

Fair Value REIT-AG
München

Lagebericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2007



BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

INHALTSVERZEICHNIS

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2007
bis zum 31. Dezember 2007

Anlage I

Blatt 1-19

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2007
bis zum 31. Dezember 2007

Anlage II

Bilanz

Blatt 1

Gewinn- und Verlustrechnung

Blatt 2

Anhang

Blatt 3-17

Bestätigungsvermerk

Anlage III

Lagebericht
der Fair Value REIT-AG
zum 31.12.2007

A. Wirtschaftsbericht

- I. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen
 - i. Überblick über die Geschäftstätigkeit
 - ii. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - iii. Unternehmensziele und Strategie
- II. Geschäftsverlauf und Analyse der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
 - i. Ertragslage
 - ii. Finanz- und Vermögenslage
- III. Vergütungsbericht
- IV. Sonstige Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB
- V. Qualifikation als REIT-Aktiengesellschaft

B. Nachtragsbericht

C. Risikobericht

D. Chance- und Prognosebericht

A. Wirtschaftsbericht

- I. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen
 - i. Überblick über die Geschäftstätigkeit

Die Fair Value REIT-AG fokussiert sich auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind 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 erfolgen, also durch Tausch von Anteilen gegen Aktien der Fair Value, aber auch über Erwerb der Anteile gegen Kaufpreiszahlung.

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft basiert daher auf den beiden Säulen „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.

Im Oktober 2007 besiegelte die Gesellschaft als Direktinvestition den Kauf eines Portfolios von 32 überwiegend als Bankfilialen durch die Sparkasse Südholstein genutzten Gewerbeimmobilien in Schleswig-Holstein mit einer vermietbaren Fläche von 43.113 qm.

Ferner akquirierte die Gesellschaft im Oktober 2007 als Direktinvestition eine im Bau befindliche Büroimmobilie in direkter Umgebung des Terminals am Düsseldorfer Flughafen. Die Fertigstellung der Immobilie mit einer Gesamtmietfläche von 4.671m² ist vertraglich für den 31. Juli 2008 zugesichert.

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 konzentrieren 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 Aufsichtsratsitzungen (davon eine telefonisch) seit der formwechselnden Umwandlung im Juli hat der Aufsichtsrat im Jahr 2007 gemeinsam mit dem Vorstand wesentliche Geschäftsvorfälle und Entscheidungen eingehend erörtert.

Die operative Umsetzung des Geschäftes in den Bereichen Rechnungswesen, Immobilienbewirtschaftung und Asset-Management ist auf Basis marktüblicher Vergütung 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 Büroraum 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 und 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 Wirtschaftswachstum 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. qm und somit 12,8 % über dem Vorjahresniveau. Der Leerstand betrug dort zum Jahresende 2007 noch insgesamt 7,4 Mio. qm oder 9,1 % und war somit knapp 1 %-Punkt unter dem Vorjahreswert. Inzwischen sind daher auch wieder vermehrt spekulative Neubauvorhaben 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 Mietpreissteigerungen 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 Kaufpreiskriterien 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 Nebelagen und Sekundärmärkten 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 Gesamttransaktionsvolumen 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 stabil 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 Kapitalmarktumfeldes 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 Immobilienportfolio zu beteiligen.

Geschlossene Immobilienfonds in Deutschland stehen 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 Erreichen 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 sogenannten 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 aus Einzelhandelsimmobilien besteht.

II. Geschäftsverlauf und Analyse der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Geschäftsverlauf

Die Fair Value REIT-AG hat im Geschäftsjahr 2007 eine sehr dynamische Entwicklung erfahren. So ist die Gesellschaft nach ihrem Rechtsformwechsel erst im zweiten Halbjahr 2007 operativ tätig geworden. Quasi aus dem Stand heraus hat sie in dieser Zeit eine Bilanzsumme von 108 Mio. € geschaffen. Ungeachtet des schwierigen Marktumfeldes konnte im November 2007 der Börsengang erfolgreich durchgeführt werden. Zum 6. Dezember 2007 hat die Fair Value – als zweites deutsches Unternehmen überhaupt - den REIT-Status erlangt.

i. Ertragslage

Der Fair Value REIT-AG erzielte im Geschäftsjahr 2007 Umsatzerlöse aus Vermietung von 0,1 Mio. € und sonstige betriebliche Erträge von 4,8 Mio. €. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aus dem Erwerb des Sparkassenportfolios Mieterträge erst ab dem 21. Dezember erzielt wurden. Die im Geschäftsjahr ausgewiesenen Vermietungsumsätze sind daher für ein volles Geschäftsjahr nicht repräsentativ.

Die sonstigen betriebliche Erträge von 4,8 Mio. € resultieren zu 98 % aus Buchgewinnen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Beteiligungen. Größter Aufwandsposten waren mit 4,3 Mio. € die sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Hierin sind 2,4 Mio. € oder 56 % Einmalaufwendungen enthalten, die im Zusammenhang mit dem Rechtsformwechsel, der Konzeption eines REIT und mit der Kapitalbeschaffung entstanden sind. Die Kosten des Börsengangs in Höhe von 1,8 Mio. € sind in den außerordentlichen Aufwendungen enthalten. Das Zinsergebnis resultiert zu 97 % aus Kreditbearbeitungsgebühren.

