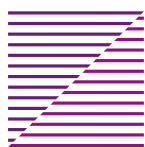




GESCHÄFTSBERICHT 2009



fair value
REIT

ÜBERBLICK

Geschäftsmodell	Direkte und indirekte Investitionen in Gewerbeimmobilien Erster REIT in Deutschland, der Anteile von geschlossenen Immobilienfonds erwirbt gegen Ausgabe von Aktien bzw. gegen Kaufpreiszahlung (sog. UPREIT)
Branchen	Büro, Einzelhandel, Logistik
Region	Deutschland mit Schwerpunkt auf Regionalstandorten
Portfolio	Direktimmobilien und Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds
Immobilien	32 Immobilien (direkt gehaltene Immobilien) 48 Immobilien (indirekt über 13 geschlossene Immobilienfonds)
Marktwert	236,1 Mio. € *)
Potenzialmieten	21,0 Mio. € **)

*) Anteil Fair Value zum 31. Dezember 2009, basierend auf Marktwer্তুgutachten zum 31. Dezember 2009

***) Anteil Fair Value zum 31. Dezember 2009

KENNZAHLEN FAIR VALUE-KONZERN

T€	1. Januar bis 31. Dezember	
	2009	2008
Umsatz- und Ertragslage		
Mieterträge	10.460	12.392
EBIT	(727)	(1.754)
Konzernüberschuss	(2.906)	(13.301)
Ergebnis je Aktie in €	(0,31)	(1,41)
Funds from Operations (FFO)	2.947	3.501
FFO pro Aktie in €	0,31	0,37

	31. Dezember	
	2009	2008
Vermögens- und Kapitalstruktur		
Langfristiges Vermögen	185.393	181.526
Kurzfristiges Vermögen	18.416	16.717
Bilanzsumme	203.809	198.243
Eigenkapital / Net Asset Value (NAV)	72.720	76.787
Bilanzielle Eigenkapitalquote in %	35,7	38,7
In Umlauf befindliche Aktien (Stück)	9.347.790	9.406.882
Bilanzieller Net Asset Value pro Aktie (€)	7,78	8,16
EPRA NAV pro Aktie (€)	8,72	8,99
Zahl der Mitarbeiter (inklusive Vorstand)	3	5

Inhaltsverzeichnis

AN UNSERE AKTIONÄRE	5
Brief an die Aktionäre	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
Bericht zur Corporate Governance	10
Aktie der Fair Value REIT-AG	14
Porträt der Fair Value REIT-AG	18
KONZERNLAGEBERICHT	27
Wirtschaftsbericht	28
I. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen	28
i. Überblick über die Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur	28
ii. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	29
iii. Unternehmensziele und Strategie	30
II. Angaben zum Immobilienportfolio	32
III. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns sowie Analyse der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	34
i. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns	34
ii. Ertragslage	36
iii. Finanzlage	37
iv. Vermögenslage	37
IV. Vergütungsbericht	39
V. Sonstige Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB und Erklärung zur Unternehmens- führung nach § 289 a HGB	39
VI. Einhaltung der Anforderungen des REIT-Gesetzes	40
Nachtragsbericht	41
Risikobericht	41
Chancen- und Prognosebericht	46
KONZERNABSCHLUSS	51
Konzern-Bilanz	52
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	54
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	55
Konzern-Kapitalflussrechnung	56
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzern-Anhang	59
Bestätigungsvermerk	104
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	105
FINANZIERUNG UND PORTFOLIO IM DETAIL	107
Finanzverbindlichkeiten im Detail	109
Methodik der Immobilienbewertung	110
Einzelobjektinformationen zum Gesamtportfolio	112
GLOSSAR	116
Impressum	118



An unsere Aktionäre

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,



Frank Schaich

das vergangene Jahr war für die Wirtschaft, für die Politik und für die Menschen voller Herausforderungen. In der zweiten Jahreshälfte 2009 drehte die Konjunktur nach einer beispiellosen Talfahrt wieder ins Positive. Dadurch konnte der Rückgang der deutschen Wirtschaftsleistung auf insgesamt rund 5% gebremst werden. Diese erhebliche Belastung hatte bisher allerdings noch geringe Auswirkungen auf die Konsumbereitschaft der Deutschen, auch die Beschäftigungsquote konnte durch die Unternehmen weitgehend stabil gehalten werden.

Diese Stabilität ist auch dem Fair Value – Konzern zugute gekommen und so freuen wir uns über eine weitere Steigerung der Vermietungsquote unseres Portfolios zum Jahresende 2009 auf 95,5%. Das stark gesunkene Zinsniveau hat zu deutlich geringeren Nettozinsaufwendungen als im Vorjahr geführt, wozu aber auch Tilgungsleistungen beigetragen haben. Nennenswerte Einsparungen wurden zudem bei den allgemeinen Verwaltungskosten erzielt, auch die immobilienbezogenen Aufwendungen lagen unter unserer Prognose. Dementsprechend fiel das bereinigte Konzernergebnis nach EPRA mit 6 Mio. € bzw. 65 ct je Aktie deutlich besser aus, als wir zu Beginn des Jahres 2009 noch prognostiziert hatten.

Einen gegenläufigen Effekt hatten jedoch die Marktbewertungen der Immobilien und Zinsderivate zum Jahresende. Bei der Marktbewertung der Immobilien zum 31. Dezember 2009 fiel positiv ins Gewicht, dass bei einigen Immobilien bereits wieder Bewertungsgewinne ermittelt wurden. Dennoch lag das Bewertungsergebnis für unser anteiliges Immobilienportfolio im Saldo bei minus 3,4%, was allerdings gegenüber dem Vorjahr mit einem Minus von 6,4% eine Halbierung bedeutet. Auch die Marktbewertung der Zinsderivate brachte erneut eine – allerdings ebenfalls reduzierte – Belastung auf das Konzernergebnis und das bilanzielle Konzern-Eigenkapital mit sich. Wir sehen die im Vorjahresvergleich deutlich verbesserten Marktbewertungen als Anzeichen für eine Bodenbildung.

Infolge der Marktbewertung ergab sich ein Konzernfehlbetrag nach IFRS für 2009 von 2,9 Mio. € nach 13,3 Mio. € im Vorjahr. Das bilanzielle Konzern-Eigenkapital lag zum 31. Dezember 2009 mit 72,7 Mio. € um 4,7% unter dem Vorjahreswert.

Der hierin enthaltene, derzeit negative Marktwert der derivativen Finanzinstrumente summiert sich Fair Value-anteilig auf 8,8 Mio. €. Er wird sich bis zum Ablauf der Zinssicherungsgeschäfte sukzessive wieder auflösen und damit das Eigenkapital wieder erhöhen. Der immobilienbezogene Nettovermögenswert nach EPRA des Fair Value – Konzerns entsprach zum 31. Dezember 2009 nach Hinzurechnung der derivativen Finanzinstrumente einem Betrag von 81,5 Mio. € oder 8,72 € je Aktie.

Die Marktbewertung der Immobilien hatte allerdings auch Auswirkungen auf den Einzelabschluss der Fair Value REIT-AG zum 31. Dezember 2009 nach HGB. Durch außerplanmäßige Teilwertabschreibungen auf Immobilien im Direktbesitz sowie auf zwei Beteiligungen summierte sich ein Fehlbetrag von 2,8 Mio. €, der durch Entnahmen aus Gewinnrücklagen und aus der Kapitalrücklage ausgeglichen wird. Damit ergibt sich kein Bilanzgewinn nach HGB. Da dieser jedoch ausschlaggebend für die Ausschüttung einer Dividende ist, kommt – wie prognostiziert – eine Dividendenzahlung im Jahr 2010 für das abgelaufene Geschäftsjahr noch nicht in Betracht.

Ab dem Jahr 2010 werden die im vergangenen Jahr eingeleiteten Maßnahmen zur Kostensenkung bei den allgemeinen Verwaltungskosten auf Ebene der Holding ihre volle Wirkung entfalten. Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2010 führt aufgrund von geplanten Instandhaltungs- und Vermietungskosten zu einem im Vergleich zum Berichtsjahr geringeren EPRA-Ergebnis von 45 ct je Aktie, wobei die FFO (Funds from Operations bzw. operativer Cash Flow) mit 29 ct je Aktie annähernd stabil bleiben werden. Für das Jahr 2011 sieht die Planung eine Steigerung des EPRA-Ergebnisses auf 59 ct je Aktie und der FFO auf 32 ct je Aktie vor.

Durch weitere Einsparungen in der Kostenstruktur der Beteiligungsunternehmen sowie über ertragswirksame Zuflüsse in der Folge von weiteren Portfolioanpassungen streben wir handelsrechtliche Überschüsse an, die eine Dividendenzahlung von jeweils 10 ct je Aktie ermöglichen.

Der seit einigen Monaten wieder anziehende Investmentmarkt sowie die jüngsten Vermietungserfolge im Portfolio als Beleg für die Qualität des Portfolios dürften diese Zielsetzung unterstützen. So konnte der zum 31. Dezember 2009 noch vorhandene Leerstand im Konzern halbiert und das im Jahr 2012 anstehende Anschlussvermietungsvolumen bereits heute zu fast 75% vorzeitig abgearbeitet werden.

Wir wollen die solide Basis bei einer weiteren Stabilisierung des Kapitalmarktumfeldes nutzen, um die Größenordnung des Fair Value-Konzerns über Sachkapitalerhöhungen und nachrangig über Barkapitalerhöhungen voranzutreiben. Wir betrachten dabei Größe nicht als Selbstzweck, sondern wollen hierüber eine weitere Reduzierung der laufenden Kosten je Aktie erreichen und somit das Dividendenpotenzial für die Zukunft nachhaltig erhöhen.

In diesem Sinne ist die transparente Finanzberichterstattung schon seit unserem Börsendebüt im Herbst 2007 unser besonderes Anliegen. Daher freuen wir uns über das Ergebnis einer im Dezember 2009 veröffentlichten Studie über die Transparenz der Finanzberichterstattung von vierzig börsennotierten Immobilien-AGs, die im Abgleich mit dem Informationsbedürfnis von Investoren und Analysten die Finanzberichterstattung der Fair Value REIT-AG für das Geschäftsjahr 2008 an erster Stelle sah.

Wir haben diese Studie als Ansporn für eine weitere Verbesserung unseres Informationsangebotes an Sie genutzt und hoffen, mit dem hier vorliegenden Geschäftsbericht 2009 einen weiteren Fortschritt zu erreichen.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen und würden uns freuen, Sie auf unserer diesjährigen Hauptversammlung am 17. Mai 2010 in München begrüßen zu dürfen.

München, 24. März 2010

Der Vorstand



Frank Schaich

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionäre,

die aufgrund der weltweiten Finanzkrise auch in Deutschland angespannte Wirtschaftslage hatte angesichts der soliden Vermietungsquote und der solventen Mieterstruktur im Fair Value-Portfolio keine nachteiligen Auswirkungen auf das operative Ergebnis des Fair Value Konzerns. Der Vermietungsstand konnte im Vorjahresvergleich sogar leicht erhöht werden. Gleichwohl haben sich die gestiegenen Renditeanforderungen der Marktteilnehmer mit einem nochmaligen Bewertungsverlust belastend auf das Konzernergebnis ausgewirkt.

Das ausgewiesene negative Konzernergebnis ist damit Folge der angepassten Marktbewertung des Immobilienbestands. Immerhin hat sich die prozentuale Wertveränderung der Immobilien gegenüber dem Vorjahr annähernd um 50% verbessert, was zur Erwartung Anlass gibt, dass per Saldo positive Vorzeichen im Bewertungsergebnis wieder absehbar sind.

Auch die Marktbewertung der zur Zinsabsicherung eingesetzten Finanzmarktinstrumente hat sich im Geschäftsjahr nochmals belastend im Ergebnis und im Eigenkapital bemerkbar gemacht, wobei die inzwischen erhebliche Summe der Belastung eine jetzt schon sichere Entlastung der kommenden Jahre darstellt.

Insofern gibt der EPRA-NAV ein präzises Bild über den immobilienbezogenen Nettovermögenswert des Fair Value Konzerns ab. Zwar hat sich der Aktienkurs der Fair Value REIT-AG in den vergangenen Monaten spürbar erholt, dennoch notiert die Fair Value-Aktie immer noch weit unter diesem Wert.

Abgesehen von der Unsicherheit der Kapitalmarktteure über die Auswirkung der letztjährigen Rezession auf den deutschen Immobilienmarkt dürfte die geringe Liquidität der Fair Value-Aktie und die noch im Aufbau befindliche Dividendenfähigkeit des Unternehmens hierfür ursächlich sein.

Vor diesem Hintergrund war und ist das besondere Augenmerk der Leitungs- und Aufsichtsorgane der Fair Value REIT-AG auf die Schaffung einer nachhaltigen Dividendenfähigkeit gerichtet. Dementsprechend wurden im Jahr 2009 Maßnahmen zur Kostenreduzierung in der Holdinggesellschaft eingeleitet, die sich ab dem Jahr 2010 vollständig entfalten werden. Weitere Maßnahmen in den Beteiligungsgesellschaften sind geplant, um die Fortentwicklung der Gesellschaft zu unterstützen.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Im Mittelpunkt der Tätigkeit des Aufsichtsrats standen die Überwachung und begleitende Steuerung der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens und der strategischen Ausrichtung, insbesondere unter Berücksichtigung der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise.

Der Aufsichtsrat war in sämtliche Entscheidungen von grundlegender Bedeutung eingebunden. Unter Beachtung des § 90 Abs. 2 AktG hat der Vorstand den Aufsichtsrat zeitnah und ausführlich über die allgemeine Unternehmensentwicklung, die Lage der Gesellschaft und des Konzerns informiert. Alle Geschäftsvorfälle, die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen der Zustimmung des Aufsichtsrats unterliegen, wurden in den Aufsichtsratssitzungen behandelt.

Im Geschäftsjahr 2009 fanden sechs Aufsichtsratssitzungen statt, davon drei in der Form von Telefonkonferenzen. Der Aufsichtsrat hat ausführlich die Budgets und Planungen für die Gesellschaft erörtert und verabschiedet sowie die Planung für den Konzern gebilligt. In den Aufsichtsratssitzungen wurden regelmäßig die Umsatz- und Ergebnisentwicklung des Konzerns sowie die Finanz- und Vermögenssituation unter besonderer Berücksichtigung der Risikolage beraten und die Zwischenberichte erörtert.

Corporate Governance

Die Einhaltung der Grundsätze der Corporate Governance ist für den Aufsichtsrat und den Vorstand von hoher Bedeutung. Dementsprechend wird dem Bericht zur Corporate Governance ein eigenes Kapitel im Geschäftsbericht gewidmet.

Die im Juni 2009 aktualisierte Empfehlung der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde eingehend mit dem Vorstand erörtert. In diesem Zusammenhang wurde auch die Effizienz der Arbeit des Aufsichtsrates überprüft und festgestellt. Die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG wurde am 15. März 2010 gemeinsam mit dem Vorstand abgegeben und ist auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 a HGB wurde vom Vorstand am 15. März 2010 abgegeben und auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Prüfung und Feststellung des Jahres- und Konzernabschlusses

Der vom Vorstand nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Konzernabschluss sowie der nach HGB erstellte Einzelabschluss der Fair Value REIT-AG wurden beide durch den von der Hauptversammlung am 29. Mai 2009 gewählten Abschlussprüfer BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft, Zweigniederlassung Düsseldorf, geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte sowohl dem Jahresabschluss als auch dem Konzernabschluss einschließlich der jeweiligen Lageberichte jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat behandelte die rechtzeitig zur eigenen Prüfung vorgelegten Abschlüsse für das Geschäftsjahr 2009 inkl. der jeweiligen Lageberichte sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers in seiner Sitzung vom 18. März 2010. Die den Jahresabschluss testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen berichtet und standen dem Aufsichtsrat für Fragen zur Verfügung.

Anlass zu Einwendungen hat es nicht gegeben, so dass der Aufsichtsrat am 18. März 2010 den Jahresabschluss 2009 festgestellt und den Konzernabschluss 2009 gebilligt hat.

Prüfung nach REIT-G

Der Abschlussprüfer hat die Erklärungen des Vorstandes zur Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen zur Streuung der Aktien und Mindestauschüttung sowie zur Einhaltung der Vermögens- und Ertragsquoten bestätigt.

Änderung im Vorstand

Mit Wirkung zum Ablauf des 30. September 2009 hat das Vorstandsmitglied Manfred Heiler sein Amt niedergelegt. Aufgrund des bis zum Dezember 2012 laufenden Anstellungsvertrages stand Herrn Heiler eine Abfindung zu, die einvernehmlich und in Übereinstimmung mit den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex festgesetzt wurde.

Mit Blick auf das derzeit vergleichsweise geringe Investitionsvolumen des Fair Value-Konzerns halten Vorstand und Aufsichtsrat es für vertretbar, das Unternehmen bis auf weiteres durch einen Alleinvorstand zu führen.

Der Aufsichtsrat dankt dem ausgeschiedenen sowie dem amtierenden Vorstand sowie den Mitarbeitern für die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr.

München, den 18. März 2010

Für den Aufsichtsrat



Prof. Dr. Heinz Rehkugler

Bericht zur Corporate Governance

Unter Corporate Governance versteht man die gute und verantwortungsvolle, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung und -kontrolle. Dafür wurden Leitlinien aufgestellt, die für deutsche Unternehmen im Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) zusammengefasst sind, der zuletzt im Juni 2009 aktualisiert wurde.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG messen klaren und effizienten Regeln zur Führung und Kontrolle des Unternehmens und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex eine hohe Bedeutung bei. Auch im Geschäftsjahr 2009 haben sich beide Gremien der Fair Value REIT-AG mit dem Kodex in seiner aktuellen Fassung auseinandergesetzt.

FÜHRUNGS- UND KONTROLLSTRUKTUR

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG besteht nach dem Ausscheiden eines Vorstandsmitgliedes zum 30. September 2009 derzeit nur aus einer Person. Er leitet das Unternehmen und handelt ausschließlich im Interesse der Fair Value REIT-AG. Der Vorstand ist der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes verpflichtet. Er stimmt die Unternehmensstrategie sowie deren Umsetzung mit dem Aufsichtsrat ab. Er berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung und die strategische Entwicklung sowie über die aktuelle Geschäfts- und Risikolage.

Der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG hat derzeit drei Mitglieder. Er berät und kontrolliert die Unternehmensführung durch den Vorstand. Darüber hinaus erörtert der Aufsichtsrat die Zwischenberichte, prüft und stellt den Jahresabschluss der Fair Value REIT-AG nach HGB fest und billigt den Konzernabschluss nach IFRS. Wesentliche Entscheidungen der Unternehmensführung bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats.

VERGÜTUNG DES VORSTANDES

Die Vergütung des Vorstandes setzt sich zusammen aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung. Die Gesamtvergütung entspricht 1,25% der jährlichen Dividendenzahlung der Fair Value REIT-AG, mindestens jedoch der jeweiligen Grundvergütung. Vergütungsbestandteile mit langfristiger Anreizwirkung, die sowohl positive wie auch negative Entwicklungen berücksichtigt und sich auf anspruchsvolle Vergleichsdokumente bezieht, wurden nicht vereinbart. Weitere Ausführungen sowie die Individualisierung der Vorstandsvergütung einschließlich der Vergütung des ausgeschiedenen Vorstandsmitgliedes finden sich im Konzernlagebericht sowie im Anhang zum Konzernabschluss.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATES

Die Vergütung der Aufsichtsräte setzt sich zusammen aus einer festen Vergütung von 5.000 € pro Jahr und pro rata temporis und einer erfolgsabhängigen Vergütung von 1 € je 1.000 € ausgeschütteter Dividende. Die variable Vergütung ist begrenzt auf den Höchstbetrag 25.000 €. Der Vorsitzende erhält die zweifache und der stellvertretende Vorsitzende die eineinhalbfache feste und variable Vergütung eines Mitgliedes des Aufsichtsrates. Weitere Ausführungen finden sich im Anhang zum Konzernabschluss.

AKTIENBESITZ

Der durch den Vorstand und den Aufsichtsrat unmittelbar und mittelbar gehaltene Besitz von Aktien an der Fair Value REIT-AG summierte sich gemeinschaftlich auf weniger als 1% am Grundkapital der Fair Value REIT-AG.

Bei der Ermittlung des mittelbaren Aktienbesitzes wurden Beteiligungen ohne unmittelbare Einflussmöglichkeit nicht berücksichtigt.

DIRECTORS' DEALINGS

Der Fair Value REIT-AG sind im Geschäftsjahr 2009 keine Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrates bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15 WpHG gemeldet worden.

TRANSPARENZ UND INFORMATION

Die Aktionäre der Fair Value REIT-AG nehmen ihre Rechte auf der Hauptversammlung wahr und üben dort ihr Stimmrecht aus. Jeder Aktionär ist zur Hauptversammlung eingeladen und kann zur Tagesordnung sprechen und Fragen stellen. Auf der Hauptversammlung werden Beschlüsse u. a. zu den folgenden Punkten gefasst:

Entlastung des Vorstands und Aufsichtsrats sowie Wahl des Abschlussprüfers, Verwendung des Bilanzgewinns, Satzungsänderungen und kapitalverändernde Maßnahmen.

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

RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

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

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX (DCGK)

Vorstand und Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG haben am 15. März 2010 gemäß § 161 AktG folgende Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (Fassung vom 18. Juni 2009) abgegeben:

Vorstand und Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG begrüßen und unterstützen den Deutschen Corporate Governance Kodex und die damit verfolgten Ziele. Bis auf die nachfolgend aufgeführten Ausnahmen folgt die Fair Value REIT-AG den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 18. Juni 2009 und wird ihnen auch in Zukunft entsprechen:

- **D&O Versicherung:** Die für den Vorstand und den Aufsichtsrat abgeschlossene D&O-Versicherung sieht keinen Selbstbehalt vor (Ziffer 3.8 DCGK). Spätestens bis zum Ablauf der gesetzlichen Übergangsregelung am 30. Juni 2010 soll der vorgeschriebene Selbstbehalt für Vorstandsmitglieder vereinbart werden. Entsprechendes soll dann auch für die Aufsichtsratsmitglieder gelten.
- **Anzahl der Vorstandsmitglieder:** Der Vorstand besteht nach Ausscheiden eines Vorstandmitgliedes derzeit nur aus einer Person (Ziffer 4.2.1. DCGK). Dies halten Vorstand und Aufsichtsrat mit Blick auf das derzeit vergleichsweise geringe Investitionsvolumen des Unternehmens für vertretbar. Die Geschäftsordnung für den Vorstand wurde vor diesem Hintergrund neu gefasst.
- **Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder:** Die Gesamtvergütung des Vorstands umfasst derzeit neben fixen und variablen Bestandteilen keine Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung, die sowohl positive wie auch negative Entwicklungen berücksichtigt und sich auf anspruchsvolle Vergleichsdokumente bezieht (Ziffer 4.2.3 DCGK). Es ist vorgesehen, dies bei zukünftigen Vertragsabschlüssen zu ändern.
- **Abfindungs-Caps:** Der Vorstandsvertrag beinhaltet derzeit keinen Abfindungs-Cap bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit (Ziffer 4.2.3 DCGK). Es ist vorgesehen, dies bei zukünftigen Vertragsabschlüssen zu ändern.
- **Altersgrenzen für Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates:** Für Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates ist jeweils keine Altersgrenze vorgesehen (Ziffern 5.1.2 und 5.4.1 DCGK). Es ist vorgesehen, dies bei zukünftigen Vertragsabschlüssen bzw. Bestellungen zu ändern.
- **Ausschüsse:** Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl davon abgesehen, Ausschüsse zu bilden (Ziffern 5.2 und 5.3 DCGK).

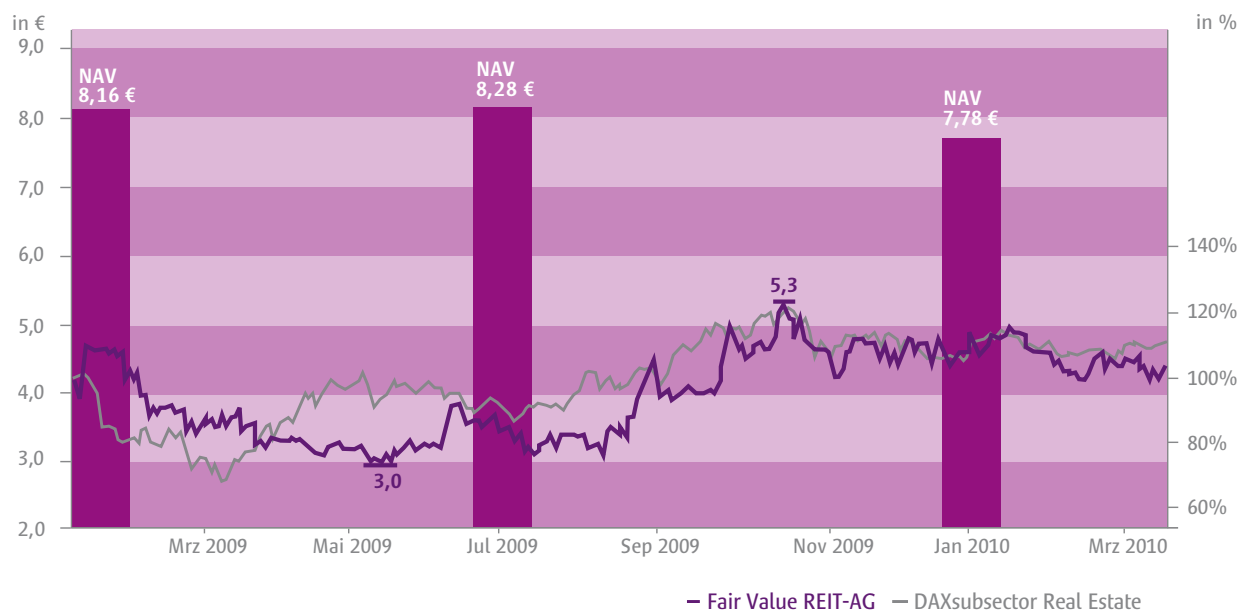
Aktie der Fair Value

I. STAMMDATEN

Branche	Immobilien (REIT)
WKN / ISIN	A0MW97 / DE000A0MW975
Bloomberg	FVI:GR
Reuters	FVIG.DE
Grundkapital	47.034.410,00 €
Anzahl Aktien (nennwertlose Stückaktien)	9.406.882
davon am 31. Dezember 2009 in Umlauf	9.347.790
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	5,- €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch / Tief 2009	5,30 / 3,00 € (XETRA)
Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2009	43,3 Mio. € (XETRA)
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze	Prime Standard: Frankfurt, XETRA
	Freiverkehr: Stuttgart, Berlin-Bremen, Düsseldorf, München
Designated Sponsor	DZ-Bank
Indizes	DAXsubsector Real Estate-Index DAXsubsector All Real Estate-Index RX REIT-Index

II. AKTIENCHART

Aktienchart und bilanzieller NAV der Fair Value REIT-AG vs. DAX Subsector Real Estate
(1. Januar 2009 – 18. März 2010)



Vergleich der Fair Value REIT-AG mit dem DAXsubsector Real Estate-Index (ISIN DE0007203820, WKN 720382, I2VB), derzeit bestehend aus 19 Werten einschließlich der Fair Value REIT-AG (Quelle: Deutsche Börse AG).

Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG



Free Float	41,42 %	
H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG	8,13 %	} 30,45 %
H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG	7,44 %	
H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG	7,44 %	
H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG	7,44 %	
IC Immobilien Holding AG	9,39 %	} 18,07 %
IC Immobilien Service GmbH	6,34 %	
IC Fonds GmbH	2,34 %	
IFB Beteiligungen AG i. L.	5,44 %	
Bayerische Beamten Lebensversicherung a.G.	3,76 %	
Eigene Aktien	0,86 %	

III. ENTWICKLUNG DES AKTIENMARKTES UND DER FAIR VALUE-AKTIE

Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen die internationalen Aktienmärkte nach wie vor stark unter dem Eindruck der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise. Die Insolvenz der amerikanischen Investmentbank „Lehman Brothers“ im September 2008 und die daraus resultierenden Verwerfungen hatten wie ein Schock auf die Börse gewirkt. Insbesondere zu Beginn des Jahres 2009 waren die Auswirkungen noch deutlich zu spüren, etwa in Form einer großen Nervosität der Marktteilnehmer und einer hohen Volatilität der Kursbewegungen. Im weiteren Jahresverlauf kam es zwar zu einer sukzessiven Aufhellung des Börsenklimas, jedoch blieb der Kapitalmarkt insgesamt weiterhin angespannt.

In diesem von Unsicherheit geprägten Umfeld konnte sich die Aktie der Fair Value REIT-AG am Jahresbeginn zunächst vergleichsweise positiv entwickeln. Gemessen am Vergleichsindex deutscher Immobilienunternehmen, dem DAXsubsector Real Estate, schnitt das Papier im ersten Quartal 2009 deutlich besser ab. Dennoch konnte sich die Aktie dem Branchentrend nicht vollständig entziehen und verlor bis in den Monat Mai 2009 an Boden. Der Jahrestiefstwert von 3,00 € je Anteilsschein wurde am 15. Mai markiert.

Zu diesem Zeitpunkt hatte sich die allgemeine Situation an den Finanzmärkten wieder verbessert, ohne dass die Fair Value-Aktie zunächst davon profitieren konnte. Erst mit Verzögerungen – vor allem nach Veröffentlichung der unterjährigen Zwischenberichte – wurde die Erholung des Vergleichsindex schrittweise nachvollzogen. Insbesondere nach Bekanntgabe der Halbjahresergebnisse 2009 setzte die Aktie der Fair Value zu einer kräftigen und nachhaltigen Aufwärtsbewegung an und erreichte am 16. Oktober 2009 mit einem Wert von 5,30 € den höchsten Stand des abgelaufenen Geschäftsjahres. Damit befand sich das Papier wieder gleichauf mit dem Vergleichsindex.

Im Einklang mit dem DAXsubsector Real Estate-Index ging die Aktie danach in eine Seitwärtsbewegung über und schwankt seitdem um die Marke von 4,50 je Anteilsschein. Zum 30. Dezember 2009 notierte die Fair Value-Aktie bei 4,60 € und konnte sich damit gegenüber dem Kurs von 4,00 € zu Jahresbeginn um 15% verbessern. Zum Bilanzstichtag 2009 belief sich die Marktkapitalisierung der Gesellschaft somit auf rund 43,3 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden an allen Börsenplätzen insgesamt 660.308 Aktien der Fair Value REIT-AG gehandelt. Daraus resultierte ein Handelsvolumen von 2.585.086 €. Dies entspricht einem Durchschnittskurs von 3,91 € je Aktie. Der durchschnittliche Tagesumsatz lag somit bei 2.600 Stück bzw. 10.178 €.

IV. INVESTOR RELATIONS

Die Fair Value REIT-AG hat sich die umfassende und nachvollziehbare Information aller stakeholder zum Ziel gesetzt. ein besonderes Anliegen der Gesellschaft ist die größtmögliche Transparenz und Glaubwürdigkeit der Unternehmenskommunikation. Aus diesem Grund liefert die Fair Value im Rahmen ihrer Finanzberichterstattung regelmäßig ausführliche Einblicke in die Geschäftsentwicklung der Beteiligungen sowie detaillierte Zusatzinformationen zum Immobilienportfolio sowie zu den Finanzverbindlichkeiten im Konzern und in den Assoziierten Unternehmen. Auf diesem Weg soll aktuellen und potenziellen Aktionären die Möglichkeit zur Bildung einer möglichst differenzierten Einschätzung über die Geschäftsentwicklung und die Equity Story des Fair Value Konzern gegeben werden.

Darüber hinaus befindet sich die Fair Value REIT-AG kontinuierlich im Dialog mit dem Kapitalmarkt. Mit Analysten, Investoren und Fachpresse ist der Vorstand in fortlaufendem Kontakt. So nimmt die Gesellschaft regelmäßig an Kapitalmarktkonferenzen teil und stellt die Geschäftsergebnisse auf Roadshows im In-

und Ausland interessierten Investoren vor. Im Laufe des Jahres 2009 hat die Gesellschaft im Rahmen der 4. DFVA Immobilien-Konferenz im April in Frankfurt/Main, anlässlich der NAREIT REIT-Week Anfang Juni in New York, bei der 9. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie im Oktober sowie beim Deutschen Eigenkapitalforum im November (beide in Frankfurt/Main) die jeweils aktuellen Geschäftszahlen präsentiert. Ferner hat der Vorstand das Unternehmen bei institutionellen Investoren in Frankfurt, Zürich, Amsterdam, Paris und New York vorgestellt.

Derzeit wird das Unternehmen von zwei Analysehäusern beobachtet. Die Gesellschaft strebt an, die Anzahl der Research-Abdeckung sukzessive weiter zu erhöhen.

Weitere Informationen zur Aktie stehen auch auf der Website www.fvreit.de unter der Rubrik Investor Relations zur Verfügung.

V. FINANZKALENDER

11. Mai 2010	Zwischenbericht 1. Quartal 2010
17. Mai 2010	Jahreshauptversammlung, München
12. August 2010	Halbjahresbericht 2010
Oktober 2010	Präsentation, 10. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main
15. November 2010	Zwischenbericht 1. - 3. Quartal 2010
22. - 24. November 2010	Präsentation, Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main



comdirect

comdirect

comdirect

Porträt der Fair Value REIT-AG

IMMOBILIEN-PORTFOLIO IM ÜBERBLICK

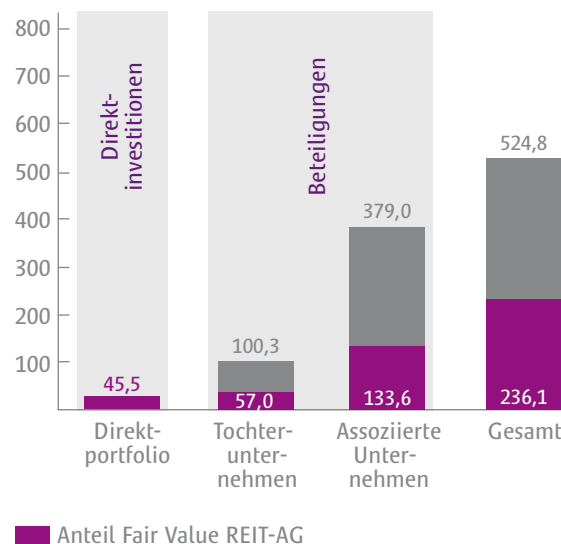
Der Erwerb und die Bewirtschaftung von deutschen Gewerbeimmobilien sind die Kernkompetenzen der Fair Value REIT-AG. Bislang einzigartig unter den börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland ist dabei das besondere Geschäftsmodell: Die Gesellschaft erwirbt Immobilien sowohl direkt als auch über die Beteiligung an Immobilienpersonengesellschaften, insbesondere an geschlossenen Immobilienfonds.

Derzeit besteht das Gesamtportfolio aus 80 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 457.000 m², die über das gesamte Bundesgebiet verteilt sind. Davon entfallen rund 43.000 m² auf 32 im Direktbesitz gehaltene Immobilien. Über sechs Tochterunternehmen ist die Gesellschaft an weiteren 24 Immobilien beteiligt, die eine Mietfläche von insgesamt rund 135.000 m² aufweisen. Weitere rund 279.000 m² entfallen auf 24 Immobilien im Besitz von sieben Assoziierten Unternehmen.

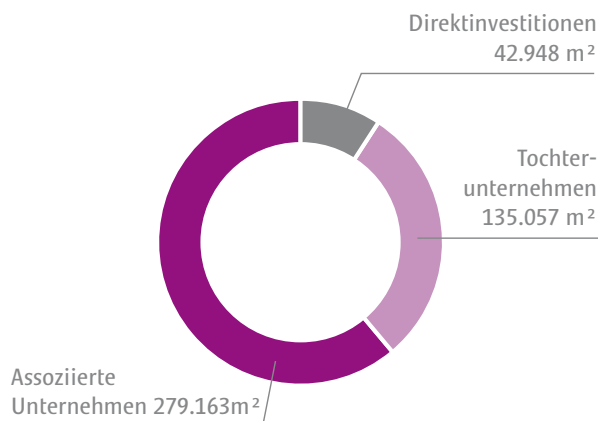
Zum 31. Dezember 2009 wurde der Marktwert der Objekte des Gesamtportfolios auf Basis von Einzelwertgutachten mit 524,8 Mio. € ermittelt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Jahr 2009 vier Objekte* von Tochterunternehmen veräußert wurden, für die zum Bilanzstichtag der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten noch nicht erfolgt war. Diese Objekte wurden mit dem notariell beurkundeten Kaufpreis angesetzt, in einem Fall nach Abzug der Kosten für noch zu erbringende Renovierungsleistungen. Bezogen auf den durchgerechneten Anteil an den einzelnen geschlossenen Immobilienfonds summieren sich die Marktwerte für die Fair Value auf 236,1 Mio. €.

Bei einer anteiligen Vertragsmiete von aktuell jährlich 20 Mio. € generiert das Portfolio damit eine attraktive Mietrendite vor Kosten von 8,5% der aufsummierten Marktwerte. Bei Vollvermietung kann eine Potenzialmietrendite von 8,9% vor Kosten erreicht werden. Gleichzeitig wird durch einen ertragsbezogenen Vermietungsstand von 95,5% (Vor-

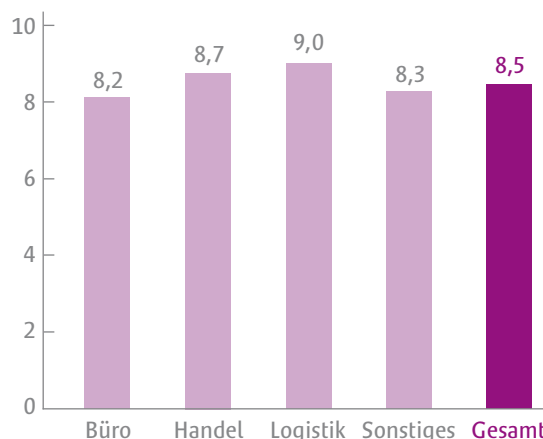
Marktwerte zum 31. Dezember 2009 (Mio. €)



Portfolio-Struktur nach anteiligen Flächen



Vertragsmietrendite in% auf anteilige Marktwerte



* Aachen (BBV03) sowie Hamm, Passau und Seligenstadt (alle drei BBV06)

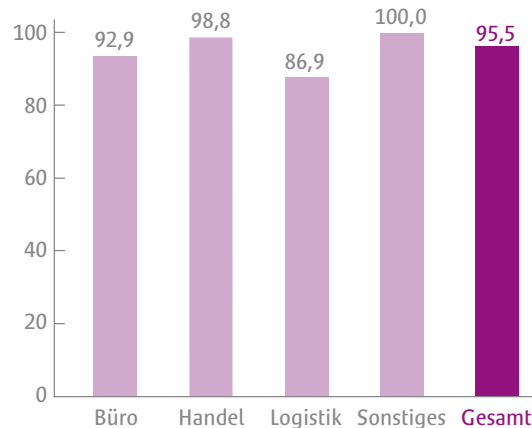
jahr 94,9%) der anteiligen Potenzialmiete und eine durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 6,3 Jahren (Vorjahr 6,9) eine hohe Planbarkeit und Nachhaltigkeit der Mieterträge erreicht. In einem herausfordernden Marktumfeld konnten damit die Ertragsaussichten weiter verbessert werden.

Die Restlaufzeit der bestehenden Mietverträge zum 31. Dezember 2009 weist eine relativ gleichmäßige Verteilung über die kommenden fünf Jahre auf. Im Jahr 2013 stehen dabei rund 18,4% der Potenzialmiete zur Anschlussvermietung an. Dies entspricht dem Doppelten des durchschnittlichen Jahresauslaufes der übrigen vier Jahre. Bereits heute ist es jedoch durch vorzeitige Anschlussvermietungen gelungen, den Auslauf des Jahres 2012 von insgesamt 10,4% zu 75% um fünf Jahre in das Jahr 2017 zu verschieben. Daran wird die Kompetenz der Fair Value beim proaktiven Asset Management deutlich.

Mit dem generalistischen Ansatz der Gesellschaft in Bezug auf die Nutzungsarten ist das Portfolio vergleichsweise unabhängig von der Entwicklung einzelner Standorte und Branchen. So werden derzeit rund 45% der Potenzialmieten im Bereich Einzelhandel erwirtschaftet, weitere 40% entfallen auf Büroimmobilien. Aus der Vermietung von Logistik-Objekten stammen rund 8% und Sonstige Immobilien tragen rund 6% zur Potenzialmiete bei.

Die Fair Value REIT-AG kann zudem auf eine von hoher Bonität gekennzeichnete Mieterstruktur verweisen. Größter Einzelmietler ist mit einem Anteil von rund 14% der anteiligen Vertragsmieten die Sparkasse Südholstein. Stabile Einzelhandelsunternehmen wie der Edeka Konzern, die Metro Group, die Kaufland Gruppe und die REWE-Group mit zusammen rund 27% sind weitere wichtige Mieter. Rund 40% der Potenzialmiete entfallen zudem auf eine Vielzahl kleinerer Geschäftspartner. Durch die breite Verteilung der Mieterstruktur wird die in der Investitionsstrategie der Fair Value REIT-AG bereits angelegte Risikodiversifizierung damit weiter verstärkt.

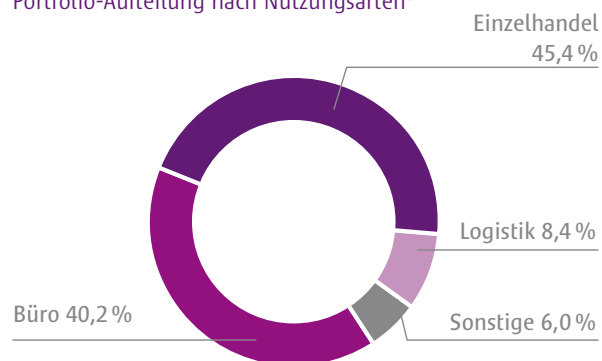
Vermietungsstand in% der anteiligen Potenzialmieten



Die zehn größten Mieter in % der anteiligen Vertragsmieten

	31.12.2009
Sparkasse Südholstein	14,1 %
Edeka Konzern	9,7 %
Metro Group	9,6 %
BBV Holding AG	5,5 %
Kaufland Gruppe	5,5 %
Schweizerhof Hotel	4,5 %
ABB Grundbesitz GmbH	2,9 %
HPI Germany	2,9 %
REWE Group	2,6 %
comdirect bank AG	2,5 %
Sonstige	40,2 %
Summe	100,00 %

Portfolio-Aufteilung nach Nutzungsarten*



* nach Potenzialmieten, gerundet

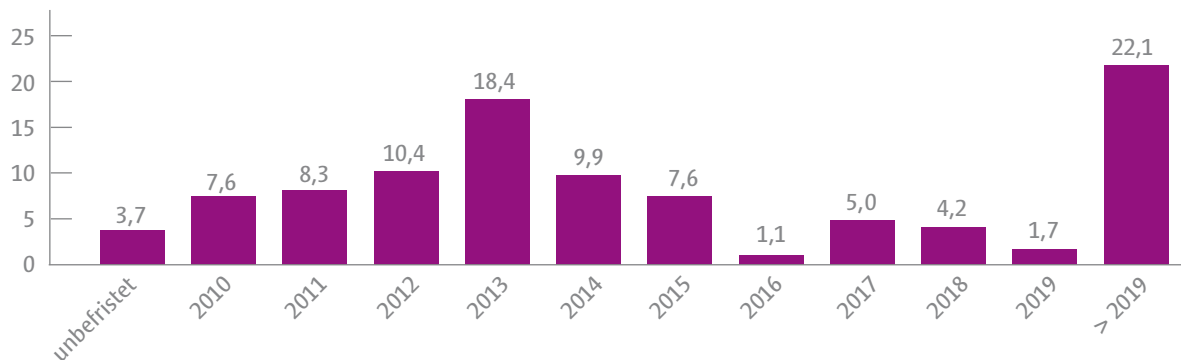
Daneben ist das Immobilienportfolio der Fair Value REIT-AG durch die hohe Anzahl der Objekte und eine starke regionale Diversifikation geprägt. Mit einer bundesweiten Verteilung des Portfolios ist Fair Value in nahezu allen Bundesländern vertreten. Damit wird die Abhängigkeit von regionalen Entwicklungen sowohl in Bezug auf die Vermietungsaktivitäten als auch der Wertentwicklung des Portfolios deutlich reduziert.

Eine Darstellung der anteiligen Marktwerte des Portfolios nach Größe der Städte verdeutlicht weiter die regionale Investitionsstrategie der Gesellschaft. Schwerpunkt des Portfolios sind mittelgroße Städte sowie Regionalzentren. Analog hierzu wird der

überwiegende Teil der Fair Value-anteiligen Vertragsmiete in diesen Standorten erwirtschaftet. Aufgrund der in Deutschland mittelständisch geprägten Wirtschaftsstruktur weisen diese Standorte langfristig eine stabilere Miet- und Wertentwicklung als die stärker von den Konjunkturzyklen betroffenen Ballungszentren auf.

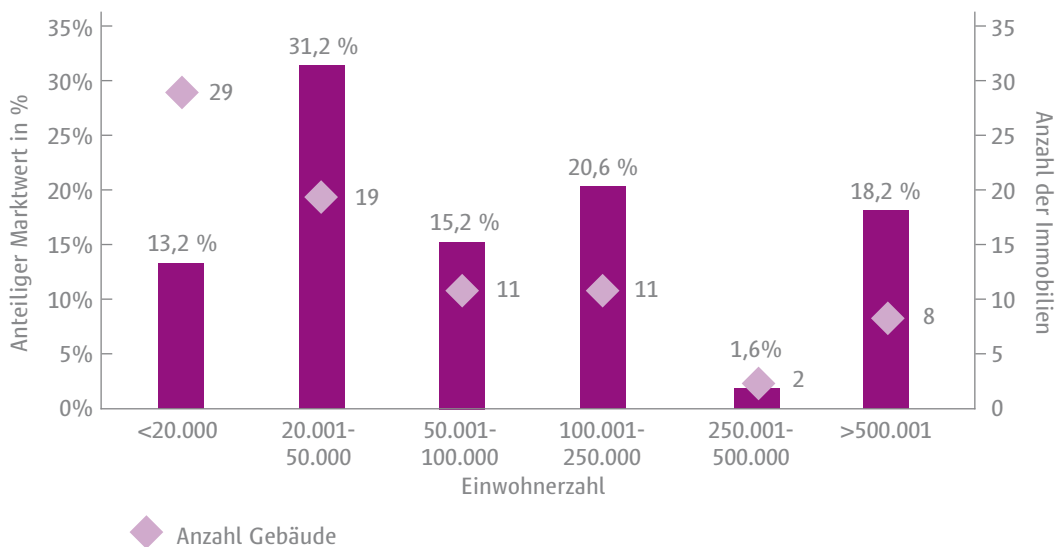
Die Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2009 war per Saldo von leichten Abwertungen geprägt, allerdings in deutlich geringerem Umfang als noch im Vorjahr. Insgesamt zeigt sich ein über alle Nutzungsarten nahezu identisches Bild. Unter Berücksichtigung der Anteile der Fair Value wurden

Restlaufzeitverteilung zum 31. Dezember 2009 in % der Vertragsmieten (Fair Value anteilig)*



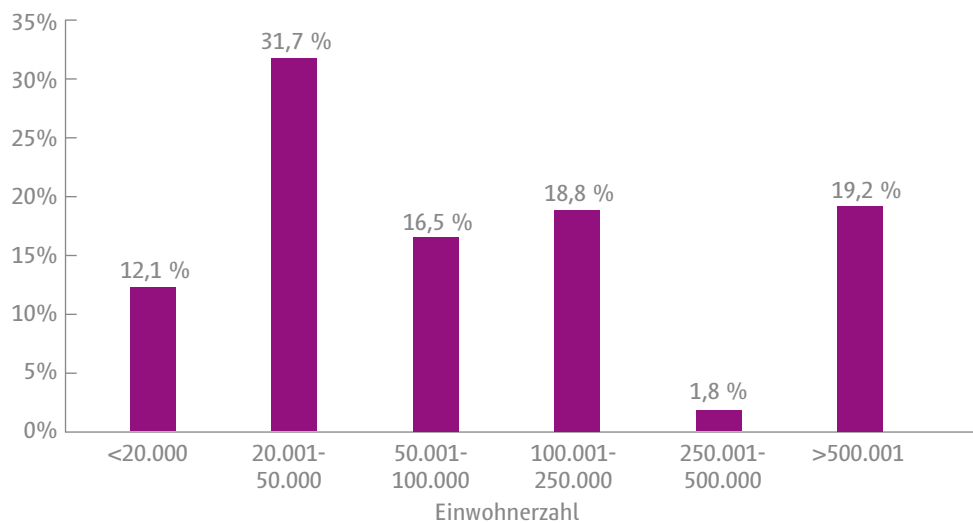
* gerundet

Anzahl Objekte und anteiliger Marktwert am Gesamtportfolio nach Städtecluster*



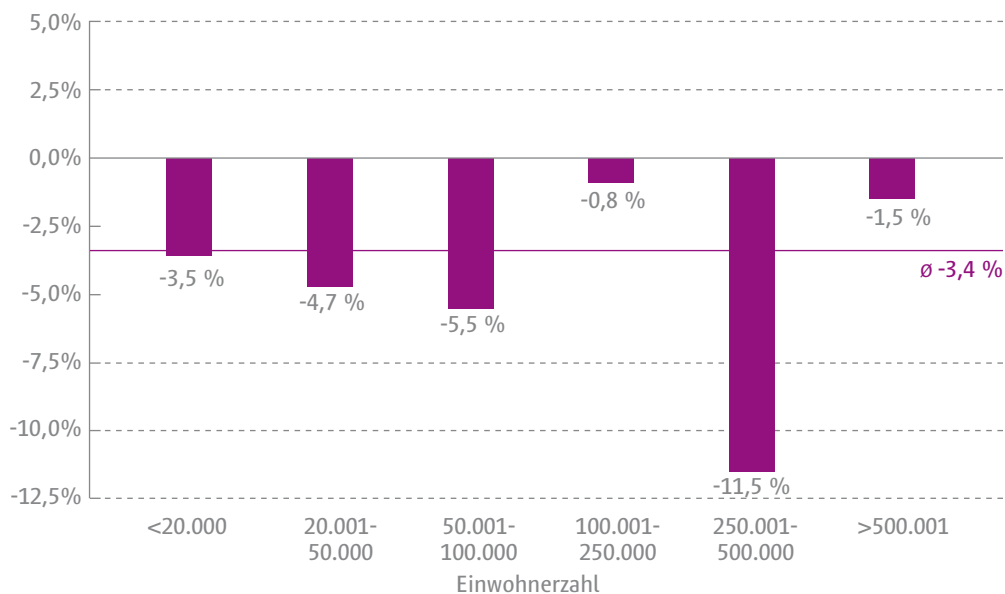
* unter Berücksichtigung von Fair Values Anteil

Anteil der Vertragsmiete am Gesamtportfolio nach Städtecluster*



* unter Berücksichtigung von Fair Values Anteil

Veränderung der Marktwerte nach Städteclustern*



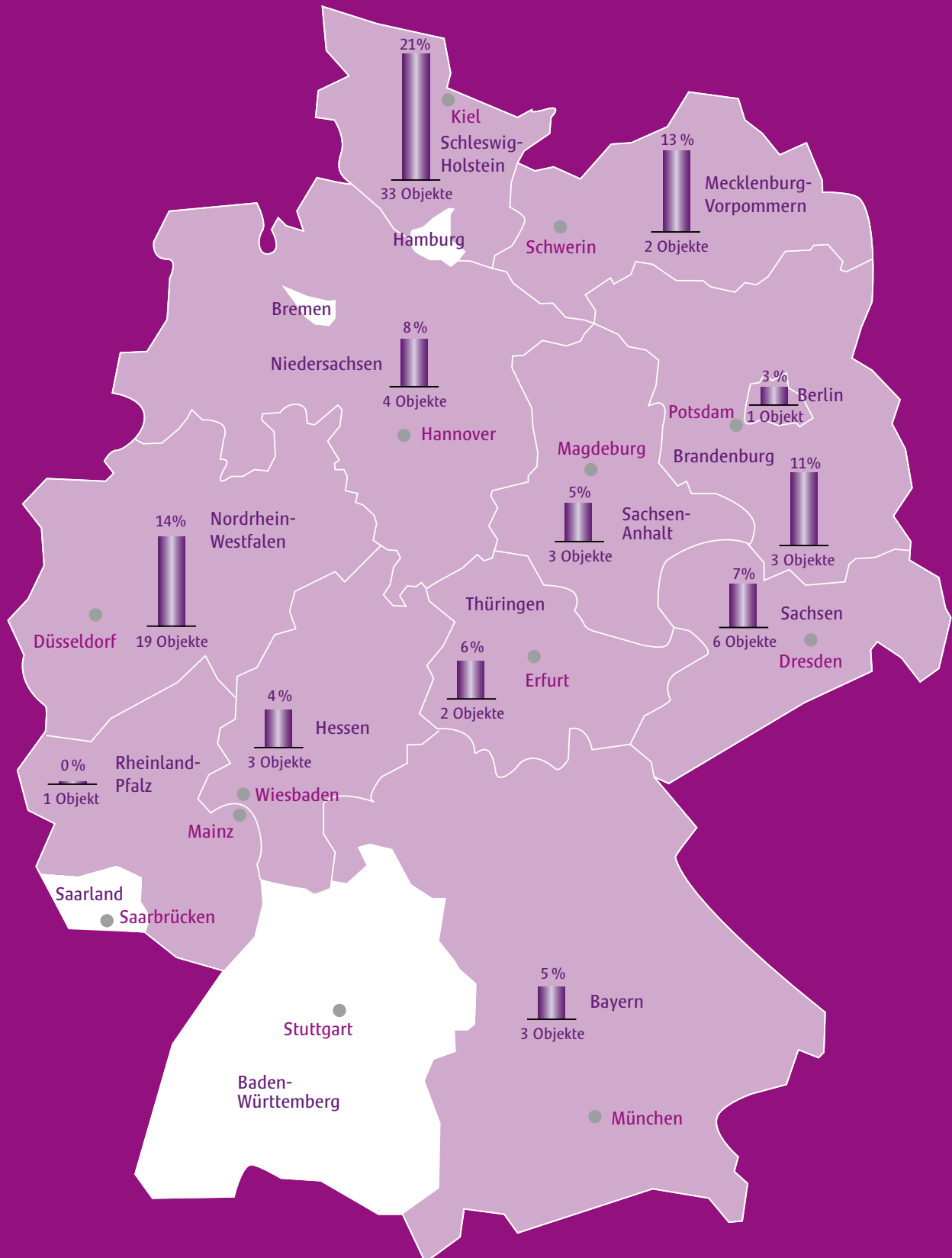
* Vorjahresvergleich unter Berücksichtigung von Fair Values Anteil

Marktwerte des anteiligen Portfolios von 236,1 Mio. € ermittelt. Die vier veräußerten, aber noch zum Bestand zählenden Objekte wurden hierbei mit dem erzielten Nettoveräußerungserlös angesetzt. Gegenüber dem Vorjahreswert von 244,5 Mio. € entspricht dies einem Rückgang der Marktwerte per Saldo um 8,4 Mio. € oder rund 3,4% (Vorjahr 6,4%). Grund

dieser Anpassungen war in der überwiegenden Zahl der Fälle eine Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen in der Immobilienbewertung, die auf das allgemeine Investmentmarktumfeld zurück zu führen sind.

Regionale Portfolioverteilung

(Verteilung der Marktwerte des Fair Value-anteiligen Portfolios von insgesamt 236,1 Mio. € nach Bundesländern zum 31. Dezember 2009)

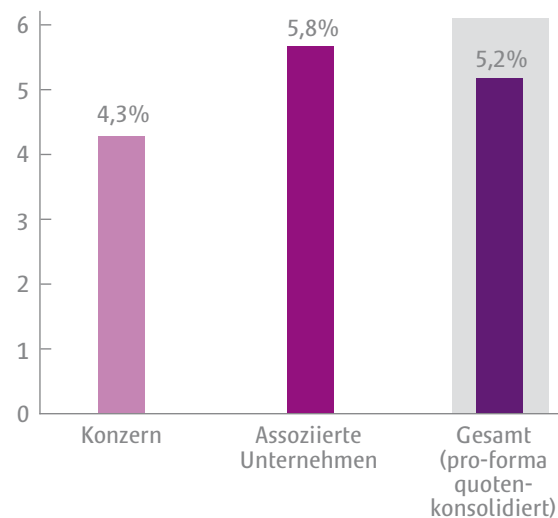


Darüber hinaus liegen in einigen Objekten die Vertragsmieten über den Schätzungen des Gutachters zu aktuell am Markt erzielbaren Mieten. Dieser sogenannte „Overrent“ führt in der Marktbewertung der Immobilien bis zum Auslauf der bestehenden, über Marktniveau liegenden Mietverträge jährlich zu leichten Abwertungen. Bei einigen Objekten liegt die Vertragsmiete hingegen unter dem aktuellen Marktmietniveau. Diese sogenannten „Underrents“ bewirken daher eine gegenläufige Entwicklung und resultieren in positiven Marktwertanpassungen. Der Saldo aus Overrent- und Underrent-Effekten führt isoliert betrachtet bei unverändertem Portfolio zu jährlichen Abwertungen von anteilig rund 1,2 Mio. €. Anders als noch im Vorjahr waren demgegenüber jedoch nicht alle Objekte des Portfolios von Bewertungsverlusten betroffen. Bei rund 18% der Objekte waren stabile oder steigende Marktwerte zu verzeichnen. In vielen Fällen ist dies das Ergebnis von Vermietungserfolgen, die über den Erwartungen des Gutachters liegen, sowie dem damit einhergehenden Abbau von leer stehenden Flächen. Diese positive Tendenz zeigt, dass objektspezifische Faktoren wieder an Bedeutung gewinnen. Die Gesellschaft wertet diese Entwicklung als Anzeichen für eine Bodenbildung im Investmentmarkt.

FINANZIERUNG

Die Finanzverbindlichkeiten im Konzern (Konzernmutter und Tochterunternehmen) in Höhe von insgesamt rund 108 Mio. € sind zu 68% durch Festkredite bzw. durch effektive Zinssicherungsgeschäfte unterlegt, für die zum 31. Dezember 2009 der gewogene durchschnittliche Zinssatz einschließlich Bankmargen bei 4,8% p.a. lag. Für 32% der Finanzverbindlichkeiten im Konzern bestanden variable Kredite ohne Zinsabsicherung, für die sich der gewogene Zinssatz am 31. Dezember 2009 mit 3,3% ermittelte. Insgesamt belief sich damit der gewogene durchschnittliche Zinssatz im Konzern zum Jahresende 2009 auf 4,3% p.a. Die durchschnittliche Restlaufzeit der bestehenden Konditionsvereinbarungen betrug 4,3 Jahre, die Restlaufzeitverteilung ist aus umseitiger Grafik nachvollziehbar.

Gewogener Ø Zinssatz



Die Finanzverbindlichkeiten der Assoziierten Unternehmen summierten sich am 31. Dezember 2009 auf 235 Mio. € (hiervon entfielen auf den Anteil der Fair Value rund 83 Mio. €). Die aktuellen Konditionsvereinbarungen haben eine durchschnittliche Restlaufzeit von 4,2 Jahren. Für rund 50% der Finanzverbindlichkeiten in den Assoziierten Unternehmen bestehen Festkredite, die andere Hälfte basiert auf variablen

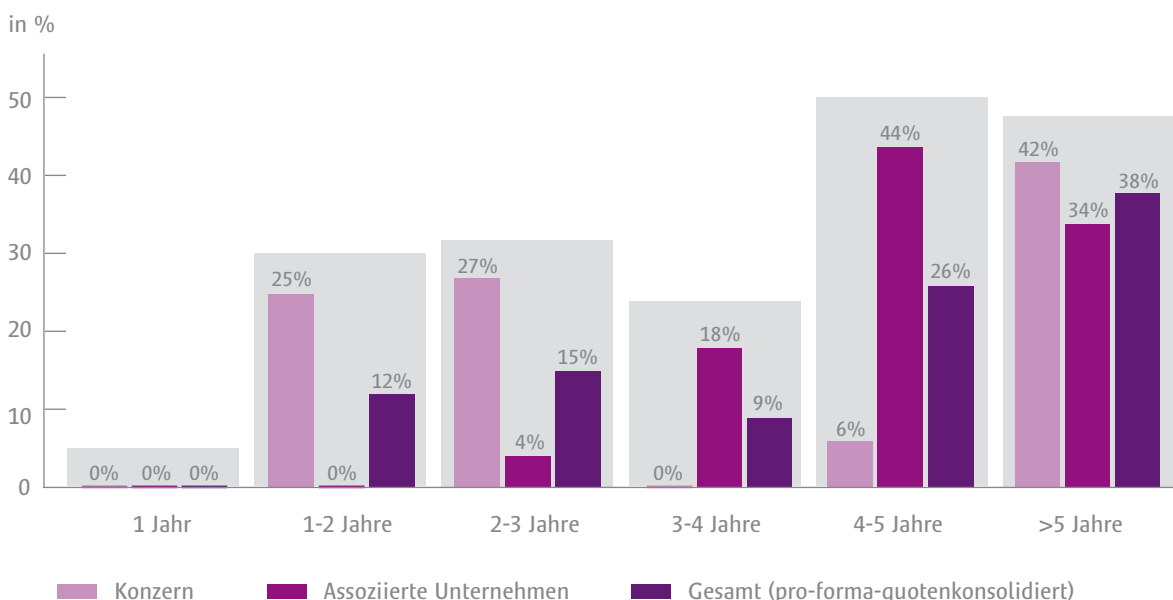
Kredit. Da diese Darlehen mit Zinssicherungsge-
schäften ausgestattet sind, handelt es sich dabei im
Ergebnis ebenfalls um Festzinskredite. Der gewogene
durchschnittliche Zinssatz betrug zum Bilanzstichtag
5,8% p.a. in den Assoziierten Unternehmen.

Unter Berücksichtigung der Beteiligungsquoten der
Fair Value REIT-AG an den einzelnen Tochterunter-
nehmen und Assoziierten Unternehmen belief sich
der gewogene durchschnittliche Zinssatz pro-forma-
quotenkonsolidiert auf 5,2% p.a. bei einer Restlauf-
zeit von 4,6 Jahren.

Eine detaillierte Aufstellung über die einzelnen
Buchwerte der Finanzverbindlichkeiten zum
31. Dezember 2009 nach IFRS (einschließlich einer
Zuordnung zu den jeweiligen Gesellschaften) sowie
Informationen über die Einhaltung etwaiger Vorga-
ben zur Beleihungshöhe und zum Kapitaldienstde-
ckungsgrad ist im Kapitel „Finanzierung und Portfo-
lio“ wiedergegeben.

In Verbindung mit ihrer komfortablen Liquiditätssi-
tuation sowie der gesetzlich vorgeschriebenen hohen
Eigenkapitalausstattung erzielt die Fair Value REIT-
AG damit für ihre getätigten Investitionen ein hohes
Maß an finanzieller Solidität.

Restlaufzeit bis zur Neukonditionierung



KENNZAHLEN REIT-KRITERIEN

Par. REIT-G	Kriterium	Bezugsgrösse	Anforderung	Wert Fair Value zum 31. Dezember 2009
§ 11	Streubesitz	Stimmrechte	Mind. 15%	42,3%
§ 12, Abs. 2a	Vermögensanforderungen	unbew. Vermögen/Aktiva	Mind. 75%	94,8%
§ 12, Abs. 3a	Ertragsanforderungen	Umsatzerlöse aus unbew. Vermögen	Mind. 75%	100,0%
§ 13	Mindestausschüttung an die Aktionäre	Bilanzgewinn nach HGB	Mind. 90%	kein Bilanzgewinn 2009
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels	Veräußerungserlöse/5-Jahreschnitt unbew. Vermögen	Max. 50%	12,4%
§ 15	Mindesteigenkapital	Bilanzielles Konzern-EK inkl. Minderheitsant./Unbew. Vermögen	Min. 45%	45,5%



colquici

15



Konzernlagebericht

Wirtschaftsbericht

I. DARSTELLUNG DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND DEREN RAHMENBEDINGUNGEN

i. Überblick über die Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur

Die Fair Value REIT-AG (im Folgenden auch Fair Value) fokussiert sich auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind derzeit Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Regionalzentren.

Die Besonderheit des Geschäftsmodells der Fair Value REIT-AG liegt in der Kombination von Direktinvestitionen in Immobilien und dem Erwerb von Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften. Der Erwerb dieser Beteiligungen kann im Wege der Sacheinlage, also durch Tausch gegen Aktien der Fair Value, aber auch über Erwerb gegen Kaufpreiszahlung erfolgen.

Im Direktbesitz hält das Unternehmen seit Dezember 2007 ein Portfolio von 32, überwiegend als Bankfilialen durch die Sparkasse Südholstein genutzten, Gewerbeimmobilien. Die vermietbare Fläche der in Schleswig-Holstein gelegenen Objekte summiert sich auf 42.948 m². Auf Basis von Einzelwertgutachten wurde der Marktwert des „Sparkassenportfolios“ zum Bilanzstichtag mit insgesamt rund 45,5 Mio. € ermittelt (Vorjahreswert 47,3 Mio. €).

Ferner ist das Unternehmen an insgesamt 13 geschlossenen Immobilienfonds beteiligt. Dabei handelt es sich durch den Statuswechsel eines Unternehmens zum Bilanzstichtag um sechs Tochterunternehmen und um sieben Assoziierte Unternehmen. Bei den Assoziierten Unternehmen beläuft sich der Anteilsbesitz auf 20% bis 50%.

Die Tochterunternehmen halten insgesamt 24 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von 135.057 m² und einem Marktwert von 100,3 Mio. € (Vorjahreswert 107,1 Mio. €).

Die Assoziierten Unternehmen halten insgesamt 24 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von 279.163 m² und einem Marktwert von 379,0 Mio. € (Vorjahreswert 392,0 Mio. €).

Zum 31. Dezember 2009 war das Gesamtportfolio aus Direktbesitz und Beteiligungen ertragsbezogen zu 95,5% (Vorjahr 94,9%) der Potenzialmiete von 21,0 Mio. € (Vorjahr 20,8 Mio. €) vermietet. Dabei stellt die Potenzialmiete die Summe aus Vertragsmieten und Marktmieten für Leerstandsflächen dar.

Die positive Entwicklung der Vermietungsstände hat sich bei der von einem unabhängigen Gutachter durchgeführten Immobilienbewertung zum Bilanzstichtag bei einigen Objekten in nennenswerten Bewertungsgewinnen bemerkbar gemacht. Dennoch haben die gestiegenen Renditeanforderungen von Immobilieninvestoren per Saldo zu einem Fair Value-anteiligen Bewertungsverlust von 3,4% (Vorjahreswert 6,4%) auf 236,1 Mio. € geführt (Vorjahr 244,5 Mio. €), wobei sich der Rückgang im Vorjahresvergleich um 47% vermindert hat.

Die Fair Value REIT-AG wird eigenverantwortlich vom Vorstand geleitet, der über jahrelange Erfahrung beim Erwerb und Bestandsmanagement von Gewerbeimmobilien sowie Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds verfügt. Schwerpunkt der drei Mitarbeiter (einschließlich Vorstand) sind die strategische Steuerung des Konzerns, das Risikomanagement und der Bereich Investor Relations.

Der Vorstand arbeitet eng mit dem Aufsichtsrat zusammen, der in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden ist. Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern.

Wesentliche Teile des Rechnungswesens und der Immobilienbewirtschaftung sind über Dienstleistungsverträge ausgelagert an die IC Immobilien Service GmbH, ein Unternehmen der IC Immobilien Gruppe mit Sitz in Unterschleißheim bei München. Mit ihren rund 160 Mitarbeitern betreut die Unternehmensgruppe ein Investitionsvolumen von rund 5 Mrd. € für private und institutionelle Investoren.

ii. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Makroökonomisches Umfeld

Nach einer beispiellosen Talfahrt der Weltwirtschaft zur Jahreswende 2008/2009 zeichneten die Prognosen für den Konjunkturverlauf 2009 in Deutschland zunächst ein düsteres Bild. Dank eines kräftigen Expansionstempos in den Sommer- und Herbstmonaten konnte jedoch ein Teil des vorangegangenen Produktionsrückgangs aufgeholt werden. Dieses Wachstum wurde allerdings zu großen Teilen durch einmalige Lagerauffülfeffekte im In- und Ausland bewirkt, so dass sich das Erholungstempo im weiteren Jahresverlauf wieder etwas verlangsamten sollte. Insgesamt ging die bundesdeutsche Wirtschaftsleistung (BIP) im Jahr 2009 um 4,8% gegenüber dem Vorjahr zurück.

Die Inflationsrate bewegt sich weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Wie das statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland im Jahresdurchschnitt 2009 gegenüber 2008 um 0,4% gestiegen und liegt somit deutlich unter dem 10jährigen Mittelwert von 1,5%. Insbesondere Preisrückgänge bei Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln wirkten dämpfend auf die Inflation. Vor dem Hintergrund dieser Preisstabilität senkte die Europäische Zentralbank den Leitzins im Mai 2009 auf den historischen Tiefstand von 1,0%, welcher seitdem unverändert auf diesem Niveau gehalten wurde.

Obwohl der Arbeitsmarkt in 2009 mit einer tiefen Rezession konfrontiert war, blieben die Auswirkungen relativ moderat. Diese Entwicklung war vor allem auf die massive Nutzung von Kurzarbeit sowie dem Abbau von Arbeitszeitkonten zurück zu führen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren durchschnittlich rund 3,42 Mio. (Vorjahreswert 3,27 Mio.) Menschen oder 8,2% (Vorjahreswert 8,0%) der zivilen Erwerbspersonen ohne Arbeit.

Quellen:

Bundesagentur für Arbeit, Destatis - Statistisches Bundesamt Deutschland, DIW, ifo Institut

Immobilienmarkt in Deutschland

Der Vermietungsmarkt

Büroflächen

Angesichts der gesamtwirtschaftlichen Lage haben die Unternehmen geplante Umzüge und Standortwechsel zeitlich verschoben oder zurückgestellt und konzentrieren sich vorwiegend auf eine Konsolidierung der bestehenden Büroflächen. Dies hat zur Folge, dass die Vermietungsumsätze in den sechs Bürozentren 2009* gegenüber 2008 um knapp 28% auf 2,1 Mio. m² zurückgegangen sind und die Nettoabsorption, also die Differenz zwischen der aktuell belegten Fläche und der im Vorjahreszeitraum belegten Fläche, sogar leicht negativ ausfiel.

Anders als in der Büromarktkrise Anfang des vorangegangenen Jahrzehnts befindet sich die Neubautätigkeit allerdings auf deutlich niedrigerem Niveau bei gleichzeitig hohem Vorvermietungsgrad. Dennoch ist der Leerstand angesichts der schwachen Flächennachfrage zum Jahresende auf rund 7,9 Mio. m² (Vorjahr 7,0 Mio.) oder 9,9% (Vorjahr 8,9%) gestiegen.

In der Folge war in den ersten neun Monaten des Jahres 2009 ein Rückgang sowohl der Spitzen- als auch der Durchschnittsmieten zu verzeichnen. Zusätzlich hat die Gewährung von Mietanreizen weiter zugenommen, so dass die Effektivmieten derzeit rund 10% bis 15% unter den Nominalmieten liegen.

Einzelhandelsflächen

Der Einzelhandelsmarkt zeigte sich in 2009 durch die anhaltend starke Expansion nationaler und internationaler Filialisten insbesondere in den Toplagen im Durchschnitt – sowohl in den Metropolregionen, als auch den Klein- und Mittelstädten – weiterhin stabil. Auch wenn gemessen an der Anzahl der Vermietungstransaktionen in den Innenstadtlagen absolut betrachtet das Ergebnis aus dem Jahr 2008 gehalten werden konnte, waren Stadtteillagen und die nicht integrierten Stadtrandlagen mit Steigerungsraten der Vermietungsumsätze von 173% bzw. 285% die Gewinner des Jahres 2009. Diese Entwicklung wurde getrieben von

Vermietungen in den Segmenten Super- und Verbrauchermärkte sowie Drogeriemärkte, wobei kleinflächige Supermärkte eine untergeordnete Rolle spielten.

Logistikflächen

Zum Jahresende 2009 hat sich die Logistikkonjunktur merklich verbessert. Vor allem die Logistikdienstleister bewerteten ihre Kapazitätsauslastung und Auftragseingänge deutlich positiver als noch zu Jahresbeginn. Analog zum unterjährigen Verlauf des Logistikklimaindex lagen die Vermietungsumsätze in 2009 mit rund 1,8 Mio. m² ca. 35% unter dem Vorjahresergebnis von rund 2,8 Mio. m². Dabei verteilt sich der Flächenumsatz zu etwa gleichen Teilen auf die fünf großen Ballungsräume** und Märkte außerhalb dieser Regionen. Konträr dazu haben die Eigennutzerumsätze im Jahresvergleich um 73% auf rund 1,4 Mio. m² zugenommen, da der Einzelhandel seine eigenen Netzwerke erweitert und modernisiert hat. In der Gesamtsicht konnte ein Ergebnis von rund 3,3 Mio. m² (Vorjahreswert 3,6 Mio. m²) erzielt werden.

Der Investmentmarkt

Auf dem Investmentmarkt kehrt seit dem Sommer 2009 langsam der Optimismus zurück. Insgesamt wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr allerdings ein deutlich vermindertes Transaktionsvolumen von rund 10,3 Mrd. € (Vorjahreswert 19,6 Mrd. €) gemessen. Bestimmend war das Bedürfnis der Anleger nach Sicherheit. So haben insbesondere die großen Zentren, risikoarme „Core“-Investments und Fachmarktzentren mit langfristig gesicherten Mieterträgen von dieser Entwicklung profitiert. Dies hat dazu geführt, dass im vierten Quartal des abgelaufenen Geschäftsjahres aufgrund eines limitierten Angebots die Spitzenrenditen für Top-Produkte in den A- und B-Lagen wieder leicht gesunken sind. Abseits dieser Top-Produkte ist bei geringer Investitionstätigkeit noch immer ein Renditeabstand von bis zu 270 Basispunkten zu verzeichnen, wodurch Chancen für eigenkapitalstarke Investoren im Value-Add-Bereich entstehen.

Quellen:

Jones Lang LaSalle, Kempers, CB Richard Ellis, BVL/DIW

** Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, München, Stuttgart*

*** Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M. incl. Wiesbaden/Mainz, Hamburg, München*

iii. Unternehmensziele und Strategie

Die Fair Value REIT-AG hat sich zum Ziel gesetzt, ihren Aktionären ein hohes Maß an nachhaltiger Ertragskraft bei zukünftig attraktiven Dividenden zu bieten. Dabei konzentriert sich das Unternehmen auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt mit einem Investitionsschwerpunkt in Regionalzentren. Durch Investitionen in Büro-, Einzelhandels- und Logistik-Immobilien strebt die Fair Value eine breite Risikostreuung und hohe Ertragsstabilität an.

Die Fair Value REIT-AG nutzt die Vorteile des deutschen REIT-Gesetzes, die im Wesentlichen aus der Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer bestehen. Daher hält Fair Value die vielfältigen gesetzlichen Vorgaben zur Aufrechterhaltung des Steuerstatus ein. Hierzu gehören insbesondere die Verpflichtungen zur Unterlegung des unbeweglichen Vermögens gemäß IFRS-Konzernabschluss mit einem Eigenkapital von 45% und zur Auszahlung einer Dividende von mindestens 90% des jeweiligen HGB-Überschusses.

Kern der strategischen Umsetzung ist eine schlanke Organisationsstruktur des internen Managements mit einer auf das Notwendige begrenzten Kostenseite. Die nicht strategischen, operativen Funktionen in den Bereichen Rechnungswesen sowie kaufmännischer und technischer Objektverwaltung sind auf Basis teils fixer teils variabler und erfolgsabhängiger Vergütungen an den externen Dienstleister vergeben.

Zugang zum Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds

Als erste und bisher einzige börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft hat die Fair Value REIT-AG im Jahr 2007 den Anlegern bestimmter geschlossener Immobilienfonds im Rahmen eines strukturierten Angebots die Möglichkeit geboten, ihre Fondsanteile an die Fair Value REIT-AG gegen Geldzahlung zu verkaufen oder in Aktien der Fair Value zu tauschen.

Geschlossene Immobilienfonds in Deutschland repräsentieren ein Investitionsvolumen von insgesamt mehr als 140 Mrd. €. Deren Eigenkapital stammt primär von privaten Investoren, von denen sich Einzelne aus unterschiedlichen Motiven während der

Haltephase der Immobilien von ihren Beteiligungen trennen möchten. Die Beschaffung freier Liquidität, die Beteiligung an einem deutlich breiter diversifizierten Immobilienportfolio oder die Erhöhung der eigenen Risikostreuung zählen zu den möglichen Gründen für einen Verkauf.

Die Fair Value REIT-AG will zukünftig im Zweitmarkt von geschlossenen Immobilienfonds wieder eine aktive Rolle einnehmen. Hierfür sollen im Rahmen von strukturierten Angeboten jeweils eine Mischung von Sachkapitalerhöhungen und Anteilserwerben gegen Kaufpreiszahlung erfolgen. Entsprechende Transaktionen sollen dann zur Umsetzung gelangen, wenn anschließend die Mehrheitsposition der Fair Value in den betreffenden Fondsgesellschaften zumindest in greifbare Nähe gerückt ist. Weitere Bedingung ist ein positives Kapitalmarktumfeld für die Beschaffung von liquiden Mitteln für die Barkomponente des jeweiligen strukturierten Angebots.

Wachstum bei hoher Transparenz

Fair Value strebt an, durch eine transparente Finanzberichterstattung und Kapitalmarktkommunikation die Voraussetzungen für eine hohe Liquidität der Fair Value Aktie zu schaffen. Eine nachhaltige Steigerung der Marktkapitalisierung bleibt eine weitere Zielsetzung des Unternehmens. Dementsprechend will die Fair Value REIT-AG in den nächsten Jahren ihre Eigenkapitalbasis sukzessive erhöhen und durch Investitionen im Wesentlichen über Sachkapitalerhöhungen und gegebenenfalls auch Unternehmenszusammenschlüsse den Bestand an Immobilien stark ausbauen. Die dadurch erzielbaren Kostendegressionseffekte, insbesondere im Bereich der allgemeinen Verwaltungskosten, sollen eine steigende Ertragskraft pro Aktie zur Folge haben.

Zukünftiger Investitionsschwerpunkt Büro und Logistik

Bei zukünftigen Investitionen wird sich die Fair Value REIT-AG verstärkt auf Büro- und Logistikimmobilien ausrichten und dabei den Anteil der Einzelhandelsimmobilien tendenziell reduzieren. Die Einzelinvestments sollen künftig ein Investitionsvolumen in der Bandbreite von 5 Mio. € bis 30 Mio. € Kaufpreis pro

Immobilie aufweisen. Dabei wird die bereits angelegte Konzentration auf mittelgroße Städte und Regionalzentren in Deutschland weiter fortgeführt.

Insgesamt wird mittelfristig durch gezielte Investitionen und Desinvestitionen eine Portfoliostruktur angestrebt, deren Mieterträge zu etwa 50% aus Büroimmobilien sowie zu jeweils 25% aus Logistik- und Einzelhandelsimmobilien generiert werden.

Grundsätze des Finanz- und Kapitalmanagements

Das Finanz- und Kapitalmanagement der Fair Value REIT-AG orientiert sich an den Zielen des Substanzerhaltes, der Sicherstellung des Schuldendienstes und der Erwirtschaftung einer möglichst attraktiven Rendite für die Aktionäre der Fair Value REIT-AG. Dies beinhaltet auch eine laufende Überprüfung der abgeschlossenen Darlehensverträge im Hinblick auf mögliche Einsparungen bei den Zinsaufwendungen.

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

Zur Absicherung der Zahlungsstromschwankungen von variabel verzinslichen Darlehen setzt die Gesellschaft fallweise derivative Finanzinstrumente (Zinnsicherungsgeschäfte) ein. So hat sie bei der langfristigen Endfinanzierung des „Sparkassenportfolios“ über 10 Jahre die Absicherung des Zinsniveaus über ein Swap-Geschäft gewählt, um bei zukünftig denkbaren Objektverkäufen oder bei mittelfristig steigendem Zinsniveau ein höheres Maß an Flexibilität in Bezug auf vorfällige Darlehensrückführungen zu erreichen. Andererseits hat sie bei der Verlängerung der Anteilsfinanzierung um zwei Jahre angesichts der Erwartung von in diesem Zeitraum weiterhin niedrigen Zinsen auf eine entsprechende Absicherung verzichtet.

II. ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

Das Immobilienportfolio des Fair Value-Konzerns steht in direktem Eigentum des Mutterunternehmens und wird durch Tochterunternehmen (Beteiligungsquote über 50%) gehalten. Ferner werden in das Immobilienportfolio auch die Immobilien im Besitz der Assoziierten Unternehmen (Beteiligungsquote unter 50%) einbezogen. Diese Struktur des Portfolios hat Auswirkungen auf die buchhalterische Erfassung in Konzern-Bilanz sowie Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Durch die Vollkonsolidierung der Tochtergesellschaften ergeben sich den Minderheitsgesellschaftern zustehende Anteile am Nettovermögen, die nach IFRS-Rechnungslegung im Fremdkapital des Fair Value-Konzerns ausgewiesen werden.

Die Beteiligungen an den Assoziierten Unternehmen werden „at equity“ bewertet. Das bedeutet, dass lediglich das auf die Fair Value REIT-AG entfallende, anteilige Nettovermögen auf der Aktivseite der Bilanz erscheint. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das anteilige, laufende Ergebnis der Assoziierten Unternehmen im Beteiligungsergebnis ausgewiesen.

Die nachfolgende Tabelle informiert über die dem Konzern und den Assoziierten Unternehmen zuzurechnenden Immobilien. Im rechten Teil werden die Mieten und Marktwerte unter Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote der Fair Value REIT-AG zum 31. Dezember 2009 dargestellt.

Der Vermietungsstand der Immobilien des Konzerns und der Assoziierten Unternehmen hat sich bei einer quotalen, auf das Mutterunternehmen Fair Value REIT-AG bezogenen Betrachtungsweise gegenüber dem Vorjahr von 94,9% auf 95,5% verbessert. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge betrug am Bilanzstichtag insgesamt 6,3 Jahre nach 6,9 Jahren im Vorjahr.

Mit Blick auf die angestrebte Reduzierung der Nutzungsart Einzelhandel im Bestandsportfolio wurden drei Einzelhandelsimmobilien in Hamm, Passau und Seligenstadt (BBV 06) sowie eine Büroimmobilie in Aachen (BBV 03) an mehrere Erwerber für einen Verkaufspreis von insgesamt 8,2 Mio. € veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten war zum Jahresende noch nicht erfolgt. Die Trennung von der Büroimmobilie wurde angesichts einer problematischen Mikrolage mit daraus folgendem Leerstand von etwa 50% der Objektfläche als strategisch zielführend erachtet. Die den objekthaltenden Tochterunternehmen aus den Verkäufen zufließenden Mittel werden zu etwa 70% für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten genutzt und ansonsten der freien Liquidität zugeführt.

Kurzname	Beteiligung	Grundstücksfläche ⁰⁾	Gesamtmietfläche ^{0) 6)}	Annualisierte Vertragsmiete zum 31.12.2009 ⁰⁾	Marktwert 31.12.2009 ^{0), 1)}	Anteil Fair Value REIT-AG				
						Beteiligungsquote zum 31.12.2009	Annualisierte Vertragsmiete zum 31.12.2009 ²⁾	Anteiliger Marktwert ^{1), 2)}	Vermietungsstand ^{3), 5)}	Ø Restlaufzeit der Mietverträge ^{4), 5)}
		[m ²]	[m ²]	[T€]	[T€]	[%]	[T€]	[T€]	[%]	[Jahre]
Direktbesitz										
	"Sparkassen-Portfolio"	58.624	42.948	3.243	45.527	100,00	3.243	45.527	98,5	12,1
	Summe Direktbesitz	58.624	42.948	3.243	45.527	100,00	3.243	45.527	98,5	12,1
Tochterunternehmen										
IC07	IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG ⁶⁾	5.324	9.731	440	7.110	75,73	333	5.385	63,4	2,5
IC03	IC Fonds & Co. Forum Neuss KG	19.428	12.064	576	7.320	71,58	412	5.240	91,3	1,1
IC01	IC Fonds & Co. München-Karlsfeld KG	7.019	3.375	326	4.340	55,79	182	2.421	94,4	10,7
BBV 06	BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG	97.232	73.007	4.944	51.807	55,55	2.746	28.778	93,1	4,2
BBV 03	BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG	26.210	15.046	882	8.340	53,79	475	4.486	92,9	2,4
IC13	IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG	22.357	21.834	2.553	21.380	50,04	1.278	10.698	95,2	4,7
	Summe Tochterunternehmen	177.570	135.057	9.721	100.297		5.426	57.008	90,8	4,1
	Summe Konzern	236.194	178.004	12.964	145.824					7,1
Assoziierte Unternehmen										
BBV 14	BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG	16.196	38.022	6.121	83.920	45,09	2.760	37.839	96,5	4,6
IC12	IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG	4.226	8.380	478	7.340	40,22	192	2.952	77,8	3,1
BBV 02	BBV Immo-Fonds Erlangen GbR	6.350	2.770	220	1.650	39,68	87	655	100,0	2,6
IC15	IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG	21.335	33.080	3.155	35.110	38,37	1.211	13.472	98,8	6,9
BBV 10	BBV Immo-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG	177.231	96.203	10.335	117.240	38,37	3.965	44.981	95,9	4,9
IC10	IC Fonds & Co. Rabensteincenter KG	11.203	9.981	707	8.940	26,14	185	2.337	95,5	2,1
BBV 09	BBV Immo-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG	114.912	90.728	11.716	124.800	25,10	2.941	31.327	100,0	7,9
	Summe Assoziierte Unternehmen	351.453	279.163	32.731	379.000		11.341	133.563	97,0	5,7
	Gesamt Bestandsportfolio						20.009	236.098	95,5	6,3

Erläuterungen

⁰⁾ Ohne Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote

¹⁾ Gemäß Marktwertgutachten der CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt/Main, zum 31.12.2009

²⁾ Fair Value-anteilige Marktwerte auf Basis der Beteiligungsquoten; der IC15 hält an der Objektgesellschaft Chemnitz-Passage KG zwar nur 94,2%; aufgrund des negativen Eigenkapitals des Minderheitsgesellschafters auf Ebene der Objektgesellschaft ist das Objekt zu 100% der IC 15 zuzurechnen.

³⁾ kontrahierte Mieten / (kontrahierte Mieten + Leerstand zu marktüblichen Mieten)

⁴⁾ ertragsgewichtet

⁵⁾ (Teil-)Summen zu Vermietungsstand und durchschnittlicher Restlaufzeit mit Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote

⁶⁾ Differenzen der vermietbaren Gebäudeflächen zum Vorjahresbericht begründen sich mit Flächenveränderungen bei einzelnen Immobilien um marktbedingt bei Nachvermietungen nachhaltig nicht vermietbare Flächen wie Allgemeinflächen etc. sowie mit Neuaufläufen von Mietflächen.

III. GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES KONZERNS SOWIE ANALYSE DER ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

i. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Die angespannte Wirtschaftslage in Deutschland hatte angesichts der soliden Vermietungsquote und der solventen Mieterstruktur keine nachteiligen Auswirkungen auf das operative Ergebnis des Fair Value Konzerns. Belastend wirkte sich hingegen erneut die Marktbewertung der Immobilien aus, obwohl im Vergleich zum Vorjahr eine wesentliche Verbesserung zu verzeichnen war. Neben dem Abbau des Barwertes von über Markt liegenden Mietverträgen waren primär gestiegene Renditeanforderungen der Marktteilnehmer ausschlaggebend für das negative Bewertungsergebnis im abgelaufenen Geschäftsjahr. Darin spiegeln sich nach wie vor Unsicherheiten aufgrund der allgemeinen Wirtschaftskrise wider.

Im Ergebnis verzeichnete der Fair Value Konzern im Geschäftsjahr 2009 einen Jahresfehlbetrag von 2,9 Mio. € (Vorjahr 13,3 Mio. €). Das entspricht einem Fehlbetrag von 0,31 € je Aktie (Vorjahreswert -1,41 €).

Das entsprechend den Empfehlungen der EPRA ermittelte, um Marktwertänderungen der Immobilien und Zinsderivate sowie um sonstige Einmaleffekte bereinigte Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) betrug 6,0 Mio. € bzw. 0,64 € je Aktie.

Damit wurde der entsprechende Vorjahreswert von 5,7 Mio. € um rund 0,4 Mio. € übertroffen. Das im Vorjahresvergleich um 2,9 Mio. € geringere Nettovermietungsergebnis wurde im Wesentlichen durch einen reduzierten Nettozinsaufwand von 1,9 Mio. € (-30%), durch Einsparungen bei den allgemeinen Verwaltungskosten in Höhe von 0,6 Mio. € (-21%), durch einen geringeren Anteil der Minderheitsgesellschafter von 0,5 Mio. € sowie durch reduzierte sonstige betriebliche Aufwendungen von 0,3 Mio. € überkompensiert.

Das gegenüber dem Prognosewert für das Jahr 2009 von 4,5 Mio. € (0,48 € je Aktie) deutlich höhere bereinigte Konzernergebnis begründet sich zu 40% mit Einsparungen im Konzern bei den immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen, bei den allgemeinen Verwaltungskosten sowie bei den Zinsaufwendungen. Weitere 60% der positiven Abweichung des bereinigten Konzernergebnisses gegenüber der Prognose resultieren aus einem höheren bereinigten Beteiligungsergebnis. Hintergrund hierfür sind die in der Planung unberücksichtigt gebliebenen, Einsparungen bei den Zinsaufwendungen.

Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) 2009

	gemäß Konzern- GV-Rech- nung	Bereinigung von Sondereffekten					Tilgungs- gewinn Bewer- tung Zins- swaps/ Zinscap	bereinigte Konzern- GV-Rech- nung
		Abstands- zahlungen	Veräuße- rungsge- winne/ -verluste	Immo- bilien- bewertung	Bewer- tung ass. Unter- nehmen			
Nettovermietungsergebnis	8.528							8.528
Allgemeine Verwaltungskosten	(2.611)	278						(2.333)
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	(84)							(84)
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	(190)		190					-
Bewertungsergebnis	(6.370)			6.370				-
Betriebsergebnis	(727)	278	190	6.370				6.111
Beteiligungsergebnis	1.401			5.384	(1.394)	79		5.470
Zinserträge	155							155
Zinsaufwendungen	(4.680)					108		(4.572)
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	(3.851)	278	190	11.754	(1.394)	187		7.164
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	945		(86)	(1.929)		(48)		(1.118)
Konzernüberschuss (-fehlbetrag)	(2.906)	278	104	9.825	(1.394)	139		6.046

Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) 2008

	gemäß Konzern- GV-Rech- nung	Bereinigung von Sondereffekten					Tilgungs- gewinn Bewer- tung Zins- swaps/ Zinscap	bereinigte Konzern- GV-Rech- nung
		Abstands- zahlungen	Veräuße- rungsge- winne/ -verluste	Immo- bilien- bewertung	Bewer- tung ass. Unter- nehmen			
Nettovermietungsergebnis	10.783	661						11.444
Allgemeine Verwaltungskosten	(3.797)	851						(2.946)
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	(351)							(351)
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	1.345		(1.345)					-
Bewertungsergebnis	(9.734)	(15.438)		25.172				-
Betriebsergebnis	(1.754)	(13.926)	(1.345)	25.172				8.147
Beteiligungsergebnis	(7.075)		(149)	10.744	466	1.426		5.412
Zinserträge	332							332
Zinsaufwendungen	(5.239)					(1.381)		(6.620)
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	(13.736)	(13.926)	(1.494)	35.916	466	45		7.271
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	435	3.380	166	(6.213)		623		(1.609)
Konzernüberschuss (-fehlbetrag)	(13.301)	(10.546)	(1.328)	29.703	466	668		5.662

Im Berichtszeitraum erzielte die Fair Value REIT-AG auf Konzernebene einen operativen Cash Flow (Funds from Operations, FFO) von 2,9 Mio. € bzw. 0,31 € je Aktie (Vorjahr 3,5 Mio. € bzw. 0,37 € je Aktie). Die liquiden Mittel des Konzerns beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 8,3 Mio. € (Vorjahr 14 Mio. €). Der Rückgang der Liquidität gegenüber dem Vorjahr um 5,8 Mio. € ist auf die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 8,4 Mio. € zurückzuführen.

Bei einer Konzern-Bilanzsumme von 203,8 Mio. € (Vorjahr 198,2 Mio. €) ergab sich zum Bilanzstichtag ein Konzern-Eigenkapital von 72,7 Mio. € (Vorjahr 76,8 Mio. €).

Nach § 15 REIT-G summierte sich das Eigenkapital durch Einbeziehung der Minderheitsanteile von 15,3 Mio. € auf 88 Mio. €, dies entsprach 45,5% des unbeweglichen Vermögens

ii. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2009 erwirtschaftete der Fair Value-Konzern Umsatzerlöse (Mieteträge einschließlich Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten) in Höhe von 12,2 Mio. € (Vorjahr 13,9 Mio. €). Davon entfielen 68% auf das Segment Tochterunternehmen und 32% auf die Direktinvestitionen. Der Rückgang bei den Mieteträgen resultiert dabei im Wesentlichen aus der im Vorjahr erfolgten Veräußerung einer Büroimmobilie im Direktbesitz sowie aus der Auflösung eines Generalmietvertrages bei dem Tochterunternehmen IC 07 gegen Erhalt einer Abstandszahlung.

Das Nettovermietungsergebnis im Konzern belief sich auf 8,5 Mio. € nach 10,8 Mio. € im Vorjahr. Die allgemeinen Verwaltungskosten konnten im Berichtszeitraum deutlich von 3,8 Mio. € im Vorjahr auf 2,6 Mio. € gesenkt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Vorjahreszahlen Dienstleistungshonorare in Höhe von 0,9 Mio. € im Zusammenhang mit der erhaltenen Abstandszahlung enthielten.

Aus der Marktbewertung der Immobilien resultierte im Geschäftsjahr 2009 im Saldo ein Bewertungsverlust im Konzern von 6,4 Mio. € nach 9,7 Mio. € im Vorjahr, was einem Rückgang um 34% entspricht. Das Betriebsergebnis von -0,7 Mio. € lag rund 1 Mio. € über dem Vorjahresergebnis von -1,8 Mio. €.

Die Ergebnisse aus den sieben Minderheitsbeteiligungen (Assoziierten Unternehmen) der Fair Value REIT-AG werden im Beteiligungsergebnis ausgewiesen. Hier konnte der Vorjahresverlust von 7,1 Mio. € um 8,5 Mio. € verbessert werden, so dass im Ergebnis ein Ertrag von 1,4 Mio. € resultierte. Bei nahezu identischem Nettovermietungsergebnis und allgemeinen Verwaltungskosten der Assoziierten Unternehmen ist eine Halbierung des Bewertungsverlustes sowie ein um rund 19% geringerer Nettozinsaufwand verantwortlich für diese Steigerung. Insbesondere der vergleichsweise niedrigere Aufwand aus Marktwertänderungen der Zinsderivate wirkte sich positiv aus. Zudem konnte der Impairment-Abschlag auf die Anteile an Assoziierten Unternehmen aufgrund der Erwartung zukünftig sinkender Fondskosten mit 1,4 Mio. € zu etwa 17% ertragswirksam aufgelöst werden.

Auf Konzernebene lagen die Zinsaufwendungen von 4,7 Mio. € um rund 0,6 Mio. € bzw. 11% unter dem Vorjahreswert von 5,2 Mio. €. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Zinsaufwendungen im Vorjahr durch einen einmaligen Ertrag aus der Umstrukturierung der Finanzierung beim BBV 06 in Höhe von 1,5 Mio. € vermindert waren. Ohne diesen Sonderertrag wäre der Zinsaufwand im Jahresvergleich um 2,0 Mio. € niedriger ausgefallen.

Die im Saldo negativen Ergebnisse der Tochtergesellschaften verbesserten sich um den Anteil der Minderheitsgesellschafter. Die Erhöhung dieses Postens um 0,5 Mio. € beruht unter anderem auf der Verminderung des Ergebnisses des BBV 06 durch den Wegfall des genannten einmaligen Sonderertrags.

Dadurch verzeichnet der Fair Value-Konzern einen gegenüber dem Vorjahr (Jahresfehlbetrag von 13,3 Mio. €) deutlich verbesserten Konzern-Jahresfehlbetrag von 2,9 Mio. €.

iii. Finanzlage

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete die Fair Value einen operativen Cash Flow („Funds from Operations“, FFO) von 2,9 Mio. € bzw. 0,31 € je Aktie nach 3,5 Mio. € bzw. 0,37 € je Aktie im Vorjahr.

Unter Berücksichtigung der Veränderungen bei Aktiva und Passiva ergab sich ein Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit von 1,3 Mio. €. Im Vorjahr war ein Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit in Höhe von 21,5 Mio. € zu verzeichnen, wobei der Unterschied hauptsächlich im Zusammenhang steht mit der im Vorjahr erhaltenen Abstandszahlung für die vorzeitige Auflösung eines langfristigen Generalmietvertrages in dem Tochterunternehmen IC 07.

Aus Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss in Höhe von 2,3 Mio. €. Dieser Zufluss entsprach der Freisetzung eines als Sicherheit verpfändeten Festgeldes gegen Stellung eines Bankavals in gleicher Höhe. Hintergrund hierfür ist die vertragsgemäße Stellung einer Sicherheit zugunsten des Verkäufers des Sparkassenportfolios für den eventuellen Verlust des Exit-Tax-Privilegs.

Die liquiden Mittel im Konzern haben sich von 14 Mio. € zum Vorjahresende um 5,7 Mio. € auf 8,3 Mio. € reduziert. Dieser Rückgang ist auf die Rückzahlung von Finanzschulden in Höhe von 8,4 Mio. €, den Erwerb eigener Anteile für 0,3 Mio. € sowie eine zahlungsunwirksame Erhöhung aus der Veränderung des Konsolidierungskreises (1,8 Mio. €) zurück zu führen.

iv. Vermögenslage

Aktiva

Zum 31. Dezember 2009 hat sich eine Veränderung im Konsolidierungskreis ergeben. Bedingt durch das Ausscheiden eines Mitgesellschafters in dem Assoziierten Unternehmen IC 13 hat sich die Beteiligungsquote der Fair Value REIT-AG an diesem Unternehmen zum Bilanzstichtag auf etwas über 50% erhöht. Aufgrund der zum Bilanzstichtag erfolgten Vollkonsolidierung dieses Unternehmens erhöhte sich die Bilanzsumme auf 203,8 Mio. € nach 198,2 Mio. € im Vorjahr.

Die Aktiva bestehen mit 185,4 Mio. € zu 91% aus langfristigen Vermögenswerten. Davon wiederum entfielen 137,6 Mio. € auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Vorjahr 130,7 Mio. €). In der Veränderung der Finanzimmobilien (6,8 Mio. €) sind Zugänge aus der Erstkonsolidierung des IC 13 mit 21,4 Mio. €, der Saldo der Bewertungsverluste (-6,4 Mio. €) und die Umgliederung in kurzfristige Vermögenswerte (-8,2 Mio. €) enthalten. Mit einem Betrag in Höhe von 47,4 Mio. € (Vorjahr 48,4 Mio. €) sind die „at equity“ bewerteten Beteiligungen an den Assoziierten Unternehmen angesetzt.

Die kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von 18,4 Mio. € umfassen zu je 45% zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und liquide Mittel sowie weitere 10% bzw. 1,9 Mio. € an Forderungen und sonstigen Vermögenswerten. Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte entsprechen der Summe der vertraglich vereinbarten Verkaufspreise für vier Immobilien in Tochterunternehmen, mit deren Übergang von Nutzen und Lasten im zweiten Quartal 2010 gerechnet wird. Im Fall einer Immobilie wurde der Kaufpreis vermindert um die Kosten von Renovierungsarbeiten, die noch vom Fair Value-Konzern zu tragen sind.

Passiva

Das Vermögen war zu 64% durch Verbindlichkeiten (131,1 Mio. €) und zu 36% durch Eigenkapital (72,7 Mio. €) finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Minderheitsanteile an Tochterunternehmen (15,3 Mio. €) gemäß IFRS unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Bei einer Berücksichtigung der Minderheitsanteile als Eigenkapital, wie im REIT-Gesetz vorgesehen, würde sich die Eigenkapitalquote auf 43% der Bilanzsumme erhöhen.

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich auf insgesamt 108,3 Mio. € (Vorjahr 94,3 Mio. €) bzw. auf 53% der Bilanzsumme (Vorjahr 48%). Davon wiederum waren 4% bzw. 4,3 Mio. € (Vorjahr 17% bzw. 15,9 Mio. €) innerhalb eines Jahres fällig.

Die Veränderung der Finanzverbindlichkeiten resultiert mit Zugängen von 21,3 Mio. € bei den langfristigen und 1,1 Mio. € bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus der Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens IC 13.

Der Rückgang der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um 11,6 Mio. € resultiert unter Einbeziehung des Anstiegs aus IC 13 im Wesentlichen aus der Tilgung des im Sommer 2009 fälligen Darlehens über Anteilsfinanzierung um 6 Mio. € und der Umfinanzierung des verbleibenden Betrages von 7,5 Mio. €. Hiervon war zum Bilanzstichtag ein Anteil von 7 Mio. € in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten enthalten.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,4 Mio. € sind zu 79% (1,1 Mio. €) innerhalb eines Jahres fällig. Davon entfallen 34% auf Abgrenzungsposten, 25% auf Abfindungsansprüche des ausgeschiedenen Vorstandsmitgliedes, 15% auf Abfindungszahlen an ausgeschiedene Mitgesellschafter in den Tochterunternehmen und 11% auf Steuerverbindlichkeiten.

Eigenkapital / Net Asset Value (NAV)

Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien und der Beteiligungen ergab sich zum 31. Dezember 2009 nach Abzug der Finanzverbindlichkeiten und unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 72,7 Mio. € gegenüber 76,8 Mio. € zum Vorjahreszeitpunkt.

Der Net Asset Value ist eine zentrale Bewertungskennzahl für bestandshaltende Immobiliengesellschaften. Bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindlichen 9.347.790 Aktien errechnet sich somit ein NAV von 7,78 € je Aktie nach 8,16 € im Vorjahr.

Bilanzieller NAV in T€	31. Dezember	
	2009	2008
Marktwerte Immobilien	137.587	130.740
„at equity“ bewertete Beteiligungen	47.442	48.443
Sonstige Aktiva abzgl. Sonstige Passiva	12.683	13.150
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-15.296	-16.505
Finanzverbindlichkeiten	-108.316	-94.257
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.380	-4.784
Net Asset Value	72.720	76.787
Net Asset Value je Aktie *	7,78	8,16

Mit den „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA) steht eine anerkannte Richtlinie zur Verfügung, um die IFRS-Berichterstattung einer Immobiliengesellschaft um eine transparente NAV-Berechnung zu ergänzen. Die nachfolgend ermittelte Kennzahl (EPRA-NAV) basiert auf dieser Richtlinie. Da bedingt durch den REIT-

Status latente Steuern bei der Fair Value REIT-AG keine Rolle spielen, entspricht der EPRA-NAV zugleich auch der von einigen Fachleuten herangezogenen Kennzahl NNAV.

EPRA-NAV in T€	31. Dezember	
	2009	2008
NAV gemäß Konzern-Bilanz	72.720	76.787
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	5.027	4.217
Davon auf Minderheitsanteile entfallend	-421	-350
Marktwert derivative Finanzinstrumente „at equity“ bewerteter Beteiligungen (anteilig)	4.196	3.899
EPRA-NAV	81.522	84.553
EPRA-NAV je Aktie*	8,72	8,99

* zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2008 bezogen auf die 9.406.882 im Umlauf befindlichen Aktien

IV. VERGÜTUNGSBERICHT

Die Vergütung des Vorstandes setzt sich zusammen aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung. Die Gesamtvergütung entspricht jeweils 1,25% der Dividende, mindestens jedoch der jeweiligen Grundvergütung. Vergütungsbestandteile mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter wurden nicht vereinbart.

Der Vorstand erhält darüber hinaus Leistungen in Höhe des sonst üblichen Beitrages des Arbeitgebers zur gesetzlichen Rentenversicherung für zukunftsichernde Anlageinstrumente. Für den amtierenden Vorstand wurde in diesem Zusammenhang vom vorherigen Arbeitgeber eine Pensionszusage übernommen, der eine Rückdeckungsversicherung gegenübersteht. Ferner steht dem Vorstand ein dienstlicher PKW mit einem Anschaffungswert von maximal 45.000 € zuzüglich USt. auch zur privaten Nutzung zur Verfügung. Weitere Ausführungen sowie die Individualisierung der

Vergütungen für den amtierenden Vorstand und das ausgeschiedene Vorstandsmitglied sind im Anhang des Konzernabschlusses aufgeführt.

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 sind im Anhang aufgeführt.

V. SONSTIGE ANGABEN NACH § 315 ABS. 4 HGB UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 289a HGB

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 9.406.882 stimmberechtigte Stückaktien gleicher Gattung. Zum Bilanzstichtag hält das Unternehmen 59.092 eigene Aktien, so dass sich zu diesem Zeitpunkt lediglich 9.347.790 Aktien im Umlauf befanden. Die Aktien können nach den für auf den Inhaber lautende Aktien geltenden rechtlichen Vorschriften frei übertragen werden.

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 UniCredito Italiano S.p.A. in Mailand, der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank AG in München, der Wealth Management Capital Holding GmbH in München, der H.F.S. Hypo-Fondsbeteiligungen für Sachwerte GmbH in München, der WealthCap Real Estate Management GmbH in München und der H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG in Ebersberg insgesamt 30,46% der Stimmrechte zuzurechnen.

Ferner sind der IC Immobilien Holding AG in Unterschleißheim direkt und indirekt insgesamt 18,09% der Stimmrechte zuzurechnen.

Eine indirekte Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze ist zulässig.

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

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

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 Aufsichtsrats 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.

Ferner ist der Vorstand bis zum 28. Mai 2014 ermächtigt, eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10% des Grundkapitals zu erwerben.

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

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

Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289 a HGB:

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG hat mit Datum vom 15. März 2010 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 a HGB abgegeben und diese auf der Internetseite www.fvreit.de im Bereich Investor Relations unter der Rubrik Corporate Governance allgemein zugänglich gemacht.

VI. EINHALTUNG DER ANFORDERUNGEN DES REIT-GESETZES

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

Der Nachweis über die Einhaltung der Vorschriften ist jeweils zum Bilanzstichtag zu führen und vom Abschlussprüfer zu bestätigen. Die Bestätigungen der Abschlussprüfer beziehen sich auf Erklärungen des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 und 13 (Streuung der Aktien und Mindestausschüttung) sowie der §§ 12, 14 und 15 (Vermögens- und Ertragsanforderungen, Ausschluss des Immobilienhandels und Nachweis des Mindesteigenkapitals).

Der Vorstand hat entsprechende Erklärungen gegenüber dem Abschlussprüfer abgegeben, aus denen die Einhaltung der Anforderungen des REIT-Gesetzes hervorgeht.

Nachtragsbericht

Durch Abschluss eines Mietvertrages am 4. März 2010 für die im Bestand des Tochterunternehmens BBV 06 befindliche Logistikkimmobilie in Köln wurde der zum Bilanzstichtag noch bestehende Leerstand dieser Immobilie (8.220 m²) mit Wirkung ab dem 1. Mai 2010 vollständig vermietet. Hierdurch konnten bereits 50% des zum Bilanzstichtag insgesamt vorhandenen Leerstandes im Konzern abgebaut werden.

Anfang Januar 2010 wurde ferner durch das Assoziierte Unternehmen IC 15 mit der comdirect bank ein Nachtrag über die vorzeitige Ausübung einer Verlängerungsoption für die Immobilie in Quickborn rechtswirksam unterzeichnet. Damit verlängert sich die gesicherte Restlaufzeit dieses Mietvertrages um 5 Jahre bis Ende Mai 2017. Im Gegenzug für die vorzeitige Optionsausübung wurde der Mietzins für die Büroflächen ab Januar 2010 auf das aktuelle Marktniveau von 8,20 € je m² Bürofläche abgesenkt. Ferner erhält die Mieterin in zwei gleichen Teilraten zur Jahresmitte 2010 und 2011 einen zweckgebundenen Baukostenzuschuss in Höhe von insgesamt 110.000 €. Dieser Zuschuss wird von der Mieterin für mit der Eigentümerin abzustimmende Maßnahmen eingesetzt, die der Optimierung der Energiebilanz der Immobilie dienen.

Risikobericht

ZIELE, GRUNDSÄTZE UND METHODEN DES RISIKOMANAGEMENTS

Das Risikomanagementsystem der Fair Value REIT-AG 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, zu bewerten und zu steuern.

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 IC Immobilien Service GmbH, ein Tochterunternehmen der IC Immobilien Holding AG mit Sitz in Unterschleißheim bei München, eingebunden. 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 REIT-AG. So ist sichergestellt, dass der Vorstand über alle wesentlichen Risiken und Informationen zeitnah informiert wird und angemessene Maßnahmen einleiten kann.

WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS IM HINBLICK AUF DEN KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSPROZESS GEMÄSS § 315 ABSATZ 2 NR. 5 HGB

Internes Kontrollsystem

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem wurde mit dem Ziel implementiert, durch Einrichtung geeigneter Kontrollmechanismen innerhalb des internen und externen Rechnungslegungs- und Berichterstattungsprozesses eine hinreichende Sicherheit zu gewährleisten, damit die Aufstellung sowohl des Jahresabschlusses als auch des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften erfolgt.

Basierend auf den vertraglichen Regelungen mit dem für das Property Management des direkten Immobilienbesitzes der Fair Value REIT-AG verantwortlichen und gleichzeitig das Rechnungswesen der Gesellschaft und das Konzernrechnungswesen führenden Dienstleister ICIS ist die Fair Value REIT-AG in den Budgetierungsprozess nicht nur des direkten, sondern auch des mittelbar gehaltenen Immobilienbesitzes eingebunden. Mindestens im Quartalsrhythmus erhält die Gesellschaft nach ihren Vorgaben Objekt-,

Fonds- und Portfolio-Informationen, in denen sie über wichtige, vertragsrelevante und von der Planung abweichende Vorgänge informiert wird. Die Auswertungen werden analysiert und plausibilisiert und auf erkennbare Risiken untersucht. Erkannte Risiken werden bewertet und in die turnusmäßige bzw. ad-hoc Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat aufgenommen.

Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Das Risikomanagementsystem der Fair Value REIT-AG bewirkt, dass solche Risiken frühzeitig identifiziert, analysiert und gesteuert werden, die zu wesentlichen Falschaussagen in interner wie auch externer Berichterstattung führen könnten. Darin ist der Dienstleister für das Rechnungswesen der Gesellschaft und des Konzerns eingebunden.

Insbesondere umfassen die Dienstleistungen

- die Buchführungspflichten gemäß Handelsgesetzbuch sowie die Übernahme des Zahlungsverkehrs
- die Erstellung von monatlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen, Ergebnisrechnungen, Kontenanalysen sowie betriebswirtschaftliche Auswertungen
- die quartalsweise Erstellung des Konzernzwischenabschlusses nach IFRS sowie von Objekt-, Fonds- und Portfolio-Informationen

Der Konzernrechnungslegungsprozess wird sowohl bei der ICIS als auch bei der Fair Value REIT-AG durch ein wirksames internes Kontrollsystem überwacht, das die Ordnungsmäßigkeit der Konzernrechnungslegung und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sichert. Hierbei sind insbesondere die klare Zuordnung von Verantwortung und Kontrolle unter Beachtung des Vier-Augen-Prinzips und des Prinzips der Funktionstrennung, angemessene Zugriffsregelungen in den abschlussrelevanten EDV-Systemen und Berücksichtigung der erkannten und bewerteten Risiken zu nennen.

Für die Ermittlung von Marktwerten der Immobilien sowie die Bewertung der Pensionsverpflichtungen zieht die Gesellschaft externe Sachverständige hinzu bzw. greift auf externe Sachverständigengutachten in den Beteiligungsgesellschaften zurück.

Im Hinblick auf die Unternehmensgröße hat die Fair Value Reit-AG von der Einrichtung einer Internen Revision abgesehen. Mindestens jährlich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hat der Abschlussprüfer zu beurteilen, ob der Vorstand die ihm nach § 91 Absatz 2 AktG obliegenden Maßnahmen zur Einrichtung eines Überwachungssystems in geeigneter Weise getroffen hat, um den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Risiken früh zu erkennen und ob das eingerichtete Überwachungssystem seine Aufgaben erfüllen kann.

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	Rechtliche Bedingungen
Bewirtschaftung	Due Diligence	Liquidität	Steuerliche Bedingungen
Bewertung	Verkauf	Fremdkapital	Gesamtwirtschaftlich
Prozesse / Infrastruktur		Risiken der REIT-AG	Branchenspezifisch
Versicherungen		Risiken aus REIT-Status	
Team			
Haftung			
Rechtsstreitigkeiten			

RISIKOANALYSE

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

RISIKOBEWÄLTIGUNG

Der hierfür verantwortliche Mitarbeiter entscheidet – 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. Im Extremfall können Mieten auch indexbedingt sinken.

Bewirtschaftung

Es bestehen Risiken, dass unerwartete Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder für Anpassungen der Immobilien an zeitgemäße Anforderungen anfallen.

Bewertung

Die Wertentwicklung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien beeinflusst den Unternehmenswert der Fair Value REIT-AG unmittelbar und mittelbar. Durch die derzeit schwache Konjunkturlage bestehen mittelfristig erhöhte Risiken einer weiteren Abwertung des Immobilienportfolios. Dies hätte Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen (siehe Fremdkapital).

Prozesse/Infrastruktur

Bei der Fair Value REIT-AG ist eine interne Organisations- und Risikoüberwachungsstruktur eingeführt. Zur Absicherung gegen IT-Risiken unterhält die Fair Value REIT-AG ein eigenes Netzwerk, das gegen Angriffe von außen geschützt ist. Die Datensicherung über eine Backup-Lösung erfolgt mehrmals wöchentlich. Zusätzlich wird wöchentlich eine Sicherungskopie aller Daten in einem Banktresor hinterlegt.

Versicherungen

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

Team

Fair Value könnte den Vorstand sowie seine Mitarbeiter verlieren bzw. nicht in der Lage sein, ausscheidende Mitarbeiter durch ausreichend qualifizierte Kräfte zu ersetzen.

Aufgrund der Abhängigkeit von der Leistung des zentralen Dienstleisters IC Immobilien Service GmbH 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 haftet als Kommanditistin von Immobilienfonds bis zur Höhe ihrer Einlage und unbeschränkt als Gesellschafterin einer BGB-Gesellschaft.

Rechtstreitigkeiten

Es besteht das Risiko, dass Fair Value in Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Immobilienkäufern und -verkäufern oder Aktionären bzw. auch Mitgesellschaftern der Immobilienfonds verwickelt wird. Es ist derzeit ein Rechtsstreit anhängig mit einem Kostenrisiko für die Gesellschaft von rund 15 T€.

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 generell, besonders aber angesichts der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise dem Risiko sinkender Verkaufspreise, Fehleinschätzungen des Marktwertes der Immobilie sowie Gewährleistungsansprüchen von Käufern.

RISIKEN AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

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

Eigenkapital

Für das angestrebte Wachstum der Fair Value REIT-AG ist die Stärkung der Eigenkapitalbasis erforderlich. Dies kann z.B. durch eine Kombination von Bar- und Sachkapitalerhöhungen erfolgen. Zukünftige Kapitalmaßnahmen können sich vor dem Hintergrund des aktuell schwierigen Kapitalmarktumfeldes verzögern. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Immobilien in den Beteiligungsunternehmen können dazu führen, dass Ausschüttungen als Einlagenrückgewähr und nicht als Ertrag zu qualifizieren sind und damit das Dividendenpotenzial schmälern.

Liquidität

Die Fair Value REIT-AG ist auf die laufenden Einnahmen aus den Direktinvestitionen sowie auf Zuflüsse aus den verbundenen Unternehmen und Beteiligungen angewiesen. Die liquiden Mittel und der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit sind für die derzeitigen Bedürfnisse gesichert und reichen aus heutiger Sicht aus, um mindestens über die nächsten zwölf Monate sämtliche Verbindlichkeiten bei Fälligkeit zu erfüllen.

Fremdkapital

Es besteht das Risiko, Anschlussfinanzierungen oder Kreditverlängerungen nicht in der geplanten Höhe oder nur zu ungünstigen Konditionen 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. Neben dem Zinsrisiko besteht das Risiko, dass die Refinanzierungskosten („Funding Costs“) der Banken und damit die Bankmargen weiter steigen.

Es besteht das Risiko, dass sich die Einnahmen und die Marktwerte der Immobilien reduzieren. Dies könnte das Verhältnis von Darlehen zu Verkehrswert (Loan-to-value-Verhältnis, „LTV“), Kapitaldienstdeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, „DSCR“) oder die Kapitaldienstfähigkeit verschlechtern. In der Folge könnte die Fair Value REIT-AG mit der Stellung zusätzlicher Sicherheiten, zusätzlichen Tilgungsleistungen oder Einzahlungen auf verpfändete Guthabenkonto als weiterer Kreditsicherheit konfrontiert sein.

Die Vorgaben zum Kapitaldienstdeckungsgrad wurden bei der Finanzierung des „Sparkassenportfolios“ um 1% - Punkt verfehlt. Die finanzierende Bank hat angesichts der geringfügigen Unterschreitung der Vorgabe, der deutlich unter dem pauschalen Ansatz liegenden tatsächlichen Bewirtschaftungskosten und der Planungen zur weiteren Entwicklung des Vermietungsstandes bis auf weiteres auf die Geltendmachung ihres Rechtes verzichtet, von der Gesellschaft die Einzahlung des Bewirtschaftungsüberschusses aus dem Portfolio auf ein zu verpfändendes Treuhandkonto zu verlangen und erwartet die Einhaltung des Kapitaldienstdeckungsgrades spätestens zum 31. Januar 2011.

Durch die stark gesunkenen Zinsen können andererseits, z.B. im Zusammenhang mit Objektverkäufen, bei vorfälliger Darlehensablösung hohe Entschädigungszahlungen an die Kreditgeber anfallen. Dies hätte entsprechende Belastungen der Liquidität zur Folge.

RISIKEN DER REIT-AG

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

Risiken aus dem REIT-Status

Verstöße gegen diese Vorschriften haben zum Teil den sofortigen Verlust der Steuerbefreiung zur Folge. Im Falle eines Verstoßes wären teilweise 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.

SONSTIGE RISIKEN

Rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen

Fair Value könnte möglicherweise auf die Minderheitsbeteiligungen keinen ausreichenden Einfluss nehmen und z.B. bei Gesellschafterbeschlüssen unterliegen. Rechtliche und steuerrechtliche Rahmenbedingungen können sich zum Nachteil von Fair Value ändern.

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Die derzeit schwache Wirtschaftslage stellt ein kurz- bis mittelfristiges Risiko für die Entwicklung der Mieteinnahmen dar, das sich mittelbar auch auf die Bewertung des Portfolios der Fair Value REIT-AG auswirken kann.

Branchenspezifische Risiken

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

GESAMTRISIKO

Der Vorstand erwartet in der Gesamtsicht für das Geschäftsjahr 2010 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

Chancen- und Prognosebericht

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND BRANCHENAUSSICHTEN

Seit dem zweiten Halbjahr 2009 zeigen die weltweiten Konjunkturdaten wieder nach oben. Dementsprechend sind die Prognosen für die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland für 2010 und 2011 mit zunehmender Tendenz positiv. Gleichwohl ist für das Geschäftsjahr 2010 mit einem Zuwachs von Unternehmensinsolvenzen zu rechnen, bevor ab dem Jahr 2011 wieder nachhaltig Entspannung zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund ist am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt, insbesondere im Bürobereich von sinkender Flächennachfrage und damit rückläufigen Marktmieten auszugehen. Dennoch hält sich der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt im internationalen Vergleich insgesamt auf einem relativ stabilen Niveau. Dies gilt auch für die Immobilienmärkte in den im Fair Value-Portfolio schwerpunktmäßig vertretenen Regionalstandorten, die entsprechend einer Studie der DG Hyp zu regionalen Immobilienzentren ein vergleichsweise hohes Niveau an Ertrags- und Wertstabilität bieten.

Parallel dazu wird mit einem unverändert niedrigen Zinsniveau in den kommenden zwei Jahren gerechnet. Geringe Anlagezinsen auf der einen Seite und historisch niedrige Kreditzinsen auf der anderen Seite werden den seit Kurzem erneut zunehmend aktiven Investmentmarkt weiter beleben. Dies dürfte sukzessive dazu beitragen, dass die Bewertungsergebnisse im gewerblichen Immobilienbereich zukünftig wieder vermehrt positive Vorzeichen tragen werden.

ERWARTUNGEN DES VORSTANDES UND GESAMTAUSSAGE FÜR 2010 UND 2011

Mit einem ertragsbezogenen Vermietungsstand von 98,5% im Direktbesitz und von anteilig 91% bei den Tochterunternehmen sowie einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 7,1 Jahren hat der Fair Value-Konzern eine stabile Ertragsbasis aus seinen Immobilien. Auch bei den Assoziierten Unternehmen trifft diese Aussage mit einem anteiligen Vermie-

tungsstand von 97,1% und einer gewichteten Restlaufzeit von 5,7 Jahren in einem hohen Maße zu. Insgesamt stehen in den Jahren 2010 und 2011 lediglich jeweils rund 8% des Fair Value-anteiligen Mietvolumens zur Verlängerung oder Anschlussvermietung an. Damit ist die Fair Value REIT-AG vergleichsweise unabhängig von der aktuellen Marktsituation.

Zur Jahresmitte 2011 steht das Darlehen über Anteilsfinanzierung in Höhe von 7,5 Mio. € zur Anschlussfinanzierung bzw. Rückzahlung an. Der Vorstand geht davon aus, bis zu diesem Zeitpunkt über die vertragliche Mindesttilgung von 750 T€ hinaus gehende Rückführungen des Darlehens vornehmen zu können und plant im Übrigen eine Verlängerung zu bisherigen Konditionen.

ERTRAGSLAGE UND ERGEBNISVORSCHAU FÜR 2010 UND 2011

Spiegelbildlich zu dem hohen Vermietungsstand der Konzernimmobilien summieren sich die geplanten Mieterträge für 2010 auf 14,2 Mio. € und für 2011 auf rund 13,9 Mio. €. Die immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen beinhalten geplante Instandhaltungs- und Vermietungskosten und sind für 2010 mit rund 6,0 Mio. € und für 2011 mit 4,4 Mio. € zu erwarten. Dementsprechend sieht die Prognose für 2010 ein Nettovermietungsergebnis in Höhe von 8,2 Mio. € vor. Für das Folgejahr 2011 ist nach derzeitigen Planungen ein Anstieg auf 9,5 Mio. € zu erwarten.

Die allgemeinen Verwaltungskosten im Konzern sind auf der Grundlage der derzeitigen Ertragslage und des aktuellen Investitionsvolumens in den Jahren 2010 und 2011 mit jeweils rund 1,9 Mio. € geplant und werden damit rund 19% unter den um Einmaleffekte bereinigten laufenden Kosten des Jahres 2009 in Höhe von 2,3 Mio. € liegen.

Die bereinigten Ergebnisse aus den Assoziierten Unternehmen werden im Jahr 2010 voraussichtlich einen Betrag von 3,9 Mio. € erreichen, die im Folgejahr

2011 auf 4,4 Mio. € steigen. Der Nettozinsaufwand ist für 2010 mit 5 Mio. € und für 2011 mit 5,1 Mio. € anzusetzen.

Nach Abzug der Anteile von Minderheitsgesellschaftern prognostiziert der Vorstand ein bereinigtes IFRS-Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) für 2010 von 4,2 Mio. €, entsprechend 45 ct je Aktie.

Die im Vergleich zum Ergebnis des Berichtsjahres (6 Mio. €) geringere Prognose für das Ergebnis 2010 nach EPRA resultiert aus erwarteten Ergebnisminderungen von 2,4 Mio. €, die zu 66% mit geplanten Instandhaltungs- und Vermietungskosten, zu 20% mit vorübergehendem Mietausfall und ansonsten mit dem Abgang der verkauften Immobilien zu erklären sind. Dem gegenüber stehen geplante Mehrergebnisse von 0,6 Mio. €, die zu 25% aus geringeren Zinsaufwendungen des konsolidierten Tochterunternehmens IC 13 und zu 75% aus Einsparungen bei den allgemeinen Verwaltungskosten resultieren.

Basierend auf der für das Jahr 2011 erwarteten Steigerung des Nettovermietungsergebnisses und der Beteiligungserträge erhöht sich die Prognose für das EPRA-Ergebnis 2011 auf 5,5 Mio. €, entsprechend 59 ct je Aktie.

Die FFO („Funds from Operations“) werden für 2010 mit 2,7 Mio. € prognostiziert, entsprechend 29 ct je Aktie und damit annähernd auf dem Niveau des Berichtsjahres (32 ct). Hintergrund für die im Verhältnis zur Ergebnisminderung geringe Abweichung der FFO zum Berichtsjahr ist die per Saldo hohe Stabilität der Ausschüttungskraft der assoziierten Unternehmen.

Im Jahr 2011 werden die FFO spiegelbildlich zu dem verbesserten Nettovermietungsergebnis auf 4,3 Mio. € steigen, entsprechend 46 ct je Aktie.

Der Vorstand rechnet über die vorliegenden Planungen hinaus mit zukünftigen Einsparungen aus der Umfinanzierung von kurzfristig kündbaren Immobiliendarlehen in einzelnen Beteiligungsunternehmen. Parallel dazu strebt der Konzern eine Reduzierung

der allgemeinen Verwaltungskosten bei den Tochterunternehmen und bei den Assoziierten Unternehmen an.

Unter der Voraussetzung der Umsetzung dieser angestrebten Einsparungspotenziale mit der Folge entsprechender, über die Planung hinausgehender Gewinnausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften sowie unter Einbeziehung von bisher nicht gesicherten Erträgen aus Immobilienverkäufen im Rahmen von weiteren Portfolioanpassungen erwartet der Vorstand – vorbehaltlich möglicher Kapitalmaßnahmen – in den Jahren 2010 und 2011 jeweils einen handelsrechtlichen Überschuss, der in Übereinstimmung mit den Vorgaben des REIT-Gesetzes eine Dividende im jeweiligen Folgejahr von jeweils 10 ct je derzeit ausstehender Aktie ermöglicht.

ERHÖHUNG DER MARKTKAPITALISIERUNG PRIMÄRES ZIEL

Das derzeitige Kapitalmarktumfeld ist weiterhin uneinheitlich und überwiegend von Unsicherheit geprägt. Wenn sich das Stimmungsbild nachhaltig aufhellt, will die Fair Value REIT-AG das angestrebte Wachstum des Unternehmens vorantreiben. Dies soll mit Hilfe von Sachkapitalerhöhungen, nachrangig über Barkapitalerhöhungen ermöglicht werden. Diese Maßnahmen sollen in der Folge zu einer weiteren Reduzierung der laufenden Kosten je Aktie führen und somit das Dividendenpotenzial für die Zukunft nachhaltig erhöhen. Bis dahin liegt der Fokus des Vorstandes auf Eigenkapitalstärke und Liquidität.

München, 16. März 2010

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich





30

87%
66% 51%
24%

Interior view through the glass entrance, showing a red horizontal stripe and various signs and displays.

Konzernabschluss

der Fair Value REIT-AG

Konzern-Bilanz

T€	Anhang Nr.	2009	31. Dezember 2008
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	5	4	2
Sachanlagen	5	12	22
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6	137.587	130.740
"At equity" bewertete Beteiligungen	7	47.442	48.443
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	8	348	2.319
Langfristige Vermögenswerte Gesamt		185.393	181.526
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	9	8.237	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10	1.307	1.502
Ertragsteuerforderungen	11	63	0
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	12	528	1.176
Liquide Mittel	13	8.281	14.039
Kurzfristige Vermögenswerte Gesamt		18.416	16.717
Aktiva Gesamt		203.809	198.243

T€	Anhang Nr.	31. Dezember	
		2009	2008
Passiva			
Eigenkapital	14		
Gezeichnetes Kapital		47.034	47.034
Kapitalrücklage		46.167	46.167
Wertänderungsrücklage		(5.446)	(4.575)
Gewinnrücklagen		(14.745)	(11.839)
Eigene Anteile		(290)	0
Eigenkapital Gesamt		72.720	76.787
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	15	15.296	16.505
Finanzverbindlichkeiten	16	104.004	78.352
Derivative Finanzinstrumente	17	5.027	4.217
Sonstige Verbindlichkeiten	18	286	279
Langfristige Verbindlichkeiten Gesamt		124.613	99.353
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	19	261	334
Finanzverbindlichkeiten	16	4.312	15.905
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		809	1.359
Sonstige Verbindlichkeiten	18	1.094	4.505
Kurzfristige Verbindlichkeiten Gesamt		6.476	22.103
Passiva Gesamt		203.809	198.243

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

T€	Anhang Nr.	2009	Geschäftsjahr 2008
Mieterträge		10.460	12.392
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		1.737	1.534
Erbbauzinsen		(232)	(231)
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		(3.437)	(2.912)
Nettovermietungsergebnis	22	8.528	10.783
Allgemeine Verwaltungskosten	23	(2.611)	(3.797)
Sonstige betriebliche Erträge		120	566
Sonstige betriebliche Aufwendungen		(204)	(917)
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im Saldo)	24	(84)	(351)
Nettoerlöse aus dem Verkauf von Finanzimmobilien		0	15.661
Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Finanzimmobilien		(190)	(14.316)
Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzimmobilien	25	(190)	1.345
Bewertungsgewinne		447	381
Bewertungsverluste		(6.817)	(10.115)
Bewertungsergebnis	26	(6.370)	(9.734)
Betriebsergebnis		(727)	(1.754)
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	7	1.401	(7.075)
Zinserträge		155	332
Zinsaufwendungen	27	(4.680)	(5.239)
Ergebnis vor Minderheitsanteilen		(3.581)	(13.736)
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	15	945	435
Jahresfehlbetrag		(2.906)	(13.301)
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert / verwässert)	29	(0,31)	(1,41)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

T€	Anhang Nr.	Geschäftsjahr	
		2009	2008
Jahresfehlbetrag		(2.906)	(13.301)
Sonstiges Ergebnis (direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen)			
Änderung aus Cash Flow Hedges	17	(702)	(3.904)
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend		29	210
Änderung aus Cash Flow Hedges assoziierter Unternehmen	7	(198)	(881)
		(871)	(4.575)
Gesamtfehlbetrag		(3.777)	(17.876)

Konzern-Kapitalflussrechnung

T€	Geschäftsjahr	
	2009	2008
Jahresfehlbetrag	(2.906)	(13.301)
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit		
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	26	11
(Gewinne) Verluste aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	190	(1.345)
Bewertungsergebnis	6.370	9.734
Ergebnis aus "at equity" bewerteten Beteiligungen	(1.401)	7.075
Entnahmen aus "at equity" bewerteten Beteiligungen	1.902	2.519
Ertrag aus der Umstrukturierung einer Finanzverbindlichkeit	0	(1.469)
Verlust- / Gewinnanteile von Minderheitsgesellschaftern	(945)	(435)
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	(397)	(1.256)
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	108	88
mit erhaltener Abstandszahlung zusammenhängende Ausgaben	0	1.880
Zwischensumme FFO („funds from operations“)	2.947	3.501
Erhaltene Abstandszahlung	0	15.438
mit erhaltener Abstandszahlung zusammenhängende Ausgaben	0	(1.880)
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	249	(633)
(Zunahme) / Abnahme sonstiger Forderungen	(53)	3.524
(Abnahme) / Zunahme von Rückstellungen	(85)	79
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(639)	(1.258)
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	(3.679)	2.725
Mittelzufluss /-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	(1.260)	21.496

T€	Geschäftsjahr	
	2009	2008
Mittelzufluss /-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	(1.260)	21.496
Auszahlungen für den Kauf von Anteilen an assoziierten Unternehmen	(67)	(9)
Einnahmen aus dem Verkauf von Tochterunternehmen	0	4.705
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / Immobilien im Bau	(74)	(13.892)
Erlöse aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	403	15.068
Auszahlung für den Erwerb langfristiger Vermögenswerte	(250)	(2.300)
Einnahme aus der Rückführung langfristiger Vermögenswerte	2.300	0
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(18)	(2)
Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit	2.294	3.570
Erwerb eigener Anteile	(290)	0
Aufnahme von Finanzschulden	80	46.959
Rückzahlung von Finanzschulden	(8.421)	(63.367)
Mittelzufluss / - abfluss aus Finanzierungstätigkeit	(8.631)	(16.408)
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	(7.597)	8.658
Veränderung des Konsolidierungskreises	1.839	0
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	14.039	5.381
Liquide Mittel am Ende der Periode	8.281	14.039
Zusätzliche Angaben:		
Zinseinnahmen	164	357
Zinsausgaben	4.547	6.917

Erläuterungen siehe unter Anhang Nr. 32

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

T€ (außer in Umlauf befindliche Aktien)	In Umlauf befindliche Aktien	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Wertver- änderungs- rücklage	Gewinn- rücklagen	Eigene Anteile	Gesamt
Stand am 1. Januar 2008	9.406.882	47.034	46.167	0	1.462	0	94.663
Gesamtfehlbetrag	0	0	0	(4.575)	(13.301)	0	(17.876)
Stand am 31. Dezember 2008	9.406.882	47.034	46.167	(4.575)	(11.839)	0	76.787
Erwerb eigener Anteile	(59.092)	0	0	0	0	(290)	(290)
Gesamtfehlbetrag	0	0	0	(871)	(2.906)	0	(3.777)
Stand am 31. Dezember 2009	9.347.790	47.034	46.167	(5.446)	(14.745)	(290)	72.720

Konzern-Anhang

(1) ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 12. Juli 2007 ist die Fair Value REIT-AG (die „Gesellschaft“) seit dem 16. November 2007 börsennotiert. Den REIT-Status erhielt sie am 6. Dezember 2007.

Aufgrund der Beteiligung an insgesamt 13 geschlossenen Immobilienfonds ist die Gesellschaft zur Aufstellung von konsolidierten Abschlüssen verpflichtet. Der Konzernabschluss wurde mit Beschluss des Vorstands vom 16. März 2010 zur Veröffentlichung freigegeben.

Der Konzernabschluss wird beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

(2) WESENTLICHE BILANZIERUNGS-, BEWERTUNGS- UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Finanzderivate werden zum beizulegenden Zeitwert, Anteile an assoziierten Unternehmen werden „at equity“ bewertet. Im Übrigen erfolgt die Bewertung auf Basis der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten.

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

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

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

Vergleichszahlen – Als Vergleichszahlen werden die Zahlen des Geschäftsjahres vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 herangezogen.

Erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften – Im Geschäftsjahr 2009 waren folgende Standards bzw. Interpretationen erstmals verbindlich anzuwenden:

- Änderungen zu IAS 1 – Darstellung des Abschlusses
- Änderungen zu IAS 23 – Fremdkapitalkosten
- Änderungen zu IAS 32 und IAS 1 – Kündbare Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehende Verpflichtungen
- Änderungen zu IAS 39 und IFRS 7 – Umgliederung von Finanzinstrumenten
- Änderung zu IAS 39 – Umgliederung von finanziellen Vermögenswerten: Anwendungszeitpunkt und Übergangsregelung
- Änderung zu IAS 39 – Geeignete Grundgeschäfte
- Änderungen zu IFRS 1 und IAS 27 – Investitionen in Tochterunternehmen, gemeinsam kontrollierte Unternehmen und Beteiligungen
- Änderungen zu IFRS 2 – Anteilsbasierte Vergütung: Ausübungsbedingungen und Annullierungen
- Änderung von IFRS 7 – Verbesserung von Angaben zu Finanzinstrumenten
- IFRS 8 – Geschäftssegmente
- Änderungen von IFRIC 9 und IAS 39 – Eingebettete Derivate
- IFRIC 12 – Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen
- IFRIC 13 – Kundenbindungsprogramme
- IFRIC 15 – Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien

- IFRIC 16 – Absicherungen einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb
- IFRIC 18 – Übertragungen von Vermögenswerten von Kunden (gültig für Transfers nach dem 1. Juli 2009)
- Sammelstandard zu Änderungen verschiedener Standards

Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben sich nur durch die Änderungen in IAS 1 ergeben. So enthält der Konzernabschluss erstmals eine Gesamtergebnisrechnung. Auswirkungen aus IFRS 8 „Geschäftssegmente“ ergaben sich nicht, da dieser Standard schon freiwillig in früheren Jahren angewandt wurde.

Noch nicht angewandte Rechnungslegungsvorschriften
Die folgenden Verlautbarungen waren zum 31. Dezember 2009 von der EU anerkannt:

- IFRS 3 (überarbeitet) – Unternehmenszusammenschlüsse- und Änderungen von IAS 27 – Konzern- und Einzelabschlüsse (gültig für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen)
- IFRS 1 (überarbeitet) – Erstmalige Anwendung von IFRS (gültig für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen)
- IFRIC 17 – Sachausschüttungen an Eigentümer (gültig für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen)

Der Konzern prüft die Auswirkungen der vorstehenden Verlautbarungen auf den Konzernabschluss. Es wird nicht damit gerechnet, dass hierdurch das Ergebnis oder das Nettovermögen wesentlich beeinflusst werden.

Konsolidierungskreis und -methoden – In den Konzernabschluss werden alle Tochterunternehmen einbezogen. Tochterunternehmen sind Gesellschaften, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern bestimmen kann; im Allgemeinen ist dies mit einer Stimmrechtsmehrheit verbunden. Die Tochterunternehmen werden von dem Tag an, an dem der Konzern die Kontrolle erlangt, bis zur Beendigung der

Kontrolle einbezogen. Bei einem Unternehmenserwerb werden alle identifizierbaren Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten des erworbenen Unternehmens zu beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbstichtag bewertet. Anteile anderer Gesellschafter werden entsprechend ihrer Anteile an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten ausgewiesen.

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

In den Konzernabschluss wurden neben der Fair Value REIT-AG folgende sechs Tochtergesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen:

	Stimmrechts-/ Festkapitalanteil in%	
	2009	2008
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, Regensburg ("IC 07")	75,73	75,73
IC Fonds & Co. Forum Neuss KG, Regensburg ("IC 03")	71,58	71,58
IC Fonds & Co. München Karlsfeld KG, Regensburg ("IC 01")	55,79	55,79
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München ("BBV 06")	55,55	54,89
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München ("BBV 03")	53,79	53,69
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, Regensburg ("IC 13")	50,04	49,86

Die geringfügigen Veränderungen einzelner Beteiligungsquoten beruhen auf dem Ausscheiden anderer

Gesellschafter und auf Rundungen. Die Beteiligung am IC 13 betrug während des Geschäftsjahres 2009 49,86% und wurde daher „at equity“ bilanziert. Durch das Ausscheiden anderer Gesellschafter zum 31. Dezember 2009 ist die Beteiligungsquote auf 50,04% gestiegen. Der IC 13 wird daher in der Bilanz zum 31. Dezember 2009 voll konsolidiert. Zu den Einzelheiten siehe Anhang Nr. 4 c).

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umfassen Grundstücke und Gebäude, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten erfasst. Zu den Anschaffungskosten zählen ebenfalls spätere Kosten für den Ausbau oder Wert erhöhende Instandhaltungen. Die Folgebewertung erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert. Nach IAS 40 soll dieser bevorzugt auf Basis festgestellter Marktpreise oder durch Vergleich mit annähernd identischen Bewertungsobjekten ermittelt werden. Die Konzernimmobilien unterscheiden sich jedoch nach Alter, Lage, Ausstattung und Größe. Die Bewertung erfolgt daher auf Basis der diskontierten Einnahmenüberschüsse (Discounted Cash Flow-Methode; abgekürzt: DCF-Methode) unter Berücksichtigung der bestehenden vertraglichen Mietverhältnisse und des gegenwärtigen Marktzinsniveaus. Der sich hieraus ergebende beizulegende Zeitwert ist inhaltlich identisch mit dem Begriff des Marktwerts, wie ihn die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) im sog. Red Book definiert hat:

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

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

Anteile an assoziierten Unternehmen – Anteile an assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Als assoziierte Unternehmen gelten Unternehmen, auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik der Konzern maßgeblichen Einfluss hat, jedoch keine Beherrschungsmacht besitzt; dies ist in der Regel mit einem Anteilsbesitz und Stimmrechten zwischen 20% und 50% verbunden. Der Zugang der Anteile erfolgt zu Anschaffungskosten. Liegen die Anschaffungskosten unter dem beizulegenden Zeitwert der anteiligen Nettovermögenswerte des assoziierten Unternehmens, so wird der sich ergebende negative Unterschiedsbetrag aufgelöst und erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ansatz der Beteiligung erfolgt insoweit über den Anschaffungskosten. In der Folge erhöht oder verringert sich der Buchwert der Anteile entsprechend dem Anteil des Anteilseigners am Periodenergebnis. Vom Beteiligungsunternehmen empfangene Ausschüttungen vermindern den Buchwert der Anteile. Die Abschlüsse der „at equity“ bewerteten Beteiligungen werden an die Bilanzierungsgrundsätze und -methoden des Konzerns angepasst.

Im Konzernabschluss wurden die Beteiligungen an acht nachfolgend aufgeführten assoziierten Unternehmen „at equity“ bilanziert; wobei die Beteiligung am IC 13 wegen des oben genannten Statuswechsels nur ergebnismäßig nach dieser Methode berücksichtigt wurde.

	Stimmrechts-/ Festkapitalanteil in% 31. Dezember	
	2009	2008
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, Regensburg ("IC 13")	50,04	49,86
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München ("BBV 14")	45,09	45,02
IC Fonds & Co. Schmidt-Bank-Passage KG, Regensburg ("IC 12")	40,22	40,22
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München ("BBV 02")	39,68	38,94
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, Regensburg ("IC 15")	38,37	38,34
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München ("BBV 10")	38,37	38,31
IC Fonds & Co. Rabensteincenter KG, Regensburg ("IC 10")	26,14	26,14
BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG, München ("BBV 09")	25,10	24,93

Geringfügig erhöhte Beteiligungsquoten zum Bilanzstichtag beruhen im Falle der BBV 09 und BBV 10 auf dem Zukauf von Anteilen (siehe Anhang Nr. 4a) sowie in den übrigen Fällen auf dem Ausscheiden anderer Gesellschafter.

Wertminderungen – Zu jedem Bilanzstichtag überprüft der Konzern die Buchwerte der „at equity“ bewerteten Beteiligungen, der im Bau befindlichen Immobilien sowie ggf. der immateriellen Vermögenswerte und der Sachanlagen dahingehend, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine Wertminderung eingetreten sein könnte. In diesem Fall wird der erzielbare Betrag des betreffenden Vermögenswertes ermittelt, um den Umfang einer gegebenenfalls vorzunehmenden Wertberichtigung zu bestimmen. Der erzielbare Betrag entspricht dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem

Nutzungswert; der höhere Wert ist maßgeblich. Der Nutzungswert entspricht dem Barwert der erwarteten cash flows. Als Diskontierungssatz wird ein den Marktbedingungen entsprechender Zinssatz verwendet. Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes.

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

Ergibt sich nach einer vorgenommenen Wertminderung zu einem späteren Zeitpunkt ein höherer erzielbarer Betrag des Vermögenswertes, erfolgt eine Wertaufholung. Die Wertaufholung ist begrenzt auf den fortgeführten Buchwert, der sich ohne die Wertberichtigung in der Vergangenheit ergeben hätte. Die vorzunehmende Zuschreibung erfolgt ergebniswirksam.

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

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

Derivative Finanzinstrumente – Hierbei handelt es sich um Zinssicherungsgeschäfte für variabel verzinsliche Darlehen. Sie werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert ist der Barwert der erwarteten zukünftigen Zahlungen, basierend auf öffentlich verfügbaren Zinssätzen. Soweit die Voraussetzungen des IAS 39.88 für eine Bilanzierung als Sicherungsgeschäft („hedge accounting“) gegeben sind (Designation und Dokumentation sowie regelmäßiger Nachweis der Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung), werden Wertveränderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgsneutral in einem besonderen Posten des Eigenkapitals berücksichtigt. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, werden die Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam erfasst.

Rückstellungen – Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung aus Ereignissen der Vergangenheit entstanden ist und diese Verpflichtung wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen wird, deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann.

Aufwands- und Ertragsrealisierung – Mieterträge werden zeitraumbezogen entsprechend der Laufzeit der Mietverträge und unter Berücksichtigung von Anreizvereinbarungen vereinnahmt. Bei einem Immobilienverkauf wird das Ergebnis realisiert, wenn

die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen (Besitz, Nutzen und Lasten) auf den Käufer übergehen. Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung erfasst. Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand erfasst. Fremdkapitalkosten für qualifizierte Vermögenswerte werden aktiviert.

(3) SCHÄTZUNGEN UND ERMESSENSAUSÜBUNGEN IM RAHMEN DER RECHNUNGSLEGUNG

In Ermangelung festgestellter Marktpreise erfordert die Ermittlung beizulegender Zeitwerte, dass das Management bzw. die von ihm beauftragten Gutachter Schätzungen vornehmen und Annahmen treffen. Alle Schätzungen und Annahmen werden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln.

Beizulegende Zeitwerte sind insbesondere zu ermitteln bei:

- a) *Bilanzierung von Unternehmenserwerben* – Bei der Erstkonsolidierung werden alle identifizierbaren Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zu beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbsstichtag angesetzt. Eine der wesentlichsten Schätzungen ist die Bestimmung der zum Erwerbsstichtag jeweils beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte und Verbindlichkeiten. Als Basis für die Bewertung von Immobilien dienen Gutachten unabhängiger Gutachter zu einem Stichtag, der nicht mehr als drei Monate vor oder nach dem Erwerb liegt. Verbindlichkeiten werden auf der Grundlage des am Erwerbsstichtag geltenden Marktzinsniveaus unter Berücksichtigung eines angemessenen Bonitätszuschlags bewertet.
- b) *Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien* – Bei der Schätzung der beizulegenden Zeitwerte durch den beauftragten Gutachter bestehen im Rahmen des Discounted Cash Flow

Verfahrens (DCF-Verfahren) Schätzbandbreiten im Hinblick auf die erwarteten Mieterträge und Instandhaltungen sowie die anzuwendenden Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungsraten. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belaufen sich zum 31. Dezember 2009 auf T€ 137.587 (2008: T€ 130.740).

- c) *Werthaltigkeit von „at equity“ bewerteten Beteiligungen* – Zu jedem Bilanzstichtag hat das Management einzuschätzen, ob irgendein Anhaltspunkt dafür vorliegt, dass der Buchwert wertgemindert sein könnte. In diesem Falle muss der erzielbare Betrag des betreffenden Vermögenswertes geschätzt werden. Der erzielbare Betrag entspricht dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem Nutzungswert, falls dieser höher liegt. Die Buchwerte der „at equity“ bewerteten Beteiligungen belaufen sich zum 31. Dezember 2009 auf T€ 47.442 (2008: T€ 48.443).

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

(4) UNTERNEHMENSERWERBE UND -VERÄUSSERUNGEN

a) *Erwerb von Beteiligungen*

Die Fair Value REIT-AG hat im Geschäftsjahr 2009 ihre Beteiligung an der BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG um nominal TEUR 175 erhöht. Der Kaufpreis betrug T€ 57. Ferner wurden Anteile von nominal TEUR 50 des BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG zu einem Kaufpreis von TEUR 10 hinzu erworben. Die Kaufpreise wurden mit liquiden Mitteln bezahlt.

b) *Veräußerung von Beteiligungen*

Es wurden im Berichtszeitraum keine Beteiligungen von der Fair Value REIT-AG veräußert.

c) *Statuswechsel des IC 13*

Durch das Ausscheiden anderer Gesellschafter hat sich die Beteiligung der Gesellschaft am IC 13 auf 50,04% erhöht. In der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009 wurde der Fonds daher voll konsolidiert. Die in die Konzernbilanz einbezogenen Vermögenswerte und Schulden stellen sich wie folgt dar.

T€	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	21.380
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	54
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	34
Liquide Mittel	1.839
Rückstellungen	(12)
Finanzverbindlichkeiten (davon T€ 1.137 aus Marktbewertung anlässlich des Statuswechsels)	(22.400)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(89)
Sonstige Verbindlichkeiten	(69)
Fremdanteile	(368)
Nettovermögenswert	369

Der Statuswechsel erfolgte durch Umbuchung aus den „at equity“ bewerteten Beteiligungen. Der umgebuchte Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

T€	
Buchwert der Beteiligung vor Umbuchung	
Anteiliges Eigenkapital	938
Wertberichtigung	(705)
Auflösung der Wertberichtigung (im Ergebnis aus "at equity" bewerteten Beteiligungen enthalten)	136
	369

Wäre der Statuswechsel bereits zum 1. Januar 2009 erfolgt, dann hätten die Umsatzerlöse des Konzerns nicht T€ 12.197 sondern T€ 15.103 und der Jahresfehlbetrag nicht T€ 2.906 sondern ca. T€ 2.686 betragen.

(5) IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

T€	Immaterielle Vermögenswerte (Software)	Sachanlagen (Geschäftsausstattung)
Anschaffungskosten		
Stand am 1.1.2008	2	33
Zugänge	0	1
Abgänge	0	0
Stand am 31.12.2008	2	34
Zugänge	3	15
Abgänge	0	0
Stand am 31.12.2009	5	49
Aufgelaufene Abschreibungen		
Stand am 1.1.2008	0	(2)
Zugänge	0	(10)
Abgänge	0	0
Stand am 31.12.2008	0	(12)
Zugänge	(1)	(25)
Abgänge	0	0
Stand am 31.12.2009	(1)	(37)
Buchwerte		
Stand am 1.1.2008	2	31
Stand am 31.12.2008	2	22
Stand am 31.12.2009	4	12

(6) ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

T€	Direkt- investitionen	Beteiligungen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand am 01.01.2008	51.615	98.880	150.495
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	217	200	417
Umgliederung aus zu veräußernden Vermögenswerten	0	5.800	5.800
Umgliederung aus im Bau befindlichen Immobilien	14.041	0	14.041
Abgang	(14.041)	(275)	(14.316)
Stand am 31.12.2008	51.832	104.605	156.437
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	0	74	74
Zugang - Statuswechsel IC 13	0	21.380	21.380
Umbuchungen	0	(38)	(38)
Umgliederung in zu veräußernde Vermögenswerte	0	(8.050)	(8.050)
Stand am 31.12.2009	51.832	117.971	169.803
Wertveränderungen			
Stand am 01.01.2008	(1.655)	1.230	(425)
Umgliederung aus zu veräußernden Vermögenswerten	0	(100)	(100)
Aufwertungen	0	381	381
Abwertungen	(2.907)	(22.646)	(25.553)
Stand am 31.12.2008	(4.562)	(21.135)	(25.697)
Aufwertungen	115	332	447
Abwertungen	(1.858)	(4.959)	(6.817)
Umbuchungen	0	38	38
Umgliederung in zu veräußernden Vermögenswerte	0	(187)	(187)
Stand am 31.12.2009	(6.305)	(25.911)	(32.216)
Beizulegende Zeitwerte			
Stand am 1.1.2008	49.960	100.110	150.070
Stand am 31.12.2008	47.270	83.470	130.740
Stand am 31.12.2009	45.527	92.060	137.587

Zum 31. Dezember 2009 handelt es sich um insgesamt 52 Objekte, wobei 43 Objekte als Volleigentum, 7 Objekte als Teileigentum und 2 Objekte als Erbbaurechte bestehen. Gegenüber dem 31. Dezember 2008 hat sich die Zahl der Objekte im Saldo um ein Objekt vermindert. Vier Immobilien im Beteiligungsbereich, die im Geschäftsjahr 2009 verkauft wurden, bei denen Besitz, Nutzen und Lasten jedoch erst im

Jahre 2010 auf den jeweiligen Erwerber übergehen, wurden in als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte umgegliedert, drei Objekte sind durch die Änderung des Konsolidierungskreises (volle Einbeziehung des IC 13) hinzugekommen.

Immobilien mit einem Buchwert von T€ 130.767 (2008: T€ 121.600) sind mit Grundpfandrechten

zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet. Für eine Hotelimmobilie in Hannover bzw. einen Supermarkt in Frechen bestehen Vorkaufsrechte seitens des Nutzers bzw. des Erbbaupflichteten. Weitere wesentliche Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit der Immobilien sowie vertragliche Verpflichtungen zu Verbesserungen an den Immobilien bestehen nicht. Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beträgt T€ 155 (2008: T€ 324).

Aus zwei langfristigen Erbbaurechtverträgen (Restlaufzeiten 30 und 46 Jahre) resultieren Verpflichtungen zu künftigen Erbbauzinszahlungen von T€ 24 p.a.. Die Verträge beinhalten Indexklauseln.

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien wurden objektweise durch die CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt/Main, auf der Grundlage des DCF-Verfahrens ermittelt. Die Zahlungsströme eines 10-Jahreszeitraums wurden im Detail geplant; für die Zeit danach wurden nachhaltige Mietreinerträge zugrunde gelegt, deren Kapitalwert auf der Basis objektbezogener Kapitalisierungsraten zwischen 5,7% und 7,5% (2008: 5,4% bis 7,6%) und unter Berücksichtigung nach 10 Jahren anfallender geschätzter Veräußerungskosten ermittelt wurde. Die Einnahmenüberschüsse des 10-Jahreszeitraums und der sich nach dessen Ablauf ergebende Kapitalwert wurden mit Diskontierungsraten, die objektbezogen zwischen 6,5% und 8,1% (2008: 6,2% bis 8,2%) liegen, auf den Bewertungsstichtag abgezinst und um die geschätzten Erwerbsnebenkosten eines potenziellen Erwerbers vermindert.

Die sich hieraus ergebenden Abwertungen (Bewertungsverluste) resultieren insbesondere aus der Anpassung der Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze sowie der Abschmelzung des Vorteils aus einigen bestehenden Mietverträgen, die zu einem über dem heutigen Marktniveau liegenden Mietzins abgeschlossen wurden (sog. over-rents). Bei acht Immobilien (2008: zwei) ergaben sich unveränderte Werte bzw. teilweise Bewertungsgewinne, was mit objektspezifischen Verbesserungen der Vermietungssituation zu begründen ist.

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

T€	31. Dezember	
	2009	2008
innerhalb eines Jahres	11.994	9.887
zwischen einem und fünf Jahren	32.020	30.438
nach mehr als fünf Jahren	25.631	32.228
	69.645	72.553

Mietsteigerungen aus mietvertraglich vereinbarten Indexanpassungen sind hierin nicht enthalten.

Bedingte Mieteinnahmen resultierten im Geschäftsjahr 2009 in Höhe von T€ 146 (2008: T€ 276) aus der Vermietung einer Hotelimmobilie. Es handelt sich um den umsatzabhängigen Teil der Miete, der die Mindestmiete übersteigt. Wesentliche indexabhängige Mietanpassungen lagen nicht vor.

(7) „AT EQUITY“ BEWERTETE BETEILIGUNGEN

T€	IC 10	IC 12	IC 13	IC 15	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteiliges Eigenkapital									
Stand 1.1.2008	132	2.662	2.023	6.853	210	16.510	22.248	15.824	66.462
Zugänge (= Anschaffungskosten)	0	9	0	0	0	0	0	0	9
Entnahmen	0	(84)	(147)	(146)	(1)	(1.773)	(365)	(3)	(2.519)
Ergebnisanteile	(156)	(75)	(318)	(820)	(26)	(2.509)	(2.308)	(397)	(6.609)
Verlust aus cash flow hedge	0	0	0	0	0	0	(881)	0	(881)
Stand 31.12.2008	(24)	2.512	1.558	5.887	183	12.228	18.694	15.424	56.462
Zugänge (= Anschaffungskosten)	0	0	0	0	0	57	10	0	67
Ertrag aus günstigem Beteiligungserwerb	0	0	0	0	0	28	16	0	44
Entnahmen	0	0	(1)	(151)	0	(512)	(728)	(510)	(1.902)
Ergebnisanteile	(45)	(67)	(619)	593	3	(231)	(511)	840	(37)
Verlust aus cash flow hedge	0	0	0	0	0	0	(198)	0	(198)
Umbuchung w. Statusänderung	0	0	(938)	0	0	0	0	0	(938)
Stand 31.12.2009	(69)	2.445	0	6.329	186	11.570	17.283	15.754	53.498
Wertberichtigung									
Stand 1.1.2008	(107)	(209)	(602)	(802)	(111)	(1.340)	(2.137)	(2.245)	(7.553)
Veränderung	131	(6)	(103)	21	33	0	(187)	(355)	(466)
Stand 31.12.2008	24	(215)	(705)	(781)	(78)	(1.340)	(2.324)	(2.600)	(8.019)
Veränderung	45	19	136	77	1	160	480	476	1.394
Umbuchung w. Statusänderung	0	0	569	0	0	0	0	0	569
Stand 31.12.2009	69	(196)	0	(704)	(77)	(1.180)	(1.844)	(2.124)	(6.056)
Buchwerte									
Stand 1.1.2008	25	2.453	1.421	6.051	99	15.170	20.111	13.579	58.909
Stand 31.12.2008	0	2.297	853	5.106	105	10.888	16.370	12.824	48.443
Stand 31.12.2009	0	2.249	0	5.625	109	10.390	15.439	13.630	47.442

Das in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen setzt sich wie folgt zusammen:

T€	Geschäftsjahr	
	2009	2008
Laufendes Ergebnis		
Anteiliges Bewertungsergebnis	(5.384)	(10.744)
Übriges laufendes Ergebnis	5.347	4.135
Ergebnisanteil	(37)	(6.609)
Ertrag aus günstigem Anteilswerb	44	0
Auflösung der (Zuführung zur)		
Wertberichtigung	1.394	(466)
Ergebnis aus "at equity" bewerteten Beteiligungen	1.401	(7.075)

Wie im Vorjahr hat die Gesellschaft den Umstand, dass ihre Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2009 unter ihrem Nettovermögenswert liegt, zum Anlass genommen, die Werthaltigkeit des Buchwertes der Anteile an assoziierten Unternehmen zu überprüfen. Danach ergab sich, dass der Nutzungswert der Beteiligungen unter dem anteiligen Eigenkapital der Beteiligungsgesellschaften liegt. Die Wertdifferenz beruht darauf, dass in den Fonds nicht immobilienbezogene Gesellschaftskosten anfallen (Fondsverwaltung, Treuhandgebühren, Prüfungs- und Beratungskosten, Geschäftsführungs- und Haftungsvergütungen, Geschäftsbericht etc.), die bei der Bewertung der Immobilien unberücksichtigt bleiben, jedoch aus den Immobilienerträgen gedeckt werden müssen und die Fondsergebnisse mindern. Bei der Berechnung wurde davon ausgegangen, dass die Haltdauer der Immobilien durch die Fonds 10 Jahre (ab dem Bilanzstichtag) nicht überschreitet und daher der Anfall der nicht immobilienbezogenen Kosten auf 10 Jahre beschränkt ist. Die Diskontierungsraten wurden fondsbezogen auf Basis der in den Immo-

liengutachten per 31. Dezember 2009 verwendeten Diskontierungszinssätze ermittelt; sie lagen zwischen 6,47% und 7,20% (2008: 6,38% bis 7,20%).

Die Wertberichtigungen konnten um T€ 1.394 ertragswirksam aufgelöst werden. Dies resultiert im Wesentlichen aus ertragsbedingt sinkenden Gesellschaftskosten.

Sämtliche Anteile an den „at equity“ bewerteten Beteiligungen sind zur Sicherung eines Bankkredits, der zum 31. Dezember 2009 mit T€ 7.500 (2008: T€ 13.453) valutiert, verpfändet.

Zusätzliche Finanzinformationen der nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen enthalten die nachfolgenden Tabellen, wobei sich die Angaben auf den Konzernanteil an den assoziierten Unternehmen und nicht auf 100% beziehen.

Die anteiligen Vermögenswerte und Schulden dieser Unternehmen stellen sich zum 31. Dezember 2009 und 2008 wie folgt dar:

T€	IC 10		IC 12		IC 13		IC 15 (konsolidiert)		BBV 02	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Anteil der Fair Value REIT-AG	26,14%	26,14%	40,22%	40,22%	50,04%	49,86%	38,37%	38,34%	39,68%	38,94%
Sachanlagen	0	0	0	0	0	0	3	33	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.337	2.400	2.952	3.121	0	11.767	13.472	13.246	655	689
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33	20	71	92	0	20	63	20	12	7
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0	1	1	2	0	17	249	41	13	1
Liquide Mittel	46	72	392	296	0	639	1.566	1.963	55	84
Rückstellungen	(3)	(3)	(4)	(6)	0	(8)	(9)	(12)	(1)	0
Finanzverbindlichkeiten	(1.977)	(2.003)	(936)	(960)	0	(10.834)	(8.816)	(9.190)	(533)	(544)
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(3)	(12)	(15)	(19)	0	(28)	(41)	(12)	(7)	(46)
Sonstige Verbindlichkeiten	(502)	(499)	(16)	(14)	0	(15)	(158)	(202)	(8)	(8)
Nettovermögen zum 31. Dezember	(69)	(24)	2.445	2.512	0	1.558	6.329	5.887	186	183

T€	BBV 09		BBV 10		BBV 14		Gesamt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Anteil der Fair Value REIT-AG	25,10%	24,93%	38,37%	38,31%	45,09%	45,02%		
Sachanlagen	0	0	0	0	0	0	3	33
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	31.325	32.721	44.985	47.037	37.840	38.122	133.566	149.103
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43	30	89	111	216	67	527	367
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	85	86	10	2	478	379	836	529
Liquide Mittel	1.883	1.749	2.468	2.407	767	1.040	7.177	8.250
Rückstellungen	(10)	(6)	(9)	(10)	(12)	(14)	(48)	(59)
Finanzverbindlichkeiten	(18.981)	(19.603)	(28.324)	(29.281)	(23.193)	(23.896)	(82.760)	(96.311)
Derivative Finanzinstrumente	(2.538)	(2.446)	(1.658)	(1.453)	0	0	(4.196)	(3.899)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(30)	(87)	(196)	(41)	(226)	(166)	(518)	(411)
Sonstige Verbindlichkeiten	(207)	(216)	(82)	(78)	(116)	(108)	(1.089)	(1.140)
Nettovermögen zum 31. Dezember	11.570	12.228	17.283	18.694	15.754	15.424	53.498	56.462

Die Ertragslage der „at equity“ bewerteten Beteiligungen für den Berichtszeitraum stellt sich anteilig wie folgt dar:

T€	IC 10		IC 12		IC 13		IC 15 (konsolidiert)		BBV 02	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Anteil der Fair Value REIT-AG	26,14%	26,14%	40,22%	40,22%	50,04%	49,86%	38,37%	38,34%	39,68%	38,94%
Mieterträge	183	183	210	243	1.276	1.363	1.190	1.294	92	55
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	80	70	117	140	178	152	133	118	12	12
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(114)	(118)	(161)	(168)	(311)	(319)	(271)	(201)	(23)	(47)
Nettovermietungserträge	149	135	166	215	1.143	1.196	1.052	1.211	81	20
Allgemeine Verwaltungskosten	(7)	(7)	(18)	(19)	(68)	(71)	(72)	(60)	(7)	(9)
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	(4)	1	0	(15)	14	12	(8)	4	4	0
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	0	0	0	0	0	0	0	93	0	0
Bewertungsergebnis	(63)	(162)	(169)	(217)	(1.111)	(848)	86	(1.538)	(48)	(12)
Betriebsergebnis	75	(33)	(21)	(36)	(22)	289	1.058	(290)	30	(1)
Nettozinsaufwand	(120)	(123)	(46)	(39)	(597)	(607)	(465)	(530)	(27)	(25)
Wirtschaftliches Ergebnis	(45)	(156)	(67)	(75)	(619)	(318)	593	(820)	3	(26)

T€	BBV 09		BBV 10		BBV 14		Gesamt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Anteil der Fair Value REIT-AG	25,10%	24,93%	38,37%	38,31%	45,09%	45,02%		
Mieterträge	2.985	2.936	4.091	3.949	2.765	2.759	12.792	12.782
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	50	50	318	326	771	764	1.659	1.632
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(213)	(221)	(905)	(675)	(1.134)	(1.229)	(3.132)	(2.978)
Nettovermietungserträge	2.822	2.765	3.504	3.600	2.402	2.294	11.319	11.436
Allgemeine Verwaltungskosten	(100)	(114)	(172)	(175)	(259)	(229)	(703)	(684)
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	(2)	0	(13)	(5)	10	(220)	1	(223)
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	0	0	0	0	0	0	0	93
Bewertungsergebnis	(1.619)	(2.904)	(2.126)	(4.009)	(334)	(1.054)	(5.384)	(10.744)
Betriebsergebnis	1.101	(253)	1.193	(589)	1.819	791	5.233	(122)
Nettozinsaufwand	(1.332)	(2.256)	(1.704)	(1.719)	(979)	(1.188)	(5.270)	(6.487)
Wirtschaftliches Ergebnis	(231)	(2.509)	(511)	(2.308)	840	(397)	(37)	(6.609)

(8) SONSTIGE VERMÖGENSWERTE (LANGFRISTIG)

T€	31. Dezember	
	2009	2008
Finanzielle Vermögenswerte		
Hinterlegte Sicherheit	250	2.300
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Abgrenzung Mieterincentives	77	0
Überdeckung Pensionsplan	21	19
	348	2.319

Ein als Sicherheit zur Freistellung von Ansprüchen des Veräußerers, falls der Verkauf des Sparkassen-Portfolios innerhalb von vier Jahren seit Vertragsschluss (6. Oktober 2007) nicht durch das REIT-Gesetz begünstigt sein sollte, verpfändetes Bankguthaben in Höhe von T€ 2.300 wurde im Geschäftsjahr 2009 gegen Erbringung einer Bankbürgschaft freigegeben. Die zum 31. Dezember 2009 ausgewiesene hinterlegte Sicherheit steht im Zusammenhang mit einer bis zum 26. April 2012 befristeten Gewährleistungsverpflichtung des Tochterunternehmens BBV 03 gegenüber dem Erwerber des im April 2007 verkauften Objekts Tübingen.

Mit Vertrag vom 10. Juli 2008 wurde eine bestehende Pensionszusage der IC Fonds GmbH zugunsten von Herrn Frank Schaich von der Fair Value übernommen. Einzelheiten sind in Anhang Nr. 33 dargestellt. Für die Gesellschaft ergibt sich daraus eine leistungsorientierte Verpflichtung nach IAS 19. Für die erteilte Zusage ist eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, die an den Begünstigten verpfändet ist und daher als Planvermögen mit dem Barwert der Verpflichtung (DBO) saldiert wird. Sich ergebende versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden erfolgswirksam erfasst.

Die Pensionsverpflichtung und das Planvermögen haben sich wie folgt entwickelt:

T€	Geschäftsjahr	
	2009	2008
Barwert der Verpflichtung		
Stand zu Beginn des Jahres	47	0
Übertragung	0	45
Dienstzeitaufwand	2	3
Zinsaufwand	3	2
Versicherungsmathematische Verluste	0	(3)
Stand am Ende des Jahres	52	47
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens		
Stand zu Beginn des Jahres	66	0
Übertragung	0	59
Einzahlungen des Arbeitgebers	5	6
Erwartete Erträge aus Planvermögen	2	1
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	0	0
Stand am Ende des Jahres	73	66
Überdeckung Pensionsplan	21	19

Für das Jahr 2010 werden Einzahlungen des Arbeitgebers in den Versorgungsplan in Höhe von T€ 5,2 erwartet.

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Pensionsaufwand (-ertrag) setzt sich wie folgt zusammen:

T€	Geschäftsjahr	
	2009	2008
Dienstzeitaufwand		
in den Verwaltungskosten ausgewiesen	2	3
Versicherungsmathematische Verluste		
in den Verwaltungskosten ausgewiesen	0	(3)
Zinsaufwand	3	2
Erwarteter Ertrag aus dem Planvermögen	(2)	(1)
im Finanzergebnis ausgewiesen	1	1
	3	1

Die tatsächlichen Erträge aus dem Planvermögen sind mit den erwarteten Erträgen identisch.

Es wurden folgende versicherungsmathematische Annahmen getroffen:

T€	Geschäftsjahr	
	2009	2008
Abzinsungssatz	6,0%	6,0%
Erwarteter Ertrag aus dem Planvermögen	2,5%	2,5%

Der Konzern hat im Berichtsjahr T€ 17 (2008: T€ 18) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt. Sonstige beitragsorientierte Pensionsregelungen bestehen im Konzern nicht.

(9) ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

T€	31. Dezember	
	2009	2008
Bürogebäude Aachen ("BBV 03")	1.520	0
Einzelhandelsobjekt Hamm ("BBV 06")	1.352	0
Einzelhandelsobjekt Seligenstadt ("BBV 06")	1.465	0
Einzelhandelsobjekt Passau ("BBV 06")	3.900	0
	8.237	0

Für sämtliche Immobilien, die zum Segment „Tochterunternehmen“ gehören, liegen notariell beurkundete Kaufverträge vor. Die Bewertung erfolgt zu den vereinbarten Kaufpreisen, wobei für das Objekt Hamm fest vereinbarte Renovierungsarbeiten in Höhe von T€ 270 als Kaufpreisminderung behandelt wurden.

Der Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten ist insbesondere in Abhängigkeit der grundbuchlichen Lastenfreistellung, der Zustimmung der Grundstückseigentümer (Erbbaurecht) sowie der vollständigen Bezahlung

der Kaufpreise vereinbart und wird kurzfristig erwartet. Verkaufskosten sind in Höhe von T€ 190 im Geschäftsjahr 2009 angefallen.

Die drei Objekte des BBV 06 sind teilweise fremdfinanziert. Die finanzierende Bank erhält im Hinblick auf die Lastenfreistellung der Objekte aus den vereinbarten Kaufpreisen Sondertilgungen, deren Höhe noch zu verhandeln ist.

Bei dem Objekt Passau handelt es sich um ein Erbbaurecht, für das Erbbauzinsen von T€ 209 p.a. bis zum Laufzeitende am 28. September 2080 zu entrichten sind. Diese Verpflichtung wird vom Erwerber übernommen.

(10) FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

T€	31. Dezember	
	2009	2008
Mietforderungen einschließlich Nebenkostenabrechnungen		
noch nicht fällig	1.094	1.017
überfällig und nicht wertberichtigt		
fällig seit bis zu 30 Tagen	31	196
fällig seit 30 bis 90 Tagen	47	161
fällig seit 90 bis 360 Tagen	99	103
fällig seit mehr als 360 Tagen	36	25
Wertberichtigte Forderungen	217	57
	1.524	1.559
Wertberichtigungen	(217)	(57)
	1.307	1.502

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

T€	31. Dezember	
	2009	2008
Stand zu Beginn des Jahres	57	36
Zuführung	169	45
Inanspruchnahme	(7)	0
Auflösung	(5)	(24)
Veränderung Konsolidierungskreis	3	0
Stand am Ende des Jahres	217	57

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

Mietforderungen im Betrag von T€ 971 (2008: T€ 1.186) sind als Sicherheit für Bankkredite abgetreten.

(11) ERTRAGSTEUERFORDERUNGEN

Es handelt sich um zu erstattende Quellensteuer auf Zinserträge.

(12) SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

T€	31. Dezember	
	2009	2008
Finanzielle Vermögenswerte		
Zinsabgrenzung	6	217
Rückabwicklung Immobilien-erwerb	18	15
Restkaufpreisforderungen	0	593
Verschiedene Gesellschaften der IC Gruppe	0	11
Übrige	22	322
	46	1.158
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Zinsabgrenzung	244	0
Verschiedene Abgrenzungen	230	0
Umsatzsteuer	8	0
Sonstige	0	18
	528	1.176

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

Aufgrund eines ausgeübten Vorkaufsrechts musste der Kauf einer zum Sparkassenportfolio gehörenden Immobilie rückabgewickelt werden. Bei dem zum Bilanzstichtag offenen Betrag handelt es sich um im Dezember 2009 weiterbelastete Notar- und Eintragungskosten.

(13) LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel umfassen ausschließlich Bankguthaben und Festgelder, die für nicht mehr als drei Monate angelegt sind. Von den Mitteln waren T€ 1.544 (2008: T€ 270) an ein Kreditinstitut verpfändet.

(14) EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital – Das gezeichnete Kapital ist unverändert gegenüber dem Vorjahr eingeteilt in 9.406.882 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien sind ausgegeben und voll eingezahlt. Zum 31. Dezember 2009 befanden sich 9.347.790 Aktien (2008: 9.406.882 Aktien) in Umlauf. Rechnerisch entfällt auf jede ausgegebene Aktie ein Anteil am gezeichneten Kapital von € 5,00. Die Aktionäre sind zum Bezug etwaiger beschlossener Dividenden berechtigt und verfügen in der Hauptversammlung über ein Stimmrecht je Aktie.

Kapitalrücklage – Die Kapitalrücklage enthält Agien aus den im Jahre 2007 erfolgten Kapitalerhöhungen vermindert um Kapitalbeschaffungskosten.

Wertänderungsrücklage – In der Wertänderungsrücklage werden erfolgsneutral Wertveränderungen von Zinssicherungsgeschäften erfasst, soweit diese die Voraussetzungen des „hedge accounting“ erfüllen. Anteile von Minderheitsgesellschaftern werden hiervon abgesetzt. Ferner enthält diese Rücklage den Effekt aus der Veränderung von „at equity“ bewerteten Beteiligungen, soweit dieser aus Cash Flow Hedges der Beteiligungsgesellschaften resultiert.

Gewinnrücklagen – In den Gewinnrücklagen werden die im Konzern entstandenen aufgelaufenen (negativen) Ergebnisse ausgewiesen.

Eigene Anteile – Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 29. Mai 2009 ist der Vorstand der Gesellschaft ermächtigt, bis zum 28. Mai 2014 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10% des Grundkapitals zu erwerben. Im Rahmen der dieser Ermächtigung gem. § 71 Ziff. 8 AktG durch die Hauptversammlung vom 29. Mai 2009 hat der Vorstand am 24. September 2009 beschlossen, bis zu 100.000 Aktien bzw. rd. 1% des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben.

Bis zum Ende des Geschäftsjahres wurden 59.092 Aktien zu einem durchschnittlichen Kurs von € 4,90 einschließlich Erwerbskosten erworben. Dies entspricht einem Gesamtbetrag von T€ 290. Mit den erworbenen 59.092 Aktien hält die Fair Value REIT-AG zum 31. Dezember 2009 rund 0,6% des Grundkapitals.

Bis zum Ende des Aktienrückkaufprogramms im Januar 2010 wurden weitere Aktien erworben, so dass die Gesellschaft inzwischen 81.310 Aktien bzw. 0,86% des Grundkapitals hält.

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

(15) ANTEILE VON MINDERHEITSGESELLSCHAFTERN

T€	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	Gesamt
Stand 1.1.2008	1.346	1.350	3.037	0	5.025	7.729	18.487
Verlust aus cash flow hedges	0	0	0	0	0	(210)	(210)
Ergebnisanteil - Aufwand (Ertrag) -	(177)	(198)	(395)	0	(40)	375	(435)
Auszahlungen	(43)	0	(1.029)	0	(182)	(2)	(1.256)
Umbuchungen (Abfindungen/Einlagen)	0	0	(8)	0	2	(75)	(81)
Stand 31.12.2008	1.126	1.152	1.605	0	4.805	7.817	16.505
Verlust aus cash flow hedges	0	0	0	0	0	(29)	(29)
Ergebnisanteil - Aufwand (Ertrag) -	43	(54)	(95)	0	(146)	(693)	(945)
Auszahlungen	0	0	(2)	0	(395)	0	(397)
Umbuchungen (Abfindungen)	0	0	0	0	(18)	(188)	(206)
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0	368	0	0	368
Stand 31.12.2009	1.169	1.098	1.508	368	4.246	6.907	15.296

(16) FINANZVERBINDLICHKEITEN

T€	31. Dezember	
	2009	2008
Langfristige Verbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	74.903	69.591
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	29.101	8.761
	104.004	78.352
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	2.253	14.898
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	2.059	892
	4.312	15.790
Sonstige Verbindlichkeiten	0	115
	4.312	15.905
	108.316	94.257

Die variabel verzinslichen Bankdarlehen werden auf der Basis des EURIBOR zuzüglich Marge verzinst. Sie sind in Höhe von T€ 42.155 (2008: T€ 42.835) durch Zinsswapgeschäfte gesichert, bei denen die variablen Zinsen gegen feste Zinsen getauscht werden, so dass es sich insoweit wirtschaftlich um Festzinskredite handelt. Die Zinssätze der nicht gehedgten variabel verzinslichen Bankdarlehen betragen zum 31. Dezember 2009 durchschnittlich 3,4% (2008: 4,6%) p.a.. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen (einschließlich der gehedgten variabel verzinslichen Kredite) beläuft sich zum 31. Dezember 2009 auf 4,8% (2008: 5,7%) p.a.. Die Darlehen sind in vollem Umfang grundpfandrechlich, teilweise durch Abtretung von Ansprüchen aus Mietverträgen sowie in Höhe von T€ 7.500 (2008: T€ 13.453) durch Verpfändung von gehaltenen Anteilen an den IC- / BBV- Immobilienfonds gesichert.

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

T€	31. Dezember	
	2009	2008
Zwischen 1 und 2 Jahren	10.802	2.699
Zwischen 2 und 5 Jahren	41.905	45.923
Nach mehr als 5 Jahren	51.297	29.730
	104.004	78.352

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

T€	31. Dezember 2009			31. Dezember 2008		
	Darlehen	Auswirkung Zinsswaps	inkl. Zinsswaps	Darlehen	Auswirkung Zinsswaps	inkl. Zinsswaps
6 Monate oder weniger	78.186	(41.785)	36.401	84.483	(42.835)	41.648
6 bis 12 Monate	1.029	370	1.399	0	0	0
1 bis 5 Jahre	29.101	12.685	41.786	9.659	9.145	18.804
Über 5 Jahre	0	28.730	28.730	0	33.690	33.690
	108.316	0	108.316	94.142	0	94.142

Bei zwei Bankkrediten der Westdeutschen Immobilien Bank AG sind Finanzkennzahlen (sog. „Covenants“) einzuhalten. Im Falle eines Kredits in Höhe von T€ 7.500 (2008: T€ 13.453) zur Finanzierung von Anteilen an den Beteiligungsgesellschaften darf das Risikokapital (Inanspruchnahme des Kredits zzgl. Avalinanspruchnahme von derzