an der Gesellschaft beteiligt:

	Zahl der Aktien	Preis €	Wert €
H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG			
über vier Tochterunternehmen			
Scheinlagen			
	2.864.992	10,00	28.649.920
Unternehmen der IC Immobilien Gruppe			
Bareinlagen	1.000.000	10,00	10.000.000
Scheinlagen	221.476	10,00	2.214.760
Bareinlagen	480.000	10,50	5.040.000
	1.701.476		17.254.760
Kienzle Vermögensverwaltung GmbH			
Bareinlagen	20.000	10,00	200.000
MIM Münchener Immobilien Management GmbH			
Bareinlagen	10.000	10,00	100.000

Finanzierungsgeschäfte mit der HVB – Die Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG ist Darlehensgeberin des Konzerns. Ferner bestehen zwei Zinsswapgeschäfte mit diesem Kreditinstitut (siehe Anhang Nr. 17). Der Zinsaufwand betrug T€ 450. Zum 31. Dezember 2007 betrugen die Darlehensverbindlichkeiten T€ 34.764 und die Verbindlichkeiten aus den Zinsswapgeschäften T€ 226. Bei der HVB und Konzerngesellschaften der HVB bestanden zum 31. Dezember 2007 Bankguthaben in Höhe von T€ 1.217; aus Termingeldanlagen und anderen Guthaben entstanden Zinserträge in Höhe von T€ 82.

Folgende **Dienstleistungsverträge** wurden zwischen der Fair Value REIT-AG bzw. ihren Tochtergesellschaften mit Gesellschaften der IC Immobilien-Gruppe geschlossen:

Konzeptionsvertrag – Die Gesellschaft hat im Juni 2007 mit der IC Fonds GmbH („ICF“) eine Vereinbarung über die Entwicklung und Konzeption eines REIT geschlossen.

Danach hatte die ICF die notwendigen Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchzuführen, das Vertragswerk vorzubereiten und alle weiteren Aufgaben zu erledigen, die für die die Entwicklung eines REIT erforderlich sind. Der Auftrag umfasste zusätzlich die kaufmännische Betreuung der Gesellschaft bis zur Bestellung des Asset-Management und Corporate Services Dienstleisters. Zur pauschalen Abgeltung dieser Leistungen wurde ein Honorar in Höhe eines Prozentsatzes des am 31. Dezember 2007 direkt oder indirekt gehaltenen Immobilienvermögens abzüglich aller im Zusammenhang mit der Konzeption und dem Börsengang angefallenen und von der Gesellschaft bezahlten Kosten und Honorare für Dienstleister, Sachverständige, Agenturen, Berater etc. unabhängig davon, ob diese Mitglied der IC-Immobilien Gruppe sind, vereinbart. Der Prozentsatz beträgt für die ersten 250 Millionen Euro 1,25 %, für die nächsten 250 Millionen Euro 1 %, für die nächsten 250 Millionen Euro 0,75 % und für alle darüber hinaus gehenden Beträge 0,25 %. Der Vertrag hatte eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2007.

Asset Management und Corporate Services Vertrag – Die Gesellschaft hat am 25. Juli 2007 mit der ICF einen Dienstleistungsvertrag geschlossen, in dem sich diese zur Übernahme des Asset Management und des Rechnungswesens für die jeweils im Eigentum der Fair Value befindlichen Objekte und Gesellschaften verpflichtet. Soweit Verträge aus der Vergangenheit zwischen der Gesellschaft (vor Formwechsel) und der IC Fonds GmbH bestanden, wurden diese einvernehmlich mit Wirkung zum 1. Januar 2007 aufgehoben.

Die IC Fonds GmbH ist verpflichtet, die Leistungen des Auftragnehmers für das Property Management und der anderen Dienstleister der Fair Value zu kontrollieren, die Vermietung sowie die Instandhaltung sicherzustellen sowie alle laufenden Geschäftsvorfälle im Immobilienbereich der Fair Value zu überwachen. Hierzu gehört insbesondere die Sicherstellung der jährlichen Budgets für die Mieterträge, der Vermietung, der Instandhaltung sowie der erforderlichen Um- und Ausbauten einschließlich des monatlichen, quartalsmäßigen und jährlichen Berichtswesens über die vorgenannten Aktivitäten.

Zu den Aufgaben der IC Fonds GmbH gehört ferner die Identifizierung und Prüfung von geeigneten Anlageobjekten einschließlich der kaufmännischen und technischen Due Diligence der positiv beschiedenen Objekte auf Basis des jährlichen, abgestimmten Investitionsplanes.

