

Quick Questions an Frank Schaich, CEO, Fair Value Immobilien-AG

Real Estate Magazin: Herr Schaich, weshalb werden geschlossene Fonds, die Sie mehrheitlich halten, nicht aufgelöst?

Schaich: Weil wir dadurch erhebliche Vorteile genießen, denn bei der vollständigen Akquisition der Immobilien hätten wir die Erwerbsnebenkosten zu tragen. Zudem entstünden durch die Auflösung der Fonds weitere Kosten. Indem wir uns folglich an den Fonds beteiligen, erhöhen wir unsere Rendite. Wir sind damit der einzige Upstream-REIT in Deutschland, der den Anlegern die Möglichkeit bietet, Anteile in Aktien der Fair Value zu tauschen. Jedoch ohne die Verpflichtung für jeden KG-Gesellschafter dies tun zu müssen, was im Fall einer Auflösung des Fonds notwendig wäre. Angesichts eines Marktvolumens von über 60 Mrd. EUR im Bereich der geschlossenen Immobilienfonds sehen wir hier erhebliche Chancen für unsere Gesellschaft, um mit unserem Geschäftsmodell von einem einzigartigen Zugang zu renditestarken Immobilien zu profitieren.

Real Estate Magazin: In welchen Segmenten sehen Sie künftig den Schwerpunkt der Aktivitäten?

Schaich: Die Fair Value besitzt ein sowohl nach Regionen als auch Segmenten breit diversifiziertes Portfolio an Gewerbeimmobilien. Wir konzentrieren uns dabei auf die Bereiche Einzelhandel, Büro und Logistik. In Zukunft werden wir verstärkt in Büro- und Logistikimmobilien investieren, da diese nach unserer Einschätzung aufgrund der Marktentwicklung das höchste Wertsteigerungspotenzial bieten. Das Segment Einzelhandel wollen wir durch den Zukauf in den Segmenten Büro und Logistik, aber auch durch selektive Verkäufe reduzieren.

Real Estate Magazin: Welches Objektvolumen streben Sie mittelfristig an?

Schaich: Mittelfristig wollen wir ein Immobilien-Portfolio im Volumen von 1 Mrd. Euro aufbauen. Auf Ebene der einzelnen Akquisition werden wir zwischen 10 bis 50 Mio. Euro je Immobilie bzw. Immobilien-Portfolio investieren, um dieses Ziel zu erreichen. So konnten wir uns jüngst ein attraktives Paket aus 34 Sparkassen-Immobilien im Rahmen eines Sale-and-Rent-Back-Verfahrens im Volumen von rund 50 Mio. Euro sichern. Unser Vor-REIT-Status war bei dieser Transaktion entscheidend, und diesen Vorteil wollen wir auch zukünftig nutzen.

Real Estate Magazin: Wie hoch ist Ihre Eigenkapitalquote?

Schaich: Basierend auf den pro Forma-Zahlen zum 30. Juni 2006, die unser erfolgreiches Umtauschangebot aus dem Sommer bereits berücksichtigen, weisen wir eine Eigenkapitalquote von 49% in Bezug auf das Immobilienvermögen aus.

Real Estate Magazin: Wird die Fremdkapitalquote der Fonds, die Sie halten, auf die REIT-AG angerechnet?

Schaich: Hier muss unterschieden werden zwischen Mehrheits- und Minderheitsbeteiligungen. Nur die Fonds, an denen wir mehrheitlich beteiligt sind, werden voll konsolidiert, so dass die entsprechende Fremdkapitalquote der Fondsgesellschaft als auch die Anteile der Minderheitsgesellschafter dem Fremdkapital der REIT-AG zugerechnet werden.

Real Estate Magazin: Zu welchen Konditionen haben Sie finanziert?

Schaich: Angesichts unserer hohen Eigenkapitalquote und der langfristig vermieteten Immobilien können wir uns zu guten Konditionen refinanzieren. Die Refinanzierungskosten der

Fondsbeteiligungen liegen bezogen auf den Anteil der Fair Value gewichtet bei rund 5,9% p. a. bei einer Restlaufzeit von knapp unter fünf Jahren.

Real Estate Magazin: Aktuell notieren Immobiliengesellschaften unter dem NAV. Glauben Sie, dass es schwierig wird, Ihren Anlegern dies zu vermitteln?

Schaich: Der aktuelle NAV der Fair Value liegt deutlich über dem Tauschkurs der Aktionäre, die im Sommer 2007 zum NAV per 31.12.2006 eingestiegen sind. Er liegt auch spürbar über dem Angebotspreis für die Aktionäre, die nun im Zuge unseres Börsengangs investieren möchten. Daher ist die Fair Value eine sehr interessante Investitionsmöglichkeit mit einem attraktiven Renditepotenzial.

Real Estate Magazin: Wo sehen Sie die Fair Value Immobilien-AG in drei bis fünf Jahren?

Schaich: Mit dem Erlangen des REIT-Status und dem Börsengang verfügt die Fair Value über eine hervorragende Ausgangslage für nachhaltiges Wachstum in der Zukunft. Das Geschäftsmodell der Fair Value kombiniert den Direkterwerb von Immobilien oder den Kauf von Fondsbeteiligungen im Zweitmarkt mit dem bisher einzigartigen Modell des Umtausches von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds gegen Aktien unseres Unternehmens. Auf der Refinanzierungsseite stehen uns Fremdkapital im erstrangigen Beleihungsraum, weitere Barkapitalerhöhungen über den Kapitalmarkt und die eigene Aktie als Währung für Sachkapitalerhöhungen zur Verfügung. Zudem befindet sich der deutsche Immobilienmarkt in guter Verfassung. Vor diesem Hintergrund sehen wir uns in drei bis fünf Jahren in Bezug auf das Investitionsvolumen als einer der führenden REITs in Deutschland.

Das Interview führte Christian Schiffmacher.