

# „Das Exit Tax-Privileg wird in zunehmendem Maße entscheidend für erfolgreiche Akquisitionen“

INTERVIEW MIT FRANK SCHAICH, CEO, FAIR VALUE REIT-AG

Die Fair Value REIT-AG notiert seit Mitte November 2007 an der Börse. Im Gegensatz zu alstria office führte Fair Value jedoch kein IPO, sondern zunächst ein Private Placement durch. Der notwendige Freefloat war gesichert, da das Unternehmen aus der Umwandlung geschlossener Fonds unter Verwaltung der ebenfalls börsennotierten IC Immobilien Holding AG entstanden ist. Im Gespräch mit dem Real Estate Magazin zeigt Frank Schaich die Strategie und die Expansionsmöglichkeiten des zweiten deutschen REITs auf.



Frank Schaich, CEO, Fair Value REIT AG

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Die Fair Value REIT-AG notiert seit dem 16. November 2007 im Prime Standard (EU-regulierter Markt). Bitte erläutern Sie uns kurz die Strategie des Unternehmens.

**SCHAICH:** Die Fair Value REIT-AG konzentriert sich auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Unser Immobilienportfolio konzentriert sich derzeit auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Regionalzentren. Der zukünftige Investitionsschwerpunkt umfasst insbesondere Büro- und Logistikimmobilien. Die Besonderheit unseres Geschäftsmodells liegt in der Kombination aus Direktinvestitionen in Immobilien und dem Erwerb von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds. Der Erwerb von Fondsbeteiligungen kann im Wege der Sacheinlage erfolgen, also durch Tausch in Aktien der Gesellschaft, aber auch über den Erwerb der Anteile gegen Kaufpreiszahlung. Auf diese Weise sind etwa 80% des bisherigen Portfolios der Fair Value REIT-AG entstanden.

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Sie haben – im Gegensatz zu alstria office – zunächst ein Private Placement durchgeführt, danach wurden Ihre Aktien zum Handel in den Regulierten Markt einbezogen. Den notwendigen Freefloat hatten Sie bereits, da das Unternehmen aus der Umwandlung von geschlossenen Fonds hervorgegangen ist. War dies aufgrund der angespannten Kapitalmarktsituation die richtige Strategie?

**SCHAICH:** Wir haben im Vorfeld des Börsenganges ein Eigenkapital von rund 100 Mio. Euro über Bar- und Sachkapitalerhöhungen generiert, über 2.000 Aktionäre von unserer Strategie überzeugen können und haben damit einen Freefloat von über 42% erreicht. Dieses Ergebnis realisierten wir primär im Rahmen eines öffentlichen Angebotes im August 2007 an die Anleger der Zielfonds sowie an wenige ausgewählte Kunden und Geschäftspartner der IC Immobilien Gruppe. Auch durch die von Ihnen erwähnte Privatplatzierung im Oktober 2007 konnten wir zusätzliches Eigenkapital einwerben. Es war unser – auch gegenüber den Aktionären – erklärtes Ziel, die Aktien der Fair Value noch im Jahr 2007 an die Bör-

se zu bringen und einer der ersten Deutsche Börse REITs zu werden. Dieses Ziel haben wir erreicht und darauf sind wir auch stolz. Mit Blick auf die Kapitalmarktsituation halten wir unsere Entscheidung für ein reines Listing der ausstehenden Aktien für richtig. Durch die Börsennotierung sind die Aktien der Gesellschaft heute täglich handelbar. Dies war ein entscheidendes Argument für die Anleger der geschlossenen Fonds, ihre Anteile in Aktien der Fair Value zu tauschen. Als REIT-AG sehen wir uns in einer sehr guten Position für zukünftige Kapitalmaßnahmen, wenn das Kapitalmarktsentiment wieder nachhaltig positiv ist.

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Glauben Sie, dass aufgrund des derzeitigen Bewertungsniveaus Ihrem Beispiel weitere Vor-REITs folgen und ebenfalls „nur“ ein Listing durchführen?

**SCHAICH:** Wenn der bei Börsenzulassung nötige Freefloat von 25% der Aktien und der Stimmrechte bereits gegeben ist, dann kann ein reines Listing dazu verhelfen, noch rechtzeitig vor Ablauf des Vor-REIT-Status über die Börsennotierung die letzten „Meter“ zum REIT-Status zu absolvieren. Ich glaube aber nicht, dass dieser Weg von den bekannten, großen Protagonisten begangen wird, weil dann bereits im Vorfeld des Börsenganges ein breiter Anlegerkreis gewonnen werden muss, um die gemäß Börsenzulassungsverordnung geforderte Mindestliquidität der Aktie sicherzustellen.

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Da Ihr Börsengang nicht mit einer öffentlichen Platzierung verbunden war, fehlte Ihnen natürlich der Medienrummel. Dies führte wiederum dazu, dass Ihr Unternehmen sogar einige Investmentbanker und Real Estate-Investoren nicht kennen. Was würden Sie heute anders machen?

**SCHAICH:** Das reine Listing hat den Zeitpunkt zwischen Billigung des Prospektes und der Erstnotiz auf insgesamt drei Tage verkürzt. Im Verhältnis dazu haben wir aber durch die Börsennotierung und durch die Tatsache, dass wir einer von derzeit lediglich zwei deutschen REITs sind, bereits eine vergleichsweise hohe Medienpräsenz erreicht. Kurzum: Wir würden es aus heutiger Sicht wieder genau-

so machen wie im November letzten Jahres. Selbstverständlich arbeiten wir an einer kontinuierlichen Erhöhung unseres Bekanntheitsgrades und insbesondere an dem erfolgreichen Ausbau unseres operativen Geschäfts. Damit werden wir zukünftig die Aufmerksamkeit weiterer Investoren gewinnen!

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Ihre Firmenstruktur ist relativ komplex – Sie haben sowohl Direktinvestments als auch Beteiligungen an geschlossenen Fonds. Dies führt dazu, dass Ihre Aktie außerordentlich schwer einzuschätzen ist. Wird es bald Auftragsresearch zu Ihrer Aktie geben?

**SCHAICH:** Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Ausgabe wird der Geschäftsbericht 2007 der Fair Value REIT-AG veröffentlicht sein. Dann wird es leichter, die Fair Value-Aktie einzuschätzen. Wir haben auch sichergestellt, dass es nach Vorlage des Geschäftsberichtes für 2007 Researchberichte für unsere Aktie geben wird.

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Stichwort Exit Tax – bekommen Sie zurzeit viele Objekte von Unternehmen angeboten, die in den Genuss der Exit Tax kommen möchten?

**SCHAICH:** Wir stellen fest, dass die Vorzüge des Exit Tax-Privilegs in zunehmendem Maße für Akquisitionsmöglichkeiten entscheidend werden. Das geht so weit, dass einzelne Verkäufer ausschließlich an einen Vor-REIT oder besser noch an eine Gesellschaft veräußern möchten, die bereits den REIT-Status hat.

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Mit einer Marktkapitalisierung von unter 60 Mio. Euro gehören Sie international nicht zu den ganz großen REITs. Sind M&A-Transaktionen für Sie ein Thema?

**SCHAICH:** Der größte Teil unseres Portfolios ist durch Einsatz der eigenen Aktie als Währung entstanden. Insofern ist das Geschäftsmodell der Fair Value REIT-AG geradezu prädestiniert für M&A-Transaktionen. Im Jahr 2007 waren es mehrere tausend einzelne Beteiligungen an dreizehn geschlossenen Immobilienfonds, die als Sacheinlage eingebracht wurden. Alternativ zu Fondsbeteiligungen können aber auch Immobilien als Direktinvestition im Wege der Sacheinlage gegen Ausgabe von Aktien eingebracht werden. Auch klassische M&A-Transaktionen sind daher ein möglicher Weg, das Unternehmenswachstum der Fair Value REIT-AG voranzutreiben. Hierbei dürfte sich der Umstand, dass wir bereits den REIT-Status haben, durchaus als vorteilhaft erweisen.

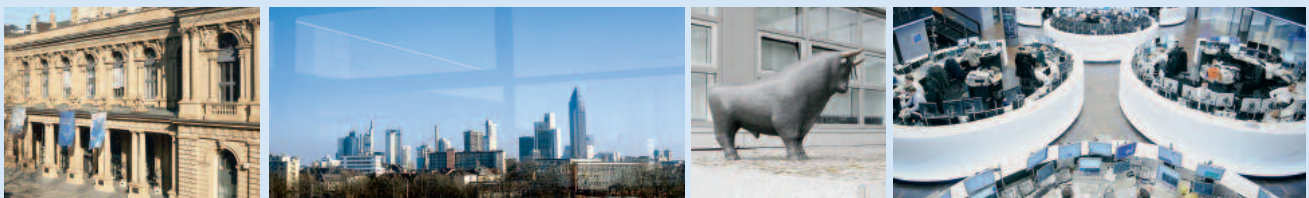
**REAL ESTATE MAGAZIN:** Vermutlich werden aufgrund des derzeitigen Kapitalmarktumfeldes nicht alle Vor-REITs den Börsengang schaffen. Ein möglicher „Ausweg“ für diese – so ist zu hören – sei die Verschmelzung mit einem (notierten) REIT. Sind Sie in Gesprächen mit Vor-REITs?

**SCHAICH:** Wir sind derzeit nicht in Gesprächen mit Vor-REITs. Sie sprechen aber ein durchaus denkbares Szenario an.

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Vielen Dank für das Gespräch.

*Das Interview führte Christian Schiffmacher.*

[www.deutsche-boerse.com/reits](http://www.deutsche-boerse.com/reits)



**Veranstaltungen**

**NAREIT REIT Week 2008**  
4. – 6. Juni 2008  
Waldorf Astoria, New York  
[www.nareit.com](http://www.nareit.com)

**Deutsche Börse REITs**  
Expo Real, Messe München  
6. – 10. Oktober 2008  
[www.exporeal.net](http://www.exporeal.net)

**Deutsches Eigenkapitalforum Herbst 2008**  
10. – 12. November 2008  
Conference Center Messe Frankfurt  
[www.eigenkapitalforum.com](http://www.eigenkapitalforum.com)

**Deutsche Börse REITs**  
Mit uns bewegen Sie Immobilien

**Teilnehmer am Deutsche Börse REITs-Segment**

Herkunft	Anzahl
<b>Deutschland</b>	<b>2</b>
■ alstria office REIT-AG	
■ Fair Value REIT-AG	
<b>USA</b>	<b>119</b>
<b>Kanada</b>	<b>4</b>
<b>Asien</b>	<b>8</b>
<b>Europa*</b>	<b>24</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>157</b>

\*außer Deutschland, Stand: 31.03.2008  
Quelle: Deutsche Börse

**RX REIT Index**



Stand: 31.03.2008, Quelle: Deutsche Börse