Im Rahmen des Rechnungswesens schuldet die IC Fonds GmbH die Erfüllung der Buchführungspflicht, die Führung der Handelsbücher und die Erstellung des Inventars gemäß §§ 238–240 HGB sowie die Übernahme des Zahlungsverkehrs. Ferner ist ein Konzernabschluss quartalsmäßig in vereinfachter Form nach IFRS zu erstellen.

Für die genannten Dienstleistungen erhält die IC Fonds GmbH ab dem 1. Januar 2008 eine jährliche Vergütung von 20 % der für das jeweilige Geschäftsjahr der Fair Value sich ergebenden Dividende (§ 13

REITG). Die Vergütung versteht sich zuzüglich der gesetzlich gültigen Umsatzsteuer.

Für das Geschäftsjahr 2007 beträgt die Vergütung T€ 850 zuzüglich der gesetzlich gültigen Umsatzsteuer; mit diesem Betrag sind auch Vorlaufarbeiten sowie die erstmalige Einrichtung der Buchhaltung abgegolten. Bei der Festlegung des Betrages wurde davon ausgegangen, dass die Tätigkeit für die ersten sechs Monate unentgeltlich erfolgt und eine Berechnung von Leistungen erst ab dem 1. Juli 2007 greift. Von diesem Honorar waren mindestens T€ 425 bis spätestens 15. Dezember 2007 zu entrichten, der verbleibende Restbetrag ist längstens bis 30. Mai 2008 verzinslich mit 5 % p.a. und p. r. t. gestundet.

Für die Mitwirkung bei der Identifizierung, der Prüfung und dem Erwerb von geeigneten Immobilien oder Immobilienbeteiligungen erhält die IC Fonds GmbH im Erfolgsfalle ein Honorar von 0,5 % des Verkehrswertes der erworbenen Immobilien. Nicht enthalten in diesem Honorar sind externe Dienstleister, wie z. B. Fachingenieure, Rechtsberater, Wirtschaftsprüfer und Übersetzer. Bei Erwerb von Beteiligungen gilt die Honorarregelung in Höhe der prozentualen Beteiligung der Fair Value entsprechend. Im Falle des Erwerbs von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds gilt dies auch für Nacherwerbe innerhalb eines Zeitraums von 18 Monaten nach der ursprünglichen Transaktion. Soweit verbundene Unternehmen der IC Fonds GmbH entgeltlich als Makler oder Consultant an der Transaktion beteiligt sind, entfällt dieses Honorar in Gänze, soweit nicht im Einzelfall eine andere schriftliche Vereinbarung getroffen wird. Für die Mitwirkung bei Verkauf von Immobilien oder Immobilienbeteiligungen, insbesondere für die Aufbereitung der erforderlichen Unterlagen und die Betreuung des Data Rooms gilt diese Regelung entsprechend.

Soweit die IC Fonds GmbH oder mit ihr verbundene Unternehmen bereits gegenüber Tochter- oder Beteiligungsgesellschaften der Fair Value vergleichbare

Dienstleistungen erbringt, werden die auf Ebene dieser Tochter- oder Beteiligungsgesellschaften für den gleichen Zeitraum bezahlten Vergütungen der o. g. Vergütung gegengerechnet, und zwar mit dem jeweiligen Anteil, welcher der prozentualen Beteiligung der Fair Value an der Tochter- oder Beteiligungsgesellschaft entspricht. Diese Regelung findet für 2007 angesichts des Pauschalhonorars keine Anwendung.

Fremde Dienstleistungshonorare (Anwälte, Steuerberater, Fachingenieure, Wirtschaftsprüfer, Kommunikationsberater etc.) sind direkt von der Fair Value zu tragen. Die Vergabe von solchen Aufträgen erfolgt, soweit im Einzelfall nicht ausdrücklich und schriftlich anders geregelt, stets durch die Fair Value direkt.

Der Asset Management und Corporate Services Vertrag wurde zunächst bis zum 30. Juni 2011 abgeschlossen; er verlängert sich automatisch um jeweils drei Jahre, wenn er nicht von einem Vertragspartner mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende des Kalenderjahres gekündigt wird.

Property Management Vertrag (Treuhand-Verwaltervertrag) – Die Gesellschaft hat am 25. Juli 2007 mit der IC Immobilien Service GmbH, Unterschleißheim einen Dienstleistungsvertrag geschlossen, in dem sich diese zur kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung des von der Fair Value unmittelbar, d. h. ohne Einschaltung von Tochtergesellschaften, gehaltenen Grundbesitzes verpflichtet.

Die IC Immobilien Service GmbH erhält von der Fair Value für die Bewirtschaftungstätigkeit, soweit nichts anderes objektbezogen schriftlich vereinbart wurde, ein jährliches Entgelt in Höhe von 3,0 % der Jahres-Istmiete ohne Nebenkostenumlagen.