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2007 der Fair Value REIT-AG ist damit in sehr hohem Maße von Sondereinflüssen geprägt. Es ergab sich ein Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr von 1,9 Mio. €; dieser wird in Übereinstimmung mit § 150 Abs. 4 AktG durch Auflösung der Kapitalrücklage in entsprechender Höhe ausgeglichen.

ii. Finanz und Vermögenslage

Aktiva

91 % der Aktiva oder 98 Mio. € bestehen aus Anlagevermögen. Davon wiederum sind 52 Mio. € als Sachanlagen gehaltene Immobilien; mit einem Anteil von 46 Mio. € sind die Beteiligungen an den Tochterunternehmen und an den assoziierten Unternehmen ausgewiesen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die in den Finanzanlagen ausgewiesenen Fondsbeteiligungen hinsichtlich der gekauften Anteile mit dem Kaufpreis und hinsichtlich der als Sacheinlage eingebrachten Anteile unter Ausübung des Wahlrechtes mit den Anschaffungskosten in Höhe des Ausgabebetrages der dafür gewährten Aktien von jeweils 5 € angesetzt wurden. Damit wurden stille Reserven gebildet.

Das Umlaufvermögen von 10 Mio. € oder 9 % der Aktiva resultiert aus Kaufpreisforderungen, sonstigen Vermögensgegenständen und liquiden Mitteln.

Passiva

Das Vermögen wird zu 50 % durch Verbindlichkeiten und zu 50 % durch Eigenkapital finanziert.

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der Fair Value REIT-AG umfassen zwei Kredite über insgesamt 52 Mio. €. Die entsprechenden Rahmenkredite laufen 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 liegt bereits ein indikatives Angebot der finanzierenden Bank für ein annuitätisches Darlehen mit 10-jähriger Zinsfestschreibung vor.

Die Fair Value führt 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).

Übrige Verbindlichkeiten

Die übrigen Verbindlichkeiten von 2,3 Mio. € sind innerhalb eines Jahres fällig. Sie betreffen mit 1 Mio. € gestundete Dienstleistungshonorare der IC Fonds GmbH und mit 1 Mio. € Grunderwerbsteuer und Sicherheits-einbehalte im Zusammenhang mit dem Sparkassenportfolio. Der verbleibende Betrag von 0,3 Mio. € betrifft Lieferungen und Leistungen.

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 sowie durch eine Sachkapitalerhöhung am 31. Oktober durch Ausgabe von 7.729.448 Aktien von 100.000 Aktien auf insgesamt 9.406.882 ausstehende Aktien stark erhöht.

Das gezeichnete Kapital erhöhte sich damit im zweiten Halbjahr von 0,5 Mio. € auf 47 Mio. €. Die Kapitalrücklage beträgt nach Entnahme zum Ausgleich des Jahresfehlbetrages von 1,9 Mio. € noch 6,4 Mio. €. Insgesamt ergibt sich damit ein Eigenkapital von 53,5 Mio. €.

III. Vergütungsbericht

Die Vergütung der Vorstände setzt sich zusammen aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung. Die Gesamtvergütung entspricht jeweils 1,25 % der Dividende, 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 eineinhalbfache feste und variable Vergütung eines Mitgliedes des Aufsichtsrates. Weitere Ausführungen und die Information über die Gesamtvergütung des Aufsichtsrates finden sich im Anhang.

IV. Sonstige Angaben nach § 289 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 Börsenzulassung (15. 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

Kein Aktionär darf in Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REITG 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.

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

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

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.

V. Qualifikation der Fair Value REIT-AG als REIT-Aktiengesellschaft

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

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 REITG durch die Fair Value REIT-AG zum 31.12.2007 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 (im Konzern)

- 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 im Konzern (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 unbeweglichen Vermögen der REIT-AG dürfen innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren nicht mehr als 50 % des durchschnittlichen Bestandes an unbeweglichem Vermögen im Konzern 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 im Konzern)

Unter Einbeziehung der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte ergibt sich ein unbewegliches Vermögen von rund 215 Mio. €. Das Konzerneigenkapital 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.

B. Nachtragsbericht

Immobilienportfolio Norddeutschland:

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 € auf Rückerstattung des Kaufpreises (rd. 2.278 €), sowie die Rückerstattung der bezahlten Grunderwerbsteuer (79 €) und sonstiger vergeblicher Aufwendungen (13 €). 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.

Düsseldorf Airport Office Center:

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 Gesamtmietfläche; 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 Mietertrag 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.

C. 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 mittels der Risikoübersicht identifizierten Risiken werden analysiert. Es wird der mögliche Schaden berechnet und mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit gewichtet. Anhand von Szenario-Analysen wird die potenzielle Ergebnisauswirkung auf die Fair Value REIT-AG und 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 ausreichenden 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 Gewährleistungsrisiko 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 beeinflusst von der zukünftigen Beschaffung von Eigenkapital und Fremdkapital 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. Die Ausgabe weiterer neuer Aktien könnte zu einer Verwässerung der Beteiligung der Altaktionäre führen. Zukünftige Verkäufe von Aktien durch die Altaktionäre der Gesellschaft können den Börsenkurs der Aktie der Fair Value REIT-AG weiter belasten, wenn sich der Handel in Aktien der Gesellschaft nur in geringem Volumen entwickelt. Zukünftige Kapitalmaßnahmen können sich vor dem Hintergrund des aktuell schwierigen Kapitalmarktumfeldes 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.

Unter diesen Voraussetzungen, mit deren Eintritt der Vorstand fest rechnet, sind die liquiden Mittel und der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausreichend für die derzeitigen Bedürfnisse 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 und die Zahlungsfähigkeit nicht durch andere Maßnahmen erhalten werden, könnte die Fair Value REIT-AG in Liquiditätsschwierigkeiten geraten.

Fremdkapital

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

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 REITG.

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 gemäß dem IFRS-Konzernabschluss ein Eigenkapital nach § 15 REIT-G in Höhe von rund 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 im Konzern 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 Immobiliengesellschaften nach sich ziehen, die den REIT-Status erlangt haben, und sich somit nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fair Value auswirken.

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.

Gesamtrisiko

In der Gesamtsicht wird für das Geschäftsjahr 2008 kein Risikoeintritt erwartet, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

D. Prognosebericht und Chancen

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 Vermietungsumsätzen 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 die Fair Value sich auf eine stabile Basis stützen und gleichzeitig 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 im 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 der Fair Value 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 die Gesellschaft eine sukzessive Erhöhung des Anteils an Direktinvestitionen von bisher etwa 25 % des unbeweglichen Konzern-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 sieht das Unternehmen gute Chancen dafür, das Ziel einer Verdoppelung des unbeweglichen Vermögens auf Konzernebene von derzeit 215 Mio. € gegenüber dem 31. Dezember 2007 bis zum 31. Dezember 2009 zu erreichen.

Dividendenentwicklung

Gemäß REIT-Gesetz sind jeweils mindestens 90% des Jahresüberschusses nach HGB als Dividende an die Aktionäre auszuschütten.

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 zur Auszahlung gelangen.

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 der 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 2008 in Höhe von 0,30 € bis 0,35 € je derzeit ausstehender Aktie ermöglichen soll.

München, 31. März 2008

Frank Schaich

Manfred Heiler

Fair Value REIT-AG München

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

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2007**

Bilanz

		31.12.2007	Vorjahr
	Anhang	€	€
A K T I V A			
Ausstehende Einlagen	(3)	0,00	350.444,64
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände	(4)	2.496,00	0,00
Sachanlagen	(5)	52.116.457,37	0,00
Finanzanlagen	(6)	46.039.335,25	0,00
		98.158.288,62	0,00
UMLAUFVERMÖGEN			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(7)	94.606,09	0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	(8)	5.188.304,53	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	(9)	3.624.980,98	10.084,06
		8.907.891,60	10.084,06
Guthaben bei Kreditinstituten	(10)	1.227.903,13	12.803,47
		10.135.794,73	22.887,53
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	(11)	99.909,43	0,00
Summe Aktiva		108.393.992,78	373.332,17
P A S S I V A			
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		47.034.410,00	0,00
Kapitalrücklage		6.425.327,46	500,00
Kapitalanteil des Kommanditisten		0,00	256.440,10
	(12)	53.459.737,46	256.940,10
RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen	(13)	837.287,73	5.330,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(14)	51.775.407,62	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(15)	350.922,30	628,68
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	(16)	1.014.533,47	110.433,39
Sonstige Verbindlichkeiten	(17)	956.104,20	0,00
		54.096.967,59	111.062,07
Summe Passiva		108.393.992,78	373.332,17

Fair Value REIT-AG München

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

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2007

		2007	Vorjahr
	Anhang	€	€
Umsatzerlöse	(20)	96.289,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	(21)	4.814.240,48	0,65
Personalaufwand	(22)	-153.823,79	0,00
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(23)	-74.392,20	0,00
Abschreibungen auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung des Geschäftsbetriebes		0,00	-268.250,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(24)	-4.348.725,41	-20.837,34
Betriebsergebnis		333.588,08	-289.086,69
Zinsergebnis	(25)	-438.232,68	596,86
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-104.644,60	-288.489,83
Außerordentliches Ergebnis	(26)	-1.824.638,04	0,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	1.680,00
Jahresfehlbetrag		-1.929.282,64	-286.809,83

Fair Value REIT-AG, München
(bis zu dem am 12. Juli 2007 ins Handelsregister eingetragenen Formwechsel:
IC Grundbesitz GmbH & Co. Fair Value KG)
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2007

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 € 550.000 gezeichnet, wovon € 200.000 geleistet waren. Im Berichtszeitraum wurde eine Kommanditeinlage von € 50.000 gezeichnet, haben die Komplementäre Einlagen von € 400.000 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 € 500.000 betrug. Der Rechtsträger in seiner neuen Form wurde am 12. Juli 2007 unter HRB 168882 in das Handelsregister beim Amtsgericht München 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. 6 dargestellt.

Des Weiteren fanden zwei Barkapitalerhöhungen in Höhe von € 5.487.000 und € 2.400.000 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 Zulassungsfolgenpflichten (Prime Standard), der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

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.

Die Fair Value REIT-AG ist als Muttergesellschaft in den von ihr erstellten Konzernabschluss einbezogen. Jahresabschluss und Konzernabschluss werden im elektronischen Bundesanzeiger offen gelegt.

Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes, des REIT-Gesetzes und den ergänzenden Vorschriften der Satzung aufgestellt und in Euro (€) ausgewiesen. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

(2) Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibungsdauer richtet sich nach den steuerlich anerkannten AfA-Tabellen. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr ihrer Anschaffung abgeschrieben und in Abgang gebracht.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Sacheinlagen wurden in Ausübung des Wahlrechts nicht zum Zeitwert, sondern zum niedrigeren Ausgabebetrag der dafür gewährten Aktien angesetzt. Hierdurch ergaben sich um ca. € 38,6 Mio. niedrigere Anschaffungskosten und ein entsprechend niedrigeres Eigenkapital. Soweit vorgeschrieben, erfolgen Abschreibungen auf niedrigere beizulegende Werte.

Die Gegenstände des Umlaufvermögens sind zu Nennwerten angesetzt. Erkennbaren Risiken wurde durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden in vollem Umfang abgeschrieben.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken.

Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

(3) Ausstehende Einlagen

Die ausstehenden Einlagen auf das Kommanditkapital sind im 1. Halbjahr 2007 geleistet worden.

(4) Immaterielle Vermögensgegenstände

€	Anschaffungs- kosten	Aufgelaufene Abschreibungen	Buch- wert
Stand 1.1.2007	0,00	0,00	0,00
Zugänge	2.582,54	86,54	2.496,00
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.2007	<u>2.582,54</u>	<u>86,54</u>	<u>2.496,00</u>

Es handelt sich ausschließlich um EDV-Software.

(5) Sachanlagen

Die Sachanlagen haben sich in erweiterter Untergliederung wie folgt entwickelt:

€	Grundstücke und Bauten	Geschäfts- ausstattung	Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungskosten				
Stand 1.1.2007	0,00	0,00	0,00	0,00
Zugänge	51.614.691,11	33.551,55	542.520,37	52.190.763,03
Abgänge	0,00	-842,40	0,00	-842,40
Stand 31.12.2007	<u>51.614.691,11</u>	<u>32.709,15</u>	<u>542.520,37</u>	<u>52.189.920,63</u>
Aufgelaufene Abschreibungen				
Stand 1.1.2007	0,00	0,00	0,00	0,00
Abschreibungen	72.047,11	2.258,55	0,00	74.305,66
Abgänge	0,00	-842,40	0,00	-842,40
Stand 31.12.2007	<u>72.047,11</u>	<u>1.416,15</u>	<u>0,00</u>	<u>73.463,26</u>
Buchwerte				
Stand 1.1.2007	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.2007	<u>51.542.644,00</u>	<u>31.293,00</u>	<u>542.520,37</u>	<u>52.116.457,37</u>

Bei den Grundstücken und Bauten handelt es sich ausschließlich um den im Dezember 2007 erfolgten Erwerb von Verwaltungsgebäuden der Sparkasse Südholstein. Die Sparkasse Südholstein hat die von ihr genutzten Gebäude für die Dauer von durchschnittlich 15,5 Jahren angemietet, wobei sie das zweimalige Recht hat, das Mietverhältnis um weitere fünf Jahre zu verlängern. Der Mietzins beträgt € 7,50 je qm und verändert sich ab dem 2. Mietjahr jährlich entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000=100).

Bei den Anlagen im Bau handelt es sich um ein noch zu erstellendes Bürogebäude am Flughafen Düsseldorf (Airport Office II), das zu einem Kaufpreis von € 12.590.000 erworben wurde. In Ansatz kamen die bisher entstandenen Anschaffungsnebenkosten.

(6) Finanzanlagen

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

IC Fonds & Co. München-Karlsfeld KG, Regensburg („IC 01“);
 IC Fonds & Co. Forum Neuss KG, Regensburg („IC 03“);
 IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, Regensburg („IC 07“);
 IC Fonds & Co. Rabensteincenter, Regensburg („IC 10“);
 IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage, Regensburg („IC 12“);
 IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, Regensburg („IC 13“);
 IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, Regensburg („IC15“);
 BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München („BBV 02“);
 BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München („BBV 03“);
 BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München („BBV 06“);
 BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München („BBV 08“);
 BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG, München („BBV 09“);
 BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München („BBV 10“) sowie
 BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München („BBV 14“).

Die Unternehmensanteile haben sich in erweiterter Gliederung wie folgt entwickelt:

€	Stand 1.1.2007	Zugänge durch Sacheinlage	Kauf	Umbuchung	Abgänge durch Verkauf	Liquiditäts- entnahmen	Stand 31.12.2007
Verbundene Unternehmen							
IC 01	0,00	759.885,00	9.254,77	0,00	0,00	0,00	769.139,77
IC 03	0,00	1.733.090,00	169.591,04	0,00	0,00	0,00	1.902.681,04
IC 07	0,00	4.806.870,00	81.077,75	0,00	0,00	0,00	4.887.947,75
IC 13	0,00	1.286.555,00	201.173,44	-1.444.376,73	-43.351,71	0,00	0,00
BBV 03	0,00	2.714.400,00	1.432.981,00	0,00	0,00	-1.583.650,00	2.563.731,00
BBV 06	0,00	3.370.680,00	1.505.159,60	0,00	0,00	0,00	4.875.839,60
BBV 08	0,00	3.910.050,00	1.890.363,70	0,00	-5.800.413,70	0,00	0,00
	<u>0,00</u>	<u>18.581.530,00</u>	<u>5.289.601,30</u>	<u>-1.444.376,73</u>	<u>-5.843.765,41</u>	<u>-1.583.650,00</u>	<u>14.999.339,16</u>
Beteiligungen							
IC 10	0,00	0,00	67.934,20	0,00	0,00	0,00	67.934,20
IC 12	0,00	1.068.915,00	488.911,54	0,00	0,00	0,00	1.557.826,54
IC 13	0,00	0,00	0,00	1.444.376,73	0,00	0,00	1.444.376,73
IC 15	0,00	2.853.110,00	956.028,53	0,00	0,00	0,00	3.809.138,53
BBV 02	0,00	35.510,00	82.073,11	0,00	0,00	0,00	117.583,11
BBV 09	0,00	4.628.275,00	2.672.787,60	0,00	0,00	0,00	7.301.062,60
BBV 10	0,00	6.349.700,00	4.657.073,29	0,00	0,00	-907.750,00	10.099.023,29
BBV 14	0,00	5.130.200,00	2.022.901,09	0,00	0,00	-510.050,00	6.643.051,09
	<u>0,00</u>	<u>20.065.710,00</u>	<u>10.947.709,36</u>	<u>1.444.376,73</u>	<u>0,00</u>	<u>-1.417.800,00</u>	<u>31.039.996,09</u>
	<u>0,00</u>	<u>38.647.240,00</u>	<u>16.237.310,66</u>	<u>0,00</u>	<u>-5.843.765,41</u>	<u>-3.001.450,00</u>	<u>46.039.335,25</u>

Die Sacheinlagen und Anteilserwerbe beruhen auf dem öffentlichen Umtauschangebot (Wertpapierprospekt vom 3. August 2007) an die Anleger von IC- und BBV- Immobilienfonds. Die handelsregisterliche Eintragung der Sacheinlagen erfolgte am 31. Oktober 2007.

Die 50,73%-ige Beteiligung im Nennbetrag von € 24.482.500 am BBV 08 wurde mit Vertrag vom 13./14. Dezember 2007 an die IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim, verkauft. Auf Basis des fixen Kaufpreises von € 10 Mio. sowie eines variablen Kaufpreises von € 300.000 ergab sich ein Veräußerungsgewinn von € 4.499.586,30. Der variable Kaufpreis erhöht oder vermindert sich, soweit das auf die übertragene Beteiligung entfallende Nettovermögen auf der Grundlage von Marktwerten per 31. Dezember 2008 den Betrag von € 10,3 Mio. übersteigt oder unterschreitet, um 80% dieses Betrages.

Eine 1,49%-ige Beteiligung im Nennbetrag von € 434.598,10 am IC 13 wurde mit Vertrag von 27./28. Dezember 2007 an die EuroVal (Deutschland) GmbH, Unterschleißheim, verkauft. Bei einem Kaufpreis von € 60.843,73 entstand ein Buchgewinn von € 17.492,02. Durch die Veräußerung ging die Stimmrechtsmehrheit verloren. Die Anteile waren in die Beteiligungen umzubuchen.

Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB stellt sich wie folgt dar:

	Anteil am Kapital in % 31.12.2007	gehalten von Nr.	Eigen- kapital 31.12.2007 €	Jahres- ergebnis 2007 €
1 Fair Value REIT-AG				
Verbundene Unternehmen				
2 IC 01	55,81	1	589.147,28	270.313,67
3 IC 03	71,58	1	1.819.253,54	8.185,55
4 IC 07	75,65	1	1.428.044,89	1.498.207,30
5 BBV 03	53,64	1	6.970.556,96	18.312.195,40
6 BBV 06	54,64	1	12.670.406,10	-2.012.047,00
Beteiligungen				
7 IC 10	26,14	1	553.242,71	2.294.252,83
8 IC 12	39,98	1	248.292,25	1.313.951,97
9 IC 13	49,68	1	7.582.056,15	199.000,41
10 IC 15	39,98	1	24.232.728,92	263.567,89
11 Lindengarten Dresden	92,93	10	587.052,51	641.026,75
12 Chemnitz-Passage KG	94,16	10	-2.610.748,46	-260.736,57
13 BBV 02	38,28	1	254.163,13	20.020,60
14 BBV 09	24,93	1	21.615.514,22	3.864.080,14
15 BBV 10	38,30	1	5.351.990,18	2.765.503,63
16 BBV 14	45,02	1	10.885.963,40	-295.021,16

(7) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Es handelt sich um kurzfristig fällige Mietforderungen.

(8) Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Es handelt sich um den Restkaufpreis einschließlich aufgelaufener Zinsen aus der Veräußerung der Anteile am BBV 08. Die mit 6% p. a. verzinsliche Forderung besteht gegenüber der IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim, und ist unter Berücksichtigung des gegenseitigen Liquiditätsbedarfes spätestens am 31. März 2009 fällig.

(9) Sonstige Vermögensgegenstände

Vom Bilanzausweis entfallen € 2.278.125 auf die Rückabwicklung des Kaufpreises für eine Immobilie des Sparkassen-Portfolios, bei dem ein Dritter von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht hat und € 610.151,83 auf Umsatzsteuer-Erstattungsansprüche.

(10) Guthaben bei Kreditinstituten

Von den Guthaben entfallen € 1 Mio. auf Festgeld mit einer Fälligkeit zum 2. Januar 2008.

(11) Rechnungsabgrenzungsposten

Es handelt sich fast ausschließlich um vorausbezahlte Versicherungsprämien.

(12) Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

€	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Bilanz- verlust	Kapitalanteil der Gesell- schafter der KG	Gesamt
Stand 1.1.2007	0,00	500,00	0,00	256.440,10	256.940,10
Einlagen	0,00	0,00	0,00	470.500,00	470.500,00
Formwechsel	500.000,00	226.940,10	0,00	-726.940,10	0,00
Barkapitalerhöhung vom 31.10.2007	5.487.170,00	5.487.170,00	0,00	0,00	10.974.340,00
Sachkapitalerhöhung vom 31.10.2007	38.647.240,00	0,00	0,00	0,00	38.647.240,00
Barkapitalerhöhung vom 9.11.2007	2.400.000,00	2.640.000,00	0,00	0,00	5.040.000,00
Jahresfehlbetrag	0,00	0,00	-2.211.389,61	282.106,97	-1.929.282,64
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00	-1.929.282,64	2.211.389,61	-282.106,97	0,00
Stand 31.12.2007	<u>47.034.410,00</u>	<u>6.425.327,46</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>53.459.737,46</u>

Das Grundkapital ist eingeteilt in 9.406.882 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 2. September 2012 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um bis zu € 21.250.000 (Genehmigtes Kapital 1) zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ausgeschlossen werden kann.

Der Formwechsel zur Aktiengesellschaft wurde im Innenverhältnis mit Wirkung zum 31. Mai 2007 vereinbart. Die bisherigen Festkapitalkonten in Höhe von € 1 Mio. wurden im Verhältnis 2:1 zu Grundkapital. Die handelsregisterliche Eintragung erfolgte am 12. Juli 2007.

In die Kapitalrücklage wurden die Aufgelder aus den Barkapitalerhöhungen eingestellt. Die Sacheinlagen wurden mit dem im Kapitalerhöhungsbeschluss festgesetzten Ausgabebetrag von € 5,00 bewertet. Von dem Wahlrecht, die Sacheinlagen mit dem beizulegenden Zeitwert anzusetzen, wurde kein Gebrauch gemacht. Hierdurch wurden stille Reserven in Höhe von ca. € 38,6 Mio. gelegt.

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von € 1.929.282,64 wurde durch eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in gleicher Höhe ausgeglichen.

(13) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

€	Stand 1.1.2007	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2007
Risiken aus dem Personalbereich					
Urlaubsverpflichtungen	0,00	0,00	0,00	9.166,00	9.166,00
Tantiemen	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	0,00	0,00	0,00	290,00	290,00
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>29.456,00</u>	<u>29.456,00</u>
Sonstige Risiken					
Rechnungsnachlauf	0,00	0,00	0,00	636.198,40	636.198,40
Aufsichtsratsvergütung	0,00	0,00	0,00	15.208,33	15.208,33
Kosten des Jahresabschlusses	5.330,00	-5.330,00	0,00	156.425,00	156.425,00
	<u>5.330,00</u>	<u>-5.330,00</u>	<u>0,00</u>	<u>807.831,73</u>	<u>807.831,73</u>
	<u>5.330,00</u>	<u>-5.330,00</u>	<u>0,00</u>	<u>837.287,73</u>	<u>837.287,73</u>

(14) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Es handelt sich um zwei innerhalb eines Jahres fällige Kredite der Westdeutschen ImmobilienBank AG, Mainz.

	Kredit I	Kredit II
Kreditrahmen	€ 65 Mio. (am 31.12.2007 auf die Restvaluta zurückgeführt)	€ 60 Mio.
Inanspruchnahme 31.12.2007	€ 16.133.000	€ 35.540.000
Fällig	spätestens 30.7.2008	30.7.2008
Verzinsung	1- bzw. 2-Monats EURIBOR zuzügl. Marge	1- bzw. 2-Monats EURIBOR zuzügl. Marge
Besicherung	Verpfändung der erworbenen Fondsanteile	Grundsschulden an den erworbenen Immobilien und Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen

Der Bilanzausweis von € 51.775.407,62 ergibt sich unter Einbeziehung der Zinsabgrenzung von € 102.407,62.

(15) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten sind ausnahmslos innerhalb eines Jahres fällig.

(16) Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Es handelt sich um Verbindlichkeiten gegenüber der IC Fonds GmbH, Unterschleißheim (ICF). Sie resultieren nahezu ausschließlich aus dem mit ICF abgeschlossenen Asset Management und Corporate Services Vertrag; ein Teilbetrag von € 505.750 ist bis spätestens 30. Mai 2008 gestundet und mit 5% p.a. zu verzinsen. Ein weiterer Teilbetrag von € 508.199,64 ist bis spätestens 30. Juni 2008 zinslos gestundet.

(17) Sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind ausnahmslos innerhalb eines Jahres fällig. Auf Steuern (Grunderwerbsteuer) entfallen € 566.657. Bei den übrigen Posten handelt es sich insbesondere um einen Sicherheitseinbehalt (€ 354.977) aus einem Immobilienerwerb.

(18) 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 auf einen eventuell entstehenden Veräußerungsgewinn angewandt wird. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Steuerbegünstigung rückwirkend entfallen. Wenn die Gesellschaft ihren Status als REIT-Aktiengesellschaft verliert, haftet sie gemäß § 3 Nr. 70 EStG als Grundstückserwerberin für die sich aus einem rückwirkenden Wegfall der Steuerbefreiung ergebende Steuer.

Die Gesellschaft hat sich verpflichtet, der Sparkasse Südholstein Sicherheiten von bis zu € 2,4 Mio. 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.

Wesentliche schwebende Rechtsstreitigkeiten bestehen nicht.

(19) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Immobilienwerb

Mit Vertrag vom 12. Oktober / 29. November 2007 wurde das vom Veräußerer zu errichtende Bürogebäude Airport II Flughafen Düsseldorf zu einem Kaufpreis von € 12.590.000 erworben. Der Grundstücksübergang erfolgte im Januar 2008. Der Kaufpreis ist zahlbar nach Baufortschritt.

Asset Management und Corporate Services Vertrag

Die Gesellschaft hat mit der IC Fonds GmbH, Unterschleißheim, einen Dienstleistungsvertrag geschlossen, in dem sich diese zur Übernahme des Asset Managements und des Rechnungswesens für die jeweils im Besitz der Gesellschaft befindlichen Objekte und Gesellschaften verpflichtet. Als Vergütung erhält ICF ab dem 1.1.2008 jährlich einen Betrag in Höhe von 20% der sich für das jeweilige Geschäftsjahr ergebenden Dividende. Soweit ICF oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen gegenüber Tochterunternehmen der Gesellschaft vergleichbare Dienstleistungen erbringen, werden die auf dieser Ebene gezahlten Vergütungen prozentual in Höhe der Beteiligungsquote gegengerechnet. Für 2007 beträgt die Vergütung pauschal € 850.000.

Property Management Vertrag

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

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(20) Umsatzerlöse

Es handelt sich um die Mieterträge aus dem Sparkassenportfolio, die seit Besitzübergang entstanden sind.

(21) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Berichtsjahres setzen sich wie folgt zusammen:

€	2007	Vorjahr
Veräußerung von Anteilen an IC-/ BBV-Fonds	4.517.078,32	0,00
Veräußerung von Hausbesitzbriefen	179.999,00	0,00
Forderungsverzichte IC Fonds GmbH / IC Beteiligungs-Treuhand GmbH	102.960,00	0,00
Weiterbelastung von Kosten u. ä.	14.203,16	0,65
	<u>4.814.240,48</u>	<u>0,65</u>

(22) Personalaufwand

Der Personalaufwand des Berichtsjahres setzt sich wie folgt zusammen:

€	2007	Vorjahr
Gehälter	146.523,53	0,00
Soziale Abgaben	7.300,26	0,00
	<u>153.823,79</u>	<u>0,00</u>

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

(23) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

€	2007	Vorjahr
Immaterielle Vermögensgegenstände	86,54	0,00
Sachanlagen	74.305,66	0,00
	<u>74.305,66</u>	<u>0,00</u>

(24) Sonstige betriebliche Aufwendungen

€	2007	Vorjahr
Kosten Konzeption/Formwechsel	1.281.321,10	0,00
Kosten Kapitalerhöhung	1.117.404,36	0,00
Rechts- und Beratungskosten	1.453.950,62	4.506,25
Kosten des Jahresabschlusses (einschl. Konzern)	141.291,91	3.880,00
Übrige Verwaltungskosten	153.991,68	9.494,85
Objektkosten	23.406,18	0,00
Vergütungen des Aufsichtsrats	15.208,33	0,00
Sonstige Steuern (im Wesentlichen nicht anrechenbare Vorsteuer)	136.774,11	2.644,54
Weiterzuberechnende Kosten u. ä.	25.377,12	311,70
	<u>4.348.725,41</u>	<u>20.837,34</u>

(25) Zinsergebnis

€	2007	Vorjahr
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	164.951,17	596,86
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-603.183,85</u>	<u>0,00</u>
	<u>-438.232,68</u>	<u>596,86</u>

Im Zinsaufwand des Geschäftsjahres 2007 sind Kreditbearbeitungsgebühren von € 424.189,75 enthalten.

(26) Außerordentliche Aufwendungen

Die außerordentlichen Aufwendungen des Geschäftsjahres 2007 betreffen die Kosten des Börsengangs.

(27) Derivative Finanzinstrumente

Im Rahmen des Risikomanagements des Unternehmens werden zukünftig derivative Finanzinstrumente eingesetzt. Hauptsächlich sollen hiermit Risiken aus Zinsschwankungen begrenzt werden. Zum Bilanzstichtag waren bei der Fair Value REIT-AG keine Zinssicherungskontrakte geschlossen.

(28) Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die Honorare sind für die folgenden Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Aufwand erfasst worden:

€	2007	Vorjahr
Abschlussprüfung (einschl. Konzernabschluss)	104.490,85	0,00
Sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen	220.154,35	0,00
Sonstige Leistungen	96.312,65	0,00
	<u>420.957,85</u>	<u>0,00</u>

(29) Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Vorstands haben Bezüge in Höhe von € 78.387 (2006: € 0) erhalten. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

€	Frank Schaich seit 1.10.2007	Manfred Heiler seit 1.12.2007	Gesamt
Erfolgsunabhängige Vergütungen			
Festgehalt	51.000,00	14.600,00	65.600,00
Mindesttantieme	5.250,00	2.083,00	7.333,00
Sachbezüge und Sonstige	4.932,00	522,00	5.454,00
Erfolgsabhängige Vergütungen	0,00	0,00	0,00
Gesamt	<u>61.182,00</u>	<u>17.205,00</u>	<u>78.387,00</u>

Vom Zeitpunkt der Gründung bis zum 17. September 2007 war Herr Janpeter Lassen Vorstand der Gesellschaft. In dieser Zeit war Herr Lassen Angestellter der IC Immobilien Holding AG. Von der Gesellschaft hat Herr Lassen keine Vergütung erhalten, da seine Tätigkeit mit der Konzeptionsgebühr abgegolten war. 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.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2007 Vergütungen in Höhe von € 15.208,33 gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

Zur Individualisierung sowie zu weiteren Details zu den Bezügen der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder wird auf die Ausführungen im Vergütungsbericht (Seite 9 des Lageberichts) verwiesen

(30) Zusammensetzung und Mandate des Aufsichtsrats und des Vorstands

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft, deren Tätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie deren Tätigkeit als Organe in anderen Unternehmen während der letzten fünf Jahre sind in der folgenden Übersicht aufgeführt.

