



**Fair Value REIT-AG
Hauptversammlung
am 9. Juni 2008 in München**

Rede des Vorstandsvorsitzenden Frank Schaich

(Es gilt das gesprochene Wort)

Sehr verehrte Damen, sehr geehrte Herren,
sehr geehrte Aktionäre, Vertreter der Presse und sehr geehrte Gäste,

auch im Namen meines Vorstandskollegen Manfred Heiler begrüße ich Sie herzlich zur ersten Hauptversammlung der Fair Value REIT-AG als börsennotiertes Unternehmen.

Wir freuen uns sehr über Ihr zahlreiches Erscheinen, Ihr dadurch bekundetes Interesse an der Entwicklung Ihres Unternehmens und wir freuen uns über die Möglichkeit des persönlichen Kontaktes mit Ihnen.

Viele, wenn nicht alle von Ihnen haben im vergangenen Sommer durch Ihre persönlichen Investitionsentscheidungen über die Einbringung zumindest eines Teils Ihrer Beteiligungen an bestimmten geschlossenen Immobilienfonds gegen Erhalt von Aktien der Fair Value bzw. durch die Zeichnung von Aktien im Rahmen der „vorbörslichen“ Barkapitalerhöhungen unser bisher in Deutschland einzigartiges Geschäftsmodell und den zweiten REIT in Deutschland möglich gemacht.

Für Ihr hierdurch zum Ausdruck gebrachtes Vertrauen bedanke ich mich im Namen der Fair Value REIT-AG sehr herzlich.

Unser Dank gilt an dieser Stelle aber auch der Westdeutschen Immobilienbank als finanzierendes Institut für den Erwerb von Fondsbeteiligungen gegen Kaufpreiszahlung und für den Erwerb von Immobilien im Direkterwerb. Wir danken der Westdeutschen Landesbank für die fachkundige und engagierte Begleitung an die Börse in einem schwierigen Marktumfeld.

Unser Dank gilt den Rechtsanwälten, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern von der Rechtsanwaltsgesellschaft Beiten Burkhardt, von Ernst & Young, von Deloitte & Touche, von der BDO Deutsche Warentreuhand AG. Wir danken ferner der Cometis AG für ihre Unterstützung bei der Kapitalmarkt- und Medienkommunikation.

Wir danken der IC Immobilien Gruppe und ihren Mitarbeitern als wesentliche Dienstleisterin für die Fair Value REIT-AG und den sehr engagierten Mitarbeitern der Fair Value REIT-AG.



fair value
REIT

Ohne das Engagement der namentlich und nicht namentlich genannten Unternehmen und ohne den Einsatz der jeweils handelnden Personen über teilweise deutlich mehr als sechs Monate im Vorfeld des Börsenganges könnten wir heute keine Hauptversammlung der börsennotierten Fair Value REIT-AG abhalten.

Die Fair Value REIT-AG hat ein besonderes Geschäftsjahr 2007 erfolgreich bewältigt. Erfolgreich, weil mit dem Börsengang und dem REIT-Status die Kernziele des Unternehmens für 2007 erreicht wurden.

Zwar hat die operative Geschäftstätigkeit auf der Ertragsseite erst mit Ablauf des 30. September 2007 eingesetzt; die Gesellschaft hat aber bereits sehr viel früher im Jahr, damals noch als personallose Kommanditgesellschaft, vorbereitende Aktivitäten entfaltet, um ihre Ziele zu erreichen.

So können Sie sich vielleicht an das erste Schreiben der Fair Value KG im April 2007 erinnern. Über die Fondsverwaltung wurden damals etwa 14.000 Anleger aus 16 geschlossenen Immobilienfonds aufmerksam gemacht auf die Möglichkeit, bei Interesse zu einem späteren Zeitpunkt auf der Grundlage eines öffentlichen Angebotes ihre Fondsanteile gegen Aktien der späteren Aktiengesellschaft zu tauschen oder ihre Anteile gegen Geld zu verkaufen oder aber ihre Fondanteile zu behalten.

Die sehr hohe Rücklaufquote und das Interesse an weiteren Informationen war die Grundlage für alle weiteren Schritte.

Folie 2 - Agenda

Ich möchte Ihnen nun berichten über

- Die Bar- und Sachkapitalerhöhungen im Oktober und November
- Die weitere Expansion des Unternehmens durch Direktinvestitionen in Schleswig-Holstein und Düsseldorf im Oktober
- Den Börsengang im November
- Die Portfolio-Umschichtung durch Beteiligungsverkäufe im Dezember
- Die Bewertungen der Immobilien im Vorjahresvergleich
- Den Konzern-Jahresabschluss zum 31.12.2007 nach IFRS und den Einzelabschluss der AG zum 31.12.2007 nach HGB
- Die Einhaltung der REIT-Kriterien zum Bilanzstichtag
- Die weitere Entwicklung im Jahr 2008
- Strategie und Ausblick 2008 und 2009

Die Bar- und Sachkapitalerhöhungen im Oktober und November

Auf der Grundlage von mehr als 2.000 Einzeltransaktionen wurden im Rahmen eines öffentlichen Angebotes im August 2007 Beteiligungen an insgesamt 13 geschlossenen Immobilienfonds zum Übertragungstichtag 30. September als Sacheinlage eingebracht. Weitere rund 1.200 Beteiligungen an 14 geschlossenen Fonds wurden in diesem Zusammenhang gegen Kaufpreiszahlung an Fair Value übertragen.



fair value
REIT

Grundlage für die Sacheinlage war der Nettovermögenswert der Fondsbeteiligungen zum 31.12.2006; im Gegenzug wurden Aktien der Fair Value zum Kaufpreis von 10 € je Aktie ausgegeben. Dieser Kurs entsprach dem Nettovermögenswert der Fair Value – Aktie zu diesem Zeitpunkt. Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug damals 1 Mio. € und war in 100.000 Aktien aufgeteilt.

Die gegen Kaufpreiszahlung erworbenen Fondsanteile wurden mit einem Abschlag von 15% auf den Nettovermögenswert der jeweiligen Fondsgesellschaften an Fair Value übertragen.

So entstanden Mehrheitsbeteiligungen bei sieben Gesellschaften und Minderheitsbeteiligungen bei weiteren sieben Gesellschaften. Die Anschaffungskosten der Sacheinlagen wurden im Konzernabschluss mit dem Ausgabepreis von 10 € je Aktie bemessen.

Im HGB-Einzelabschluss der Fair Value REIT-AG haben wir von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, die Sacheinlagen zum niedrigeren Ausgabebetrag der dafür gewährten Aktien, also mit 5 € je Aktie, anzusetzen. Mit diesem Schritt haben wir den Grundstein gelegt für Buchgewinne bei einem etwaigen Verkauf von Beteiligungen oder bei späteren Fondsaufösungen und damit für Dividenden an die Aktionäre, worauf ich später noch einmal zurückkommen werde.

Für die gegen Kaufpreiszahlung erworbenen Fondsanteile betragen die Anschaffungskosten insgesamt rund 16,2 Mio. €.

Im Rahmen dieser Gesamt-Transaktion wurde ein nominales Eigenkapital in vierzehn Geschlossenen Immobilienfonds von 242 Mio. € auf die Fair Value übertragen. Die Anschaffungskosten hierfür betragen insgesamt 93,5 Mio. €.

Folie 3 - Portfolioverteilung per 30.09.2007

Die in diesen Fonds befindlichen 52 Immobilien waren insgesamt zu 96% auf 6,4 Jahre vermietet und hatten einen Marktwert von 600 Mio. € (davon Fair Value 246 Mio. €).

Die Nutzungsarten verteilten sich ertragsanteilig zu 53% auf Einzelhandel, zu 32 % auf Büro, 9% auf Logistik und 6% auf Sonstiges.

Folie 4 - Aktionärsstruktur

Unter Einbeziehung von zwei Barkapitalerhöhungen erhöhte sich das Eigenkapital in sehr kurzer Zeit von 1 Mio. € im Juli 2007 auf 94,3 Mio. € im November 2007. Dahinter standen zum Zeitpunkt des Börsenganges etwa 2.100 Aktionäre und ein sogenannter Free-Float von etwas über 42%.

Also eine insgesamt sehr solide Basis für die weitere Entwicklung der Gesellschaft! Bis auf die Börsenzulassung waren zudem bereits alle Voraussetzungen geschaffen für den REIT-Status.



fair value
REIT

Die weitere Expansion des Unternehmens durch Direktinvestitionen in Schleswig-Holstein und Düsseldorf im Oktober

Entsprechend unserem Geschäftsmodell der direkten und indirekten Investition in gewerbliche Immobilien haben wir zur Erweiterung und Abrundung unseres Portfolios im Oktober zwei Transaktionen notariell beurkundet.

Folie 5 - Neumünster

In Schleswig-Holstein haben wir im Rahmen einer „Sale- and Lease-Back“-Transaktion mit der Sparkasse Südholstein insgesamt 32 Immobilien im Speckgürtel rund um Hamburg gekauft, die hauptsächlich als Bankfilialen genutzt werden. Hier konnten wir bereits das Exit Tax-Privileg für beide Seiten gewinnbringend einsetzen, denn die Sparkasse muss ihren Buchgewinn nur zu 50% versteuern. Dieser Nutzen wurde im Rahmen der Preisfindung zwischen beiden Parteien geteilt, mit dem Ergebnis, dass die Fair Value REIT-AG nun als Vermieterin auf eine attraktive Rendite mit einem sehr guten Hauptmieter verweisen kann. Die von der Sparkasse genutzten Flächen wurden zu durchschnittlich 15,5 Jahre angemietet. Die gewichtete Restlaufzeit dieses Teil-Portfolios beträgt aktuell rund 13,9 Jahre.

Folien 6 – 12 : Segeberg, Ellerau, Pinneberg, Uetersen, Trappenkamp, Barmstedt, Helgoland

In Düsseldorf haben wir ein in Bau befindliches Bürogebäude direkt gegenüber dem neuen Maritim-Hotel und dem Terminal erworben. Zum Zeitpunkt der Protokollierung waren die Rohbauarbeiten voll im Gange; ein erster Mietvertragsabschluss über rund 8% der Fläche war in Endverhandlung.

Folie 13 - Düsseldorf

Das Sparkassenportfolio ging am 21. Dezember 2007 auf Fair Value über, beim Bürogebäude Düsseldorf war Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für das Grundstück der 15. Januar 2008.