Die über die kaufmännische Abwicklung der laufenden Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten hinausgehenden größeren, außergewöhnlichen technischen und baulichen Maßnahmen, wie z. B. Um-, An- und Aus-

bauten der/des Objekte(s) und/oder Mietbereiche sowie sonstige Sanierungsmaßnahmen werden hinsichtlich der kaufmännischen Betreuung bei einer Rechnungssumme über einer Million Euro mit 5 %, ab EUR 100.000,00 mit 10 %, darunter mit 15 % vergütet.

Für die Neuvermietung von Gewerbemietflächen steht der IC Immobilien Service GmbH neben der Kostenerstattung für Inserate etc. ein Honorar in Höhe von 5 % der Miete, gerechnet über die für den Mieter fest vereinbarte Mietlaufzeit, zu, sofern für die Fair Value keine Maklerkosten anfallen und die IC Immobilien Service GmbH keine Vergütung seitens der Mieter erhält. Für Anschlussvermietungen reduziert sich der Satz auf 2 %. Als Höchstbetrag gelten 3 Monatsmieten als vereinbart. Die aufgeführten Vergütungsbeträge verstehen sich netto zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer.

Es ist eine Vertragslaufzeit von zunächst vier Jahren vereinbart. Der Vertrag ist erstmals zum Ende der festen Vertragslaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten kündbar. Er verlängert sich jeweils um zwei Jahre, wenn er nicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Ende der jeweiligen Laufzeit des Vertrags durch einen der Vertragspartner gekündigt wird.

Weitere Dienstleistungsverträge – Zwischen dem Konzern und Gesellschaften der IC Immobilien Gruppe bestehen auf der Ebene der Tochterunternehmen weitere Dienstleistungsverträge. Diese beinhalten Baubetreuung, Objektverwaltung in kaufmännischer und technischer Hinsicht, bis hin zum Verkauf der Objekte sowie Fondsverwaltung und Führung des Rechnungswesens.

Den **Umfang der Beziehungen** zwischen dem Konzern und Unternehmen der IC Immobilien-Gruppe zeigen die beiden nachfolgenden Tabellen:

T€	Geschäftsjahr	
	2007	2006
Dienstleistungshonorare		
Konzeptionshonorar REIT	1.145	0
Asset Management und Corporate Services	970	0
Vermittlungsprovision		
Sparkassenportfolio	244	0
Vermittlungsprovision Airport		
Office Center Düsseldorf	63	0
Übrige	240	9
	2.662	9
Erträge aus Forderungsverzichten	(102)	0
Zinsaufwendungen	3	0
Zinserträge	(43)	0
	2.520	9

Aus dem Verkauf der Anteile am BBV 08 an die IC Immobilien Holding AG wurde ein Erlös von T€ 10.300 erzielt (siehe Anhang Nr. 4b).

Folgende Forderungen und Verbindlichkeiten bestanden gegenüber Gesellschaften der IC Immobilien Gruppe:

T€	31. Dezember	
	2007	2006
Forderungen		
Kaufpreisforderung BBV 08	5.145	0
Übrige	68	0
Darlehensverbindlichkeiten	(145)	0
Leistungsverbindlichkeiten	(1.021)	(110)
	4.047	(110)

Nahestehende Personen – Nahestehende Personen sind die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG sowie nahe Familienangehörige dieser Personen.

Einlagen – Nahe stehenden Personen haben sich im Geschäftsjahr 2007 durch Einlagen vor Formwechsel und durch Übernahme von Aktien im Rahmen von Bar- und Sachkapitalerhöhungen wie folgt an der Gesellschaft beteiligt:

	Zahl der Aktien	Preis €	Wert €
--	-----------------	---------	--------

Frank Schaich (Vorsitzender des Vorstands)

Bareinlagen	1.200	10,00	12.000
Sacheinlagen	828	10,00	8.280

Dr. Oscar Kienzle (Mitglied des Aufsichtsrats) und nahe Familienangehörige

Bareinlagen vor Formwechsel			50.000
Bareinlagen	1.000	10,00	10.000
Sacheinlagen	41.583	10,00	415.830

Vergütungen der Mitglieder des Vorstands – Die Mitglieder des Vorstands haben kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von T€ 78 (2006: T€ 0) erhalten. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

	F. Schaich seit 1.10.2007	M. Heiler seit 1.12.2007	Gesamt
--	---------------------------	--------------------------	--------

Erfolgsunabhängige Vergütungen

Festgehalt	51.000	14.600	65.600
Mindesttantieme	5.250	2.083	7.333
Sachbezüge und Sonstiges	4.932	522	5.454
Erfolgsabhängige Vergütungen	0	0	0
Gesamt	61.182	17.205	78.387

Anstellungsvertrag Frank Schaich, Laufzeit bis 30. September 2012 – Herr Schaich erhält für seine Tätigkeit ein festes Jahresgehalt in Höhe von brutto € 204.000. Als erfolgsabhängige Vergütung wird eine Tantieme in

Höhe von 1,25 % der Dividende abzüglich des festen Jahresgehalts vereinbart. Für das Geschäftsjahr 2007 und 2008 erhält Herr Schaich eine Mindesttantieme in Höhe von € 21.000 p.a. und pro rata temporis.