1. Der Aufsichtsrat

Name Funktion im Aufsichtsrat	Mitglied seit (von - bis)	Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen
Prof. Dr. Heinz Rehkugler Vorsitzender des Aufsichtsrats	Oktober 2007	seit 1977 seit 2002 Universitätsprofessor stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der DIA Consulting AG, Freiburg
Christian Hopper Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	Juli 2007	
Dr. Oscar Kienzle Mitglied	Juli 2007	seit 2002 seit 04/1998 seit 10/2005 Vorstand der IC Immobilien Holding AG Vorsitzender des Verwaltungsrats der IC Invest SICAV, Luxemburg Aufsichtsratsvorsitzender der Real Grundbesitz AG, Berlin, vorher Aufsichtsratsmitglied
Frank Manzke Ersatzmitglied	Juli - Oktober 2007	seit 01/2006 Rechtsanwalt Beirat der GWG Seniorenwohn- zentrum GmbH, Radevormwald

2. Der Vorstand

Name	Alter	Erstmals bestellt zum	Zurzeit bestellt bis	Zuständigkeit
Frank Schaich, Bank- kaufmann, München	48	17.9.2007	16.9.2012	Vorstandsvorsitzender, CEO, zuständig für Finanzen, Buchhaltung und Controlling, Risk Management, Investor Relations und Marketing
Manfred Heiler, Jurist, Regensburg	63	1.12.2007	30.11.2012	CIO, zuständig für strategisches Asset und Portfolio Management, Investments und Desinvestments
Janpeter Lassen, Dipl.- Kfm., München	33	Gründungsvorstand bis 17.09.2007		

(31) Mitteilungen gem. § 21 Abs. 1 und Abs. 1a WpHG / § 11 Abs. 5 REITG

Zum Zeitpunkt der erstmaligen Börsenzulassung der Aktien (15. November 2007) sind uns folgende Stimmrechtsanteile mitgeteilt worden:

a) Direkt gehaltene Anteile

1. Die IC Immobilien Service GmbH, Unterschleißheim, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 6,34% (596.581 Stimmrechte) beträgt.
2. Die H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG, Ebersberg, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 8,13% (764.992 Stimmrechte) beträgt.
3. Die H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG, Ebersberg, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 7,44% (700.000 Stimmrechte) beträgt.

4. Die H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG, Ebersberg, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 7,44% (700.000 Stimmrechte) beträgt.
5. Die H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG, Ebersberg, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 7,44% (700.000 Stimmrechte) beträgt.
6. Die IFB Beteiligungen AG, Düsseldorf, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 5,44% (511.978 Stimmrechte) beträgt.
7. Die Bayerische Beamten Lebensversicherung a.G., München, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 3,76% (353.922 Stimmrechte) beträgt.

b) Direkt und indirekt gehaltene Anteile

1. Die IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 18,09% (1.701.476 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihr 8,7% (818.057 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG ebenfalls 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

IC Immobilien Service GmbH

2. Die UniCredito Italiano S.p.A., Mailand, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) beträgt.

Davon sind ihr 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

Bayerische Hypo- und Vereinsbank Aktiengesellschaft
Wealth Management Capital Holding GmbH
H.F.S. HYPO-Fondsbeteiligungen für Sachwerte GmbH
WealthCap Real Estate Management GmbH
H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG

3. Die Bayerische Hypo- und Vereinsbank Aktiengesellschaft, München, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) beträgt.

Davon sind ihr 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

Wealth Management Capital Holding GmbH
H.F.S. HYPO-Fondsbeteiligungen für Sachwerte GmbH
WealthCap Real Estate Management GmbH
H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG

4. Die Wealth Management Capital Holding GmbH, München, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) beträgt.

Davon sind ihr 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

H.F.S. HYPO-Fondsbeteiligungen für Sachwerte GmbH
WealthCap Real Estate Management GmbH
H.F.S Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG
H.F.S Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG
H.F.S Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG
H.F.S Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG
H.F.S Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG

5. Die H.F.S. HYPO-Fondsbeteiligungen für Sachwerte GmbH, München, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) beträgt.

Davon sind ihr 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

WealthCap Real Estate Management GmbH
H.F.S Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG
H.F.S Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG
H.F.S Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG
H.F.S Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG
H.F.S Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG

6. Die WealthCap Real Estate Management GmbH, München, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) beträgt.

Davon sind ihr 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

H.F.S Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG
H.F.S Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG
H.F.S Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG
H.F.S Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG
H.F.S Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG

7. Die H.F.S Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG, Ebersberg, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) beträgt.

Davon sind ihr 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

H.F.S Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG
H.F.S Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG
H.F.S Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG
H.F.S Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG

Mitteilungen über Stimmrechtsänderungen nach dem Zeitpunkt der erstmaligen Börsenzulassung sind uns nicht zugegangen.

(32) 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.

(33) Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind. Im Anhang ist erläutert, dass wir entsprechend dem handelsrechtlichen Wahlrecht die Sacheinlagen der IC/BBV-Fondsanteile im Einzelabschluss nicht zum Zeitwert, sondern zum niedrigeren Ausgabebetrag der dafür gewährten Aktien angesetzt haben. Hierdurch sind um ca. € 38,6 Mio. niedrigere Anschaffungskosten und ein entsprechend niedrigeres Eigenkapital entstanden.

München, den 31. März 2008

Fair Value REIT-AG

Der Vorstand

gez. Frank Schaich

gez. Manfred Heiler

Fair Value REIT-AG, München
Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Fair Value REIT-AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 4. April 2008



BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Dr. G. Kaulen
Wirtschaftsprüfer


U. Volger
Wirtschaftsprüfer