Der Börsengang im November

Am 14. November wurde der Wertpapierprospekt von der BaFin gebilligt, am 15. November wurden die Aktien zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen und am 16. November 2007 erstmalig in den Handel einbezogen. Das Unternehmen ist seither im Prime Standard gelistet, der erhöhte Anforderungen an die Berichtsfrequenz und an die Transparenz des Unternehmens stellt. Entscheidende Vorteile für die ehemaligen Fondsanleger als Aktionäre sind seither gegenüber der Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds die tägliche Handelbarkeit ihrer Anteile und eine bessere Streuung der Risiken.

Mit Eintragung der Firma Fair Value REIT-AG im Handelsregister München am Nikolaustag 2007 wurde der REIT-Status erreicht. Rückwirkend zum 1. Januar 2007 sind wir nun eine steuertransparente Aktiengesellschaft, die ihrerseits keine Körperschaft- und keine Gewerbesteuer bezahlt.



fair value
REIT

Nur die an die Aktionäre ausgeschütteten Dividenden unterliegen der Besteuerung, und das für private Aktionäre ab dem Jahr 2009 mit dem Abgeltungssteuersatz von lediglich 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag.

Seit dem 19. Dezember 2007 ist zudem die Fair Value REIT-AG in dem neu geschaffenen REIT-Index der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet, was eine Hervorhebung dieser neuen Asset-Klasse unter den aktuell mehr als 740 im Prime Standard und im General Standard in Frankfurt gelisteten Unternehmen bedeutet.

Die Portfolio-Umschichtung durch Beteiligungsverkäufe im Dezember

Im Dezember 2007 wurden mit unterschiedlichem Hintergrund zwei Beteiligungsverkäufe getätigt.

So haben wir mit Wirkung ab dem 1. Dezember 2007 unsere Mehrheitsbeteiligung am BBV Fonds 08 wieder veräußert. Hintergrund hierfür war, dass ein zum Zeitpunkt des Beteiligungserwerbes bereits veräußertes Pflegeheim möglicherweise bis zum Bilanzstichtag noch nicht auf den Erwerber übertragen sein könnte. Wir wollten mit dem Fiskus keine Diskussion darüber führen müssen, ob ein Pflegeheim nun der REIT-schädlichen Nutzungsart Wohnen zuzurechnen ist oder nicht.

Im Ergebnis haben wir die Beteiligung zu einem Kaufpreis veräußert, der leicht über den Anschaffungskosten lag und welcher der Fair Value die Chance auf 80% des über den festen Kaufpreisteil von 10 Mio. € plus Mindestzins für den Erwerber von 7% p.a. hinaus gehenden Liquidationswertes erhält.

In einer weiteren Transaktion haben wir mit Wirkung zum 30. Dezember 2007 die Beteiligung am Tochterunternehmen IC Fonds Deutschland 13 durch Teilverkauf zum anteiligen Nettovermögenswert von 61 T€ reduziert auf rund 49,7%. Zum Bilanzstichtag 31.12.2007 war daher diese Beteiligung kein Tochterunternehmen mehr, sondern ein Assoziiertes Unternehmen. Das hat zu einer nennenswerten Bilanzverkürzung geführt und im Ergebnis unsere Eigenkapitalquote gemäß § 15 des REIT-Gesetzes um etwa 4% des unbeweglichen Vermögens erhöht.

Unter Einbeziehung der Akquisition des Sparkassenportfolios und der Anteilsverkäufe hat sich damit die Zusammensetzung des Portfolios durchaus nennenswert verändert und zwar in die von uns angestrebte Richtung.

Folie 14 - Immobilienportfolio zum 31.12.2007

So waren zum 31. Dezember 2007 rund 44% der kontrahierten Vertragsmieten dem Bürosegment zuzurechnen, 42% dem Einzelhandel, 9% dem Logistikbereich und 5% dem Bereich Sonstiges, bestehend aus 2 Hotels.



fair value
REIT

Die Bewertungsveränderungen der Immobilien im Vorjahresvergleich

Kommen wir nun zum zentralen Bestandteil in unserer Konzern-Bilanz, nämlich zur Marktbewertung der Immobilien und der Beteiligungen.

Die zum Jahresende 2007 im Portfolio befindlichen Fondsimmobilen wurden durch die beauftragte Bewertungsgesellschaft CB Richard Ellis mit insgesamt 558 Mio. € bewertet. Gegenüber dem Vorjahreswert als Mittelwert aus zwei Gutachten von insgesamt 534 Mio. € ergab sich damit eine Erhöhung um 4,5%. Unter Berücksichtigung der Beteiligungshöhe an den objekthaltenden Gesellschaften lag der Fair Value – anteilige Wert bei 226 Mio. € gegenüber 218 Mio. € im Vorjahr, mithin eine Erhöhung um 3,5%.

Die Immobilien des Sparkassenportfolios wurden bei Übergang von Nutzen und Lasten mit dem Kaufpreis von 49,4 Mio. € zuzüglich aufgelaufenen Erwerbsnebenkosten von 2,2 Mio. € aktiviert. Die Marktbewertung der Immobilien von insgesamt 49,96 Mio. € lag über dem Kaufpreis, allerdings um rund 1,7 Mio. € unter den aufgelaufenen Anschaffungskosten von 51,6 Mio. €.

Insgesamt wurden damit bezogen auf den Fair Value – Anteil die Immobilien des Portfolios mit einem Marktwert von 276 Mio. € ermittelt. Gegenüber dem Vorjahreswert bzw. gegenüber dem Erstansatz in der Bilanz von insgesamt 270 Mio. € war dies eine Steigerung um 2,2%.

Einzelne Immobilien haben im Vorjahresvergleich bzw. gegenüber den Anschaffungskosten zugelegt, während andere Objekte einen geringeren Wert aufwiesen als im Jahr zuvor bzw. gegenüber den Anschaffungskosten. In der Gesamtbetrachtung lag die Entwicklung der Marktwerte mit Blick auf die positive Wirtschaftslage und die Erholung des deutschen Immobilienmarktes aber durchaus im Rahmen unserer Erwartungen.

Die Einzelbewertungen der Immobilien können Sie im Geschäftsbericht nachvollziehen. Wir haben uns als eine der ersten börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaften dafür entschieden, im Rahmen der Finanzberichterstattung die Werte jeder einzelnen Immobilie unseres Portfolios zu veröffentlichen. Wir sind der Überzeugung, dass diese Bereitschaft zur Transparenz vom Kapitalmarkt positiv aufgenommen wird und damit der Gesellschaft und ihren Aktionären nutzt.

Konzern-Jahresabschluss zum 31.12.2007 nach IFRS

Ich gehe nun über zum Zahlenwerk und fange an mit der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Die Besonderheiten des Jahres 2007 sind zum Einen die erst mit dem Erwerb der Tochterunternehmen nach dem 30. September eingesetzte Vermietungstätigkeit. Die im Geschäftsjahr ausgewiesenen Vermietungsumsätze von 4,65 Mio. € und das entsprechende Nettovermietungsergebnis von 2,55 Mio. € sind daher für ein volles Geschäftsjahr nicht repräsentativ.



fair value
REIT

Zum Anderen sind im Jahr 2007 Einmalaufwendungen für den Rechtsformwechsel, die Entwicklung und Konzeption der REIT-AG und durch den Börsengang von insgesamt 3,2 Mio. € angefallen, die mit rund 1,4 Mio. € in den Allgemeinen Verwaltungskosten und mit 1,8 Mio. € im Finanzergebnis verbucht wurden. Der Vollständigkeit halber seien an dieser Stelle Kapitalbeschaffungskosten von 1,1 Mio. € erwähnt, die gemäß IFRS nicht zu Lasten der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern aufwandsneutral zu Lasten der Kapitalrücklage gebucht wurden.

Im Bewertungsergebnis des Konzerns von – 0,7 Mio. € wurden Bewertungsgewinne von 4,3 Mio. € mit Bewertungsverlusten von 5,0 Mio. € saldiert, darin enthalten mit 1,7 Mio. € noch nicht durch Marktwert unterlegte Erwerbsnebenkosten des Sparkassenportfolios.

Ergebniserhöhende Effekte entstanden aus der erstmaligen Einbeziehung der erworbenen Fondsbeteiligungen per 30. September 2007; die Nettovermögenswerte der zu diesem Bilanzstichtag vorhandenen Beteiligungen, also einschließlich der später wieder verkauften Beteiligung am BBV Fonds Nr. 8, basierten auf einer Marktbewertung der Immobilien zum 30.06.2007 durch den externen Gutachter CB Richard Ellis.

Per Saldo ergab sich ein über den Anschaffungskosten liegender Nettovermögenswert der Beteiligungen von insgesamt annähernd 18 Mio. €, der als Ertrag vereinnahmt wurde. Durch den Verkauf der Beteiligung am Tochterunternehmen BBV Fonds Nr. 8 zu einem geschätzten Gesamtkaufpreis von 10,3 Mio. €, mithin knapp über den Anschaffungskosten, aber um rund 3 Mio. € unter der Marktbewertung, reduzierte sich im Ergebnis dieser Unterschiedsbetrag auf knapp unter 14,9 Mio. €. Im Rahmen des Jahresabschlusses wurden zudem die Beteiligungen an den Assoziierten Unternehmen um fondsspezifische Kosten von barwertig hochgerechnet insgesamt 7,5 Mio. € wertberichtigt, die bei der Immobilienbewertung nicht berücksichtigt waren.

Damit verblieb aus den zum Buchwert des Eigenkapitals bewerteten Assoziierten Unternehmen ein als Ertrag zu vereinnahmender Unterschiedsbetrag von 7,3 Mio. €. Aus laufendem Geschäft ergab sich ein positiver Ergebnisbeitrag von 1,52 Mio. €, welcher um einen Bewertungsverlust von 1,56 Mio. € mehr als ausgeglichen wurde. Im Ergebnis sind die Erträge aus den Assoziierten Unternehmen mit 7,2 Mio. € als Teil des Finanzergebnisses durch Einmaleffekte sehr hoch ausgefallen.

Das Finanzergebnis von insgesamt 3,55 Mio. € lag über dem negativen Betriebsergebnis von 1,8 Mio. €, so dass sich ein Konzernüberschuss von 1,74 Mio. € ergab. Bezogen auf den gewichteten Durchschnitt der im Jahr 2007 ausgegebenen rund 2,36 Mio. Aktien entsprach dies einem Ergebnis von 0,74 € je Aktie.

Die Kapitalflussrechnung des Konzerns zeigt einen Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit von 2,75 Mio. €, der vor allem aus der Bezahlung der Einmalaufwendungen beruht.



fair value
REIT

Die Mittelabflüsse aus Investitionstätigkeit summierten sich auf 55,9 Mio. €, davon entfielen 52,3 Mio. € auf den Erwerb von Immobilien. Die weiteren 3,6 Mio. € ergeben sich als Saldo aus der Übernahme von liquiden Mitteln erworbener Tochterunternehmen sowie Kaufpreiszahlungen für erworbene und abgegebene Beteiligungen und dem Abgang von liquiden Mitteln durch Verkauf bzw. Umgliederung von Tochterunternehmen in Assoziierte Unternehmen.

Finanziert wurden die Mittelabflüsse aus betrieblicher Tätigkeit durch Kapitaleinzahlungen in Höhe von 16,8 Mio. € und durch Aufnahme von Bankverbindlichkeiten in Höhe 51,4 Mio. €

Per Saldo verfügte der Konzern am 31.12.2007 über liquide Mittel von 5,4 Mio. €.

Folie 15 - Konzern-Bilanz zum 31.12.2007

In der Konzernbilanz zeigt sich, dass rund 93% der Bilanzsumme in langfristigen Vermögenswerten gebunden sind, davon 70% in Immobilien (Direkt und in fünf Tochterunternehmen) und 27% in Minderheitsbeteiligungen an acht Assoziierten Unternehmen.

In den kurzfristigen Vermögenswerten von knapp 16 Mio. € sind mit 6 Mio. € zwei Immobilien in Tochterunternehmen enthalten, mit deren Verkauf innerhalb dieses Jahres gerechnet wird.

Das Konzern-Eigenkapital ermittelt sich am Bilanzstichtag 31.12.2007 mit 94,66 Mio. €, was einem Net Asset Value oder Nettovermögenswert von 10,06 € je Aktie entsprach.

Bezogen auf die Bilanzsumme entspricht dies einem Eigenkapitalanteil von 41%. In den langfristigen Verbindlichkeiten sind gemäß geltender Vorschrift des IFRS die Minderheitsanteile in den Tochterpersonengesellschaften mit 18,5 Mio. € enthalten. Unter Berücksichtigung dieser Anteile im Eigenkapital, wie es bei GmbH-Anteilen der Fall wäre, würde sich die Eigenkapitalquote auf 49% erhöhen.

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich auf 112 Mio. €, davon sind 49% oder 55 Mio. € im Jahr 2008 fällig, davon 51,7 bis Ende Juli 2008 aus Darlehen der Westdeutschen Immobilienbank. Zu 69% davon betreffen die Finanzierung des Sparkassenportfolios und 31% die Fremdfinanzierung der erworbenen Fondsanteile.

Wir stehen in abschließenden Verhandlungen mit der Westdeutsche Immobilienbank über eine Umstellung des kurzfristigen Rahmenkredites für die Objektfinanzierung auf ein langfristiges Immobiliendarlehen mit laufender Tilgungsvereinbarung und eine Verlängerung des Kredites für die gegen Kaufpreiszahlung erworbenen Fondsanteile unter Einbeziehung modifizierter Regelungen, insbesondere in Bezug auf die Rückführung, sowie über die Einräumung einer Dispo-Kreditlinie von rund 2 Mio. €.



fair value
REIT

An dieser Stelle sei bereits erwähnt, dass durch Tilgungen nach dem 31.12.2007 diese Darlehen auf inzwischen insgesamt rund 48 Mio. € zurückgeführt wurden.

Einzelabschluss der Fair Value REIT-AG zum 31.12.2007 nach HGB

Wie vorhin angekündigt, möchte ich auch auf den Einzelabschluss der AG nach Handelsgesetzbuch eingehen. Unsere Finanzberichterstattung basiert zwar auf dem Konzernabschluss nach IFRS. Wenn es um Dividenden geht, ist allerdings der HGB-Einzelabschluss von Bedeutung, weil mindestens 90% der HGB-Überschüsse als Dividende an die Aktionäre auszukehren sind.

Die Unterschiede des Einzelabschlusses 2007 gegenüber dem IFRS- Konzernabschluss sind vielfältig. Ich möchte vier wesentliche Aspekte hervorheben:

1. So sind nach HGB auch die Kapitalbeschaffungskosten laufender Aufwand, der sich damit gegenüber IFRS um 1,1 Mio. € erhöht.
2. Ferner haben wir durch den Verkauf von Fondsbeteiligungen Erlöse erzielt, die um 4,8 Mio. € über den Buchwerten lagen. Ich hatte am Anfang meiner Ausführungen bereits erwähnt, dass wir im Einzelabschluss nach HGB die Sacheinlagen mit dem Ausgabebetrag der Aktien von 5 € und nicht mit dem Kaufpreis von 10 € angesetzt haben.
3. Schließlich sind keine Marktbewertungen der Immobilien vorzunehmen, sondern die Immobilien planmäßig abzuschreiben.
4. Beim Einzelabschluss die Tochterunternehmen und Assoziierten Unternehmen spielen in der Gewinn- und Verlustrechnung nur insoweit eine Rolle spielen, als Gewinnausschüttungen eingehen

Insgesamt ergab sich im HGB Einzelabschluss 2007 ein Jahresfehlbetrag von 1,9 Mio. €.

Dieser Fehlbetrag wurde durch eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in gleicher Höhe ausgeglichen, so dass wir nicht mit einem Verlustvortrag in das Jahr 2008 gehen. Aufgrund dieser strategischen Entscheidung müssen die HGB-Überschüsse der Zukunft nicht erst die Verluste aus der Gründungsphase ausgleichen, bevor ein dividendenfähiger Überschuss entsteht.

Die Einhaltung der REIT-Kriterien zum Bilanzstichtag

Das Privileg einer REIT-Aktiengesellschaft ist, dass sie selbst keine Körperschaft- und Gewerbesteuer bezahlt. Die Steuerbelastung findet nur auf der Ebene des Anteilseigners statt und zwar auf den ausgeschütteten Betrag.

Dieses Privileg wird jedoch nur gewährt, wenn die REIT-AG bestimmte Kriterien einhält. Diese Einhaltung ist einmal jährlich nachzuweisen und durch einen Wirtschaftsprüfer zu bestätigen.



fair value
REIT

Neben formalen Anforderungen sind dies Nachweise, dass bestimmte Vermögens- und Ertragsanteile aus unbeweglichem Vermögen stammen (jeweils 75%). Zudem darf kein Immobilienhandel betrieben werden. 90% der handelsrechtlichen Überschüsse sind bis zum Ende des Folgejahres auszuschütten und das Eigenkapital muss mindestens 45% des unbeweglichen Vermögens entsprechen.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2007 hat die Fair Value REIT-AG bis auf ein Kriterium alle erfüllt. Lediglich das Eigenkapital war mit 44% um einen Prozentpunkt unter der Vorgabe von 45%. Dies hat jedoch keine unmittelbaren Konsequenzen. Erst bei der dritten Verfehlung dieses Wertes hintereinander würde das Steuerprivileg entfallen. Wir werden alles daran setzen, durch geeignete Maßnahmen beim nächsten relevanten Stichtag 31.12.2008 die erforderliche Eigenkapitalquote darstellen zu können, z.B. durch Verkäufe von Immobilien oder Beteiligungen.

Ich habe bei der Erläuterung des Jahresabschlusses die Anteile der Minderheitsgesellschafter erwähnt, die mit 18,5 Mio. € alleine rund 9% des unbeweglichen Vermögens zum 31.12.2007 ausmachen. Wir sehen derzeit gute Chancen, dass im Laufe des Jahres 2008 gesetzliche Voraussetzungen geschaffen werden dafür, dass bei der Ermittlung der Eigenkapitalquote nach § 15 des REIT-Gesetzes die Anteile der Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen dem Eigenkapital zugerechnet werden. Wäre dies bereits zum 31.12.2007 der Fall gewesen, hätten wir zu diesem Stichtag eine Eigenkapitalquote von sogar 53% gehabt.

Bericht zu § 289 Abs. 4 + § 315 Abs. 4 HGB

Zu meinem Pflichtenheft heute früh gehört auch der erläuternde Bericht zu den Angaben nach den Paragraphen 289 Abs. 4 sowie 315 Abs. 4 des Handelsgesetzbuches.

Der Bericht gibt Ihnen Hinweise zu den gesetzlichen Pflichtangaben die im Lagebericht der AG und im Konzernlagebericht zu machen sind. Diese Angaben betreffen im Wesentlichen die Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals und Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien, Beschränkungen der Stimmrechte oder Übertragbarkeit der Aktien, bestehende Beteiligungen am Kapital von 10% oder mehr und wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels stehen.

Wegen der Einzelheiten erlaube ich mir, mit Ihrem Einverständnis auf die Seiten 37 und 38 des Geschäftsberichtes bzw. auf Anlage I, Blätter 9 und 10 des ausliegenden Jahresabschlusses der Fair Value REIT-AG zu verweisen.

Die weitere Entwicklung im Jahr 2008

Lassen Sie mich an dieser Stelle eingehen auf die Entwicklung des Aktienkurses seit unserer Erstnotiz im November 2007. Voranstellen möchte ich, dass der Kursverlauf überhaupt nicht befriedigen kann. Bei bisher insgesamt vergleichsweise geringen Umsätzen hat sich der Aktienkurs deutlich nach unten abgekoppelt vom Net Asset Value / Nettovermögenswert der Aktie.



fair value
REIT

Das gilt aber nicht nur für die Aktien der Fair Value REIT-AG, sondern mit unterschiedlich starker Ausprägung für alle börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa mit Abschlägen von im Schnitt zwischen 30% und 40%.

Folie 16 - Chart Vergleich

Sehen Sie hierzu bitte den Aktienkurs der Fair Value im Verhältnis zum DIMAX und zum EPRA Germany und EPRA Europe.

Zeitweise war bei Fair Value der Abschlag auf den Net Asset Value per 31.12.2007 deutlich über 50%, der tiefste Kurs im Laufe eines Börsentages wurde bisher am 28. März 2008 mit 5,53 € je Aktie ermittelt, gleich einem Abschlag von 55%, dies allerdings nur für 200 Stück.

Dies ist sicherlich Spiegelbild der Verunsicherung, die sich angesichts der Finanzmarkt- und Vertrauenskrise breit gemacht hat.

Die positive Entwicklung des Aktienkurses seit Veröffentlichung des Geschäftsberichtes Mitte April ist möglicherweise eine Bestätigung dafür, dass unser Weg einer transparenten Informationspolitik Weg richtig ist. Zumal im Geschäftsbericht auch noch einmal die fundamental guten Ausgangsdaten des Portfolios zum Ausdruck kommen.

Gemessen am Schlusskurs vom vergangenen Freitag mit 7,28 € je Aktie an der Börse in München hat sich die Aktie vom Tiefstkurs um 32% erhöht, der Abschlag auf den NAV ist allerdings immer noch bei 28%.

Folie 17 - Chart Kursverlauf Fair Value

Vielleicht ist diese Entwicklung auch ein Zeichen dafür, dass in letzter Zeit wieder eine positivere Stimmung Platz greift. Der Blick auf den Zustand des deutschen Immobilienmarktes rechtfertigt diesen Stimmungsumschwung durchaus.

Denn das makroökonomische Umfeld in Deutschland ist sehr robust. Die Unternehmen machen Gewinne, stellen Mitarbeiter ein, fragen Flächen nach, insbesondere im Bürobereich. Die Aussichten sind weiterhin grundsätzlich positiv, dämpfend wirken allerdings die stark steigenden Energie- und Lebensmittelpreise.

Der Vermietungsmarkt ist positiv, nach langer Pause steigen auch wieder die Mieten, zuvorderst in den großen Immobilienstandorten, zunehmend spürbar aber auch in regionalen Märkten.

Das Investmentgeschäft hat gegenüber den Spitzenjahren 2006 und 2007 deutlich nachgelassen, nachdem die Zinsen gestiegen sind und die Banken seit Sommer 2007 wesentlich höhere Anforderungen an die Eigenkapitalunterlegung haben.



fair value
REIT

Die großen Portfolio-Transaktionen der beiden vergangenen Jahre mit einem Fremdkapitalanteil von 80% bis 90% gehören der Vergangenheit an. Dafür sind jetzt verstärkt Investoren unterwegs, die über viel Eigenkapital verfügen und einen eher langfristigen Anlagehorizont haben.

Die zwischenzeitliche Abkühlung des Investmentmarktes hat zinsgetriebene Preisübertreibungen wieder herausgenommen. Die Folge ist eine Normalisierung auf der Preisseite gepaart mit Chancen auf Wertzuwachs, weil das Mietniveau in Deutschland vergleichsweise noch sehr niedrig ist und sich jetzt erst sukzessive erhöht.

Anfang der vergangenen Woche haben wir den Finanzbericht zum 31. März 2008 vorgelegt. Auf der operativen Seite verlief das Geschäft sehr erfreulich. Es war das erste volle Quartal mit laufenden Einnahmen aus dem Sparkassenportfolio, das mit 26% zu den Segmentumsätzen von insgesamt 3,3 Mio. € beigetragen hat.

Bei einem nur leicht auf 5% gestiegenen Leerstand im Portfolio lagen die laufenden Umsätze weitestgehend im Plan. Ohne Berücksichtigung von Änderungen der Marktbewertung der Immobilien und der derivativen Finanzinstrumente könnten wir über einen Konzernüberschuss von 1,2 Mio. € im ersten Quartal 2008 berichten.

Eine aktualisierte Bewertung der Immobilien ist auf den Stichtag 30.06.2008 vorgesehen, so dass sich gegenüber dem 31.12.2007 im ersten Quartal keine Änderungen ergaben. Die Marktbewertung der Zinssicherungsgeschäfte hat zu einem Aufwand geführt, der sich bezogen auf Fair Value mit 870 T€ ausgewirkt hat, sodass der Konzernüberschuss mit 348 T€ bzw. 0,04 € je Aktie grundsätzlich im Rahmen unserer Erwartung lag.

Die bisherige Zinsentwicklung im zweiten Quartal lässt darauf schließen, dass die kommende Marktbewertung der Zinssicherungsgeschäfte auch wieder in die andere Richtung gehen dürfte.

Folie 18 - Bilanz zum 31. März 2008

Das Eigenkapital hat sich auf 95 Mio. € erhöht, der NAV je Aktie lag per 31. März 2008 bei 10,10 €.

Die Kapitalflussrechnung schließt mit liquiden Mitteln im Konzern, die mit 5,2 Mio. € etwa 96% des Vergleichswertes vom 31.12.2007 ausmachen.

Besonderheit des ersten Quartals waren die Zahlungen für Düsseldorf in Höhe von rund 9,7 Mio. €, die zu 65% mit Fremdkapital und zu 35% mit Eigenkapital finanziert wurden.

Ferner wurde der Kaufpreis für eine Immobilie in Bad Segeberg zurückerstattet, da der Nachbar von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machte. Dementsprechend wurden auch die Verbindlichkeiten gegenüber der Westdeutschen Immobilienbank anteilig um 1,87 Mo. € reduziert.



fair value
REIT

In Düsseldorf liegt der Baufortschritt voll im Plan. Die Immobilie wird am 15. Juli 2008 übergeben. Die Vermietung hat sich überplanmäßig gut entwickelt. Zum Zeitpunkt der Geschäftsberichterstattung am 15. April 2008 konnten wir über einen Vermietungsstand von 42% der Gesamtmietfläche berichten. Bis zu unserem Zwischenbericht vom 2. Juni 2008 erhöhte sich dieser Wert auf gut 50%. Wir stehen kurz vor Abschluss weiterer Mietverträge, die den Vermietungsstand nochmals deutlich nach oben bringen werden.

Bei unserem Tochterunternehmen BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 konnten nach dem Bilanzstichtag 31.03.2008 weitere Vermietungen vorgenommen werden. So wurde der Leerstand in Meschede abgebaut und der Mietvertrag in Emmerich verlängert werden. Auch in dem Kölner Objekt konnte inzwischen rund ein Drittel der Logistikflächen wieder vermietet werden.

Die Fondsgeschäftsführung dieses Tochterunternehmens steht in abschließenden Verhandlungen mit dem Hauptkreditgeber über eine Umfinanzierung und Änderung der Kreditkonditionen, einschließlich einer vorübergehenden Tilgungsaussetzung. Unter Einbeziehung einer Stundung von Dienstleistungshonoraren und der Bereitschaft von Fair Value als Mehrheitsgesellschafterin zur Hingabe von Gesellschafterdarlehen kann ein vorübergehend auftretender Liquiditätsengpass in diesem Tochterunternehmen aufgefangen werden.

Unsere Strategie und Ausblick 2008 und 2009

Meine sehr geehrten Damen und Herren, wir haben im Jahr 2007 in einem schwierigen Marktumfeld den zweiten deutschen REIT an die Börse gebracht und zugleich das erste börsennotierte Unternehmen, das nicht nur in geschlossene Immobilienfonds investiert, sondern für den Erwerb von Fondsanteilen die eigene Aktie als Währung einsetzt.

In vielen Gesprächen mit Investoren wird dieses besondere Geschäftsmodell als hoch attraktiv angesehen, weil hier Transparenz, Liquidität, Stabilität und die Chance auf attraktive Renditen zusammenkommen.

Mit unserem hoch diversifizierten Portfolio von deutschen Gewerbeimmobilien mit einem Fokus auf Regionalstandorte haben wir die Grundlage für weiteres Wachstum geschaffen.

Weiter wachsen wollen wir sowohl über weitere Investitionen in geschlossene Immobilienfonds aber auch durch direkte Investitionen.

Der Markt der Geschlossenen Immobilienfonds vertritt ein Investitionsvolumen von insgesamt 140 Mrd. €, ein sehr großes Potenzial, das sicherlich sehr selektiv angegangen werden muss, aber gute Chancen auf Wertzuwachs bietet.



fair value
REIT

Im Bereich der Direktinvestitionen könne wir als REIT zunächst bis Ende 2009 im Einkauf Nutzen ziehen aus dem Steuervorteil des gewerblichen Verkäufers.

Unser Ziel ist eine sukzessive Erhöhung unserer Direktbesitz-Quote von derzeit rund 25% auf etwa 50%; das führt bei uns zu einem stabilen laufenden Cash-Zufluss.

Unser Investitionsfokus wird in den kommenden Jahren die Büro- und Logistikkimmobilie sein. Hier sehen wir gute Ertrags- und Wertzuwachspotenziale.

Wir haben für dieses Jahr einen Konzernüberschuss geplant, der ohne Wachstum bei 1,3 Mio. € bis 1,5 Mio. € liegt. Hierbei haben wir eine Seitwärtsbewegung der Marktwerte der Immobilien unterstellt, was allerdings bedingt durch Zeitablauf über Markt liegender Mietverträge zu einer leichten Reduzierung der Portfoliobewertung von rund 2,2 Mio. € führen sollte, die in unserer Planung bereits berücksichtigt ist.

Für 2009 erwarten wir bei gleicher Ausgangslage und nach Berücksichtigung einer weiteren Reduzierung der Portfoliobewertung von 2,4 Mio. einen Konzernüberschuss von 3,5 Mio. € bis 4,2 Mio. €.

Ferner planen wir für 2008 eine Dividendenzahlung in Höhe von 0,30 bis 0,35 €.

Gehen Sie aber bitte gleichzeitig davon aus, dass wir alles daran setzen, dass die Fair Value durch weiteres Wachstum mehr „Gewicht auf die Waage“ bringt. Dies setzt voraus, dass sich die Rahmenbedingungen für Kapitalmaßnahmen verbessern und dass sich der Kurs der Fair Value Aktie noch weiter in die richtige Richtung bewegt, als er es in den vergangenen Wochen bereits getan hat.

Das bringt mich zum Tagesordnungspunkt 5, in dem der Beschlussvorschlag zur Ermächtigung des Erwerbes eigener Aktien von bis zu 10% des Grundkapitals zur Abstimmung kommen wird. Es geht uns hauptsächlich darum, auf Grundlages dieser Ermächtigung erworbene eigene Aktien schnell und kostengünstig im Rahmen des Erwerbes z.B. von Fondsanteilen, Immobilien oder Unternehmensbeteiligungen einsetzen zu können. Die Ermächtigung könnte auch hilfreich sein bei einer etwa erforderlichen Wiederherstellung der Streubesitz- oder der Höchstbeteiligungsquote gemäß § 11 des REIT-Gesetzes. Unser Ziel ist es nicht, Aktienhandel zu betreiben. Ich verweise ansonsten auf die vorliegende Tagesordnung und den Bericht des Vorstandes zu diesem Tagesordnungspunkt.

Wir bitten um Ihre Zustimmung zu diesem Vorschlag, der uns als Hilfestellung für die weitere Entwicklung Ihres Unternehmens dient.



Wir sind überzeugt davon, dass die Fair Value REIT-AG für eine positive Entwicklung bereits sehr gut aufgestellt ist. In diesem Zusammenhang ist auch die Tatsache ein Wert an sich, dass wir bereits an der Börse notiert sind. Diesen Wert wollen wir nutzen und mich persönlich würde es sehr freuen, wenn Sie zu den Aktionären gehören, die weiter „an Bord bleiben“ und möglicherweise sogar nachinvestieren!

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!