Vergütungsbestandteile mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter wurden nicht vereinbart. Herr Schaich hat Anspruch auf einen Personenkraftwagen in der Preisklasse bis max. € 45.000,00 netto zur dienstlichen und privaten Nutzung. Herr Schaich erhält außerdem einen Altersversicherungsbeitrag in Höhe des jeweilig höchsten Pflichtbetrags des Arbeitgebers zur gesetzlichen Rentenversicherung. Des Weiteren wird Herr Schaich für die Dauer des Anstellungsvertrags in Höhe von € 380.000,00 für den Todesfall und € 760.000,00 für den Voll-Invaliditätsfall im Rahmen einer Gruppenunfallversicherung versichert.

Anstellungsvertrag Manfred Heiler, Laufzeit bis 30. November 2012 – Herr Heiler erhält für seine Tätigkeit ein festes Jahresgehalt in Höhe von brutto € 175.200,00. Als erfolgsabhängige Vergütung wurde eine variable Tantieme in Höhe von 1,25 % der Dividende abzüglich des festen Jahresgehalts vereinbart. Für das Geschäftsjahr 2007 und 2008 erhält Herr Heiler eine Mindesttantieme in Höhe von € 25.000,00 p. a. und pro rata temporis. Vergütungsbestandteile mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter wurden nicht vereinbart. Herr Heiler hat Anspruch auf einen Personenkraftwagen in der Preisklasse bis max. € 45.000,00 netto zur dienstlichen und privaten Nutzung. Herr Heiler erhält außerdem einen Altersversicherungsbeitrag in Höhe des jeweilig höchsten Pflichtbetrags des Arbeitgebers zur gesetzlichen Rentenversicherung. Des Weiteren wird Herr Heiler für die Dauer des Anstellungsvertrags in Höhe von € 250.000,00 für den Todesfall und € 500.000,00 für den Voll-Invaliditätsfall im Rahmen einer Gruppenunfallversicherung versichert. Außerdem zahlt die Gesellschaft für Herrn Heiler zwei Drittel der Beiträge zur Unterstützungskasse des Bankenversicherungsvereins in Berlin.

Herr Janpeter Lassen – Vom Zeitpunkt der Gründung bis zum 21. September 2007 war Herr Janpeter Lassen Vorstand der Gesellschaft. In diesem Zeitraum war er Mitarbeiter der IC Immobilien Holding AG. Für

die Übernahme der Funktion als Vorstand der Gesellschaft hat Herr Lassen von der Gesellschaft keine und von der IC Immobilien Holding AG keine besondere Vergütung erhalten.

Kredite und Vorschüsse – Den Vorstandsmitgliedern wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Vorstandsmitgliedern eingegangen. Pensionszusagen, Bezugsrechte oder sonstige aktienbasierte Vergütungen bestehen ebenfalls nicht.

Vergütung des Aufsichtsrats – Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2007 kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von insgesamt T€ 15 gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

(33) EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Für das im Bau befindliche Airport Office Center, Düsseldorf, gingen Besitz, Nutzen und Lasten am 15. Januar 2008 über. Zu diesem Zeitpunkt erfolgte die Zahlung der vertraglich festgelegte Rate für das Grundstück und die Erstellung des Rohbaus in Höhe von insgesamt € 8,25 Mio., eine weitere Rate in Höhe von € 1,4 Mio wurde am 20. März 2008 bezahlt. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sind vom Kaufpreis noch € 3 Mio zu zahlen. Der aktuelle Vermietungsstand beläuft sich auf 42 % der gesamten Mietfläche.

Seit dem 1. Januar 2008 sind die 22.000 m² umfassenden Logistikflächen in Köln leer stehend. Mit einer vollständigen Anschlussvermietung wird bis zum Ablauf des Jahres 2008 gerechnet. Es werden voraussichtlich Vermietungs- und Umbaukosten in Höhe von € 1 Mio anfallen.

(34) ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX NACH § 161 AKTG

Am 25. März 2008 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht.

(35) INANSPRUCHNAHME VON § 264b HGB

Nachfolgende inländische Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft im Sinne von § 264a HGB haben in Teilen von der Befreiungsvorschrift gemäß § 264 b HGB Gebrauch gemacht:

BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co KG,
München

BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co KG,
München

(36) VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

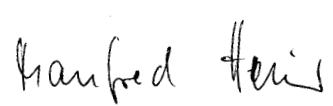
Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

München, den 31. März 2008

Fair Value REIT-AG



gez. Frank Schaich



gez. Manfred Heiler

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Fair Value REIT-AG, München, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2007 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen.

gen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 4. April 2008

BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Dr. G. Kaulen
Wirtschaftsprüfer

gez. U. Volger
Wirtschaftsprüfer

Einzelobjektinformationen zum Portfolio der Fair Value REIT-AG

Straße	Ort	Fonds	Haupt-nutzungsart	Durchgerechnete Beteiligungsquote	Baujahr	letzte Sanierung/ Modernisierung	Marktwert	31.12.2006 bzw. Anschaffungs-kosten
							[%]	
Direktbesitz								
Hauptstraße 56e/56 d	Appen	n/a	Büro	100,00	1975	1995		262
Bleek 1	Bad Bramstedt	n/a	Büro	100,00	1973	2006		1.391
Oldesloer Straße 24	Bad Segeberg	n/a	Büro	100,00	1982	2007		9.995
Königstr. 19–21	Barmstedt	n/a	Büro	100,00	1911	laufend		1.444
Bahnhofstraße 9	Bönningstedt	n/a	Büro	100,00	1992	2003		251
Bahnhofstraße 14	Boostedt	n/a	Büro	100,00	1989	2005		134
Am alten Markt 9a	Bornhöved	n/a	Büro	100,00	1991	2005		670
Berliner Damm 6	Ellerau	n/a	Büro	100,00	1990	2000		406
Pinneberger Straße 155	Ellerbek	n/a	Büro	100,00	1985	2001		364
Dorfstraße 29	Geschendorf	n/a	Büro	100,00	1985	2006		264
Hauptstraße 33	Halstenbek	n/a	Büro	100,00	1969	2001		842
Seestraße 232	Halstenbek	n/a	Büro	100,00	1976	2002		109
Friesenstraße 59	Helgoland	n/a	Büro	100,00	1986	2000		640
Hamburger Straße 83	Henstedt-Ulzburg	n/a	Büro	100,00	1989	2004		1.293
Holstenstraße 32	Kaltenkirchen	n/a	Büro	100,00	1978	2005		2.181
Köllner Chaussee 27	Kölln-Reisiek	n/a	Büro	100,00	1990	2001		198
Hamburger Straße 40	Leezen	n/a	Büro	100,00	1989	2005		205
Segeberger Straße 21	Nahe	n/a	Büro	100,00	1971	2004		778
Ehndorfer Straße 153	Neumünster	n/a	Büro	100,00	1971	2003		285
Kuhberg 11–13	Neumünster	n/a	Büro	100,00	1956	2005		17.103
Röntgenstraße	Neumünster	n/a	Büro	100,00	1972	1998		378
Ulzburger Str. 363 d/e	Norderstedt	n/a	Büro	100,00	1994	2004		1.576
Ulzburger Str. 545/547	Norderstedt	n/a	Büro	100,00	1960			517
Damm 49	Pinneberg	n/a	Büro	100,00	1996	2007		2.290
Oeltingsallee 30	Pinneberg-Quellental	n/a	Büro	100,00	1970	2002		645
Kieler Straße 100	Quickborn	n/a	Büro	100,00	1980	2002		1.804
Hauptstraße 49	Rellingen	n/a	Büro	100,00	1983	2001		571
Rosenstraße 15	Sparrieshoop	n/a	Büro	100,00	1961	1999		203
Willy-Meyer-Straße 3–5	Tornesch	n/a	Büro	100,00	1977	2003		717
Am Markt 1	Trappenkamp	n/a	Büro	100,00	1985	2005		675
Wassermühlenstraße 5	Uetersen	n/a	Büro	100,00	2001			2.222
Markt 1	Wahlstedt	n/a	Büro	100,00	1975	2005		1.202
Summe Direktbesitz								51.615
Tochterunternehmen								
Rheinstr. 8	Teltow	IC07	Büro	75,65	1995			27.418
Im Taubental 9–17	Neuss	IC03	Logistik	71,58	1990			9.135
Heidhauser Straße 94	Essen-Heidhausen	IC01	Handel	55,81	1990			2.635
Hospitalstraße 17–19/Judengasse 21	Alzey	IC01	Handel	55,81	1990	2007		1.387
Andreasstr. 1	Ahaus-Wüllen	BBV06	Handel	54,64	1990			1.245
Andreasstr. 3–7	Ahaus-Wüllen	BBV06	Handel	54,64	1990			5.150
Marktplatz 3	Altenberge	BBV06	Handel	54,64	1986			1.195
Heerenbergerstr. 51	Emmerich	BBV06	Handel	54,64	1987			1.245
Hubert-Prött-Str. 117	Frechen	BBV06	Handel	54,64	1988			1.532
Schwarzer Weg 21–24	Hamm	BBV06	Handel	54,64	1990			1.593
					1970, 1987,			
Hinüberstr. 6	Hannover	BBV06	Sonstiges	54,64	1991	2006		20.500
					1972, 1988,			
Köhlstr. 8	Köln	BBV06	Logistik	54,64	1989			10.132

Marktwert 31.12.2007	Diskon- tierungszins	Gesamt- fläche [m ²]	Leerstand [m ²]	Ø Restlaufzeit der Mietverträge [Jahre]	Vermietungsgrad		Annualisierte Vertragsmiete [T€]	Annualisierte Potentialmiete [T€]	Laufende Rendite auf Potentialmiete [%]
					nach Fläche [%]	nach Mietertrag [%]			
[T€]	[%]	[m ²]	[m ²]	[Jahre]					
250	6,80	212	0	10,0	100,00	100,00	19	19	7,6
1.300	6,30	997	0	16,6	100,00	100,00	77	77	5,9
9.700	6,20	9.233	468	14,6	94,93	94,79	567	598	6,2
1.520	6,30	1.264	0	15,7	100,00	100,00	92	92	6,0
260	6,90	211	0	10,0	100,00	100,00	19	19	7,3
140	6,50	114	0	10,0	100,00	100,00	10	10	7,3
710	6,60	664	0	9,0	100,00	100,00	51	51	7,2
430	6,90	369	0	10,0	100,00	100,00	31	31	7,2
390	6,60	356	0	6,8	100,00	100,00	28	28	7,1
260	6,90	316	0	7,5	100,00	100,00	20	20	7,7
910	7,30	791	0	10,0	100,00	100,00	64	64	7,0
100	7,20	152	0	10,0	100,00	100,00	8	8	8,1
620	6,20	490	0	13,0	100,00	100,00	38	38	6,1
1.160	6,30	1.005	0	18,0	100,00	100,00	71	71	6,1
2.050	6,30	1.581	0	17,8	100,00	100,00	121	121	5,9
200	7,00	168	0	10,0	100,00	100,00	15	15	7,6
200	7,00	174	0	10,0	100,00	100,00	16	16	7,8
750	7,00	734	0	10,0	100,00	100,00	59	59	7,8
270	7,30	346	0	7,5	100,00	100,00	23	23	8,4
16.300	6,20	11.808	102	17,2	99,14	99,05	940	949	5,8
310	7,10	534	0	9,0	100,00	100,00	28	28	9,1
1.570	6,20	1.340	43	14,7	96,78	98,75	102	104	6,6
520	8,00	1.076	906	1,3	15,84	22,17	16	71	13,6
2.500	6,90	1.930	0	5,0	100,00	100,00	174	174	6,9
680	6,70	624	0	5,7	100,00	100,00	50	50	7,4
1.560	6,20	1.309	0	18,0	100,00	100,00	98	98	6,3
600	7,30	524	0	10,0	100,00	100,00	42	42	6,9
210	7,20	237	0	6,4	100,00	100,00	17	17	8,2
620	6,80	657	0	5,8	100,00	100,00	55	55	8,9
690	6,80	787	106	6,8	86,59	89,49	51	57	8,3
2.000	6,10	1.759	0	14,5	100,00	100,00	121	121	6,1
1.180	6,50	1.346	198	6,9	85,31	76,68	70	92	7,8
49.960	43.108	1.822		13,5	95,77	96,14	3.091	3.215	6,4
25.200	6,30	13.382	0	7,5	100,00	100,00	2.823	2.823	11,2
8.600	6,70	12.064	747	1,4	93,81	92,00	577	627	7,3
2.900	6,20	1.386	0	7,8	100,00	100,00	216	216	7,5
1.800	6,50	1.989	1.027	5,0	48,38	47,25	66	140	7,8
1.300	6,90	1.496	0	3,0	100,00	100,00	108	108	8,3
4.800	7,10	3.915	0	1,3	100,00	100,00	473	473	9,9
1.200	6,60	1.285	0	3,6	100,00	100,00	100	100	8,3
1.200	7,00	1.415	92	0,8	93,49	97,76	120	123	10,3
1.300	6,90	1.225	0	0,8	100,00	100,00	144	144	11,1
1.400	7,00	1.349	0	1,0	100,00	100,00	144	144	10,3
20.200	6,40	19.460	0	7,0	100,00	100,00	1.636	1.636	8,1
9.300	7,10	25.235	0	0,0	100,00	100,00	1.417	1.417	15,2

Straße	Ort	Fonds	Haupt-nutzungsart	Durchgerechnete Beteiligungsquote [%]	Baujahr	letzte Sanierung/ Modernisierung	Marktwert 31.12.2006
							[T€]
Gutenbergstr. 152/St. Töniser Str. 12	Krefeld	BBV06	Handel	54,64	1990		5.045
Lippestr. 2	Lippetal-Herzfeld	BBV06	Handel	54,64	1990		1.608
Zeughausstr. 13	Meschede	BBV06	Handel	54,64	1989		711
Äußere Spitalhofstr. 15–17	Passau	BBV06	Handel	54,64	1982	2007	514
Steinheimer Str. 64	Seligenstadt	BBV06	Handel	54,64	1983		1.934
Bahnhofstraße 20 a–e	Waltrop	BBV06	Handel	54,64	1989		2.620
Adalbertsteinweg 32–36	Aachen	BBV03	Büro	53,64	1990		2.921
Marconistr. 4–8	Köln	BBV03	Logistik	53,64	1990		3.498
Hauptstr. 51–55	Weyhe-Leeste	BBV03	Handel	53,64	1989	2005	3.959
Summe Tochterunternehmen*							105.974
Assoziierte Unternehmen							
Max-Planck-Ring 26/28	Langenfeld	IC13	Logistik	49,68	1996		10.500
Großbeerenerstr. 231	Potsdam	IC13	Büro	49,68	1995–1997		12.912
Friedrich-Engels-Ring 52	Neubrandenburg	IC13	Büro	49,68	1995		3.661
Carnotstr. 5–7	Berlin	BBV14	Büro	45,02	1995		15.235
Nossener Brücke 8–12	Dresden	BBV14	Büro	45,02	1997		7.880
Kröpeliner Str. 26–28	Rostock	BBV14	Handel	45,02	1995		56.013
Hartmannstr. 3 a–7	Chemnitz	IC12	Büro	39,98	1997		8.829
Heinrich-Lorenz-Str. 35	Chemnitz	IC15	Büro	38,31	1998		6.684
Am alten Bad 1–7, Theaterstr. 34a	Chemnitz	IC15	Büro	36,07	1997		5.872
Königsbrücker Str. 121 a	Dresden	IC15	Sonstiges	35,59	1997		11.368
Pascalkehre 15/15a	Quickborn	IC15	Büro	38,31	1967	2002	5.965
Rheinallee 9	Düsseldorf	IC15	Büro	38,31	1997		15.515
Zum Rotering 5–7	Ahaus	BBV10	Handel	38,30	1989		2.395
Vor den Fuhren 2	Celle	BBV10	Handel	38,30	1992		12.637
Nordpassage 1	Eisenhüttenstadt	BBV10	Handel	38,30	1993		51.690
Altmärker Str. 5	Genthin	BBV10	Handel	38,30	1998		799
Robert-Bosch-Str. 11	Langen	BBV10	Büro	38,30	1994		19.644
Hammer Str. 455–459	Münster	BBV10	Handel	38,30	1991		8.250
Hannoversche Str. 39	Osnabrück	BBV10	Handel	38,30	1989		3.194
Klingelbrink 10	Rheda-Wiedenbrück	BBV10	Handel	38,30	1991		2.551
Lerchenbergstr. 112/113,							
Annendorfer Str. 15/16	Wittenberg	BBV10	Handel	38,30	1994		22.746
Henkestr. 5	Erlangen	BBV02	Handel	38,28	1984		1.700
Oberfrohnaer Str. 62–74	Chemnitz	IC10	Handel	26,14	1997		10.407
Leimbacher Straße	Bad Salzungen	BBV09	Handel	24,93	1992		13.567
Mühlhäuser Str. 100	Eisenach	BBV09	Handel	24,93	1994		46.474
Putzbrunner Str. 71 / 73, Fritz-Erler-Str. 3	München-Neuperlach	BBV09	Büro	24,93	1986		44.356
Weißenfelser Str. 70	Naumburg	BBV09	Handel	24,93	1993		18.210
An der Backstania 1	Weilburg	BBV09	Handel	24,93	1994		8.962
Summe Assoziierte Unternehmen**							428.013
Gesamt							585.601

In Bau befindliche Immobilien

Peter-Müller-Straße 16/16a	Düsseldorf	n/a	Büro	100	2008	13.031***
----------------------------	------------	-----	------	-----	------	-----------

* Anteil der Fair Value REIT-AG am Marktwert der Immobilien in den Tochterunternehmen: 65.157 (2006) bzw. 64.578 (2007)

** Anteil der Fair Value REIT-AG am Marktwert der Immobilien in den assoziierten Unternehmen: 153.189 (2006) bzw. 161.390 (2007)

*** Kaufpreis incl. GrdErwSt

Marktwert 31.12.2007	Diskon- tierungszins	Gesamt- fläche	Leer- stand	Ø Restlaufzeit der Mietver- träge	Vermietungs- grad nach Fläche	Vermietungs- grad nach Mietertrag	Annualisierte Vertragsmiete	Annualisierte Potential- miete	Laufende Rendite auf Potentialmiete
[T€]	[%]	[m ²]	[m ²]	[Jahre]	[%]	[%]	[T€]	[T€]	[%]
4.800	6,60	4.683	0	2,7	100,00	100,00	451	451	9,4
1.700	6,70	1.452	0	2,7	100,00	100,00	144	144	8,4
610	7,20	1.095	1.095		0,00	0,00		72	11,8
4.900	6,90	8.492	0	5,0	100,00	61,36	386	629	12,8
1.900	6,50	1.390	0	0,8	100,00	100,00	166	166	8,7
2.900	6,90	2.124	0	1,8	100,00	100,00	255	255	8,8
2.300	6,60	2.021	296	2,0	85,33	90,57	222	245	10,7
3.700	6,80	9.640	0	4,3	100,00	100,00	330	330	8,9
3.900	6,90	3.141	165	2,3	94,75	99,94	377	377	9,7
105.910		118.239	3.422	4,6	97,11	95,62	10.156	10.621	10,0
11.100	6,70	10.453	0	7,8	100,00	100,00	1.170	1.170	10,5
10.900	6,50	7.557	508	5,9	93,27	100,00	1.233	1.233	11,3
3.300	6,70	4.024	1.927	3,1	52,10	64,84	191	294	8,9
15.900	6,30	10.049	1.209	0,9	87,97	87,86	1.066	1.213	7,6
8.300	6,80	9.167	359	1,2	96,08	97,10	760	783	9,4
62.800	6,00	19.306	822	6,7	95,74	97,70	4.236	4.336	6,9
8.300	6,40	8.315	640	3,2	92,31	100,00	643	643	7,8
4.400	7,00	5.845	0	1,5	100,00	100,00	533	533	12,1
6.000	6,10	5.118	989	1,4	80,68	78,73	317	402	6,7
12.300	6,60	11.554	0	0,1	100,00	100,00	869	869	7,1
6.300	5,90	2.325	0	10,5	100,00	100,00	391	391	6,2
15.100	6,30	10.570	0	4,4	100,00	100,00	1.255	1.255	8,3
2.600	6,90	2.054	112	1,9	94,55	97,71	229	235	9,0
13.700	6,50	10.611	0	5,0	100,00	100,00	1.134	1.134	8,3
57.800	6,30	40.101	0	5,8	100,00	100,00	4.697	4.697	8,1
730	7,40	1.275	107	0,9	91,61	90,74	69	76	10,4
18.500	6,50	14.021	4.124	3,1	70,59	84,08	1.293	1.538	8,3
9.600	6,40	7.353	0	11,2	100,00	100,00	674	674	7,0
3.300	6,60	4.207	0	1,8	100,00	100,00	305	305	9,2
2.200	6,80	2.235	238	2,6	89,37	90,69	167	184	8,4
24.800	6,00	14.710	527	9,9	96,42	98,96	1.862	1.881	7,6
1.800	6,50	2.770	0	3,5	100,00	100,00	231	231	12,8
9.800	6,50	9.969	720	2,7	92,78	93,04	690	742	7,6
15.000	6,50	10.985	0	4,5	100,00	100,00	1.184	1.184	7,9
52.400	6,00	37.400	0	16,6	100,00	100,00	3.483	3.483	6,6
43.100	6,20	19.018	0	6,0	100,00	100,00	4.391	4.391	10,2
21.600	6,50	15.180	0	10,7	100,00	100,00	1.621	1.621	7,5
10.800	6,60	8.145	0	5,3	100,00	100,00	785	785	7,3
452.430		304.318	12.282	6,3	95,96	97,78	35.477	36.281	8,0
608.300		465.665	17.526	6,9	96,24	97,22	48.723	50.117	8,2
4.671									
885									
6,8									

Notizen

Notizen

Impressum

Fair Value REIT-AG
Leopoldstraße 244
80807 München
Deutschland

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

info@fvreit.de
www.fvreit.de

VORSTAND

Frank Schaich
Manfred Heiler

AUFSICHTSRAT

Prof. Dr. Heinz 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: 15. April 2008

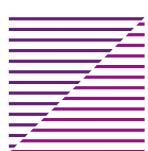
BILDQUELLEN

Fair Value REIT-AG
Deutsche Börse AG
gettyimages.com

Fair Value REIT-AG
Leopoldstraße 244
80807 München
Deutschland

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

info@fvreit.de
www.fvreit.de



fair value
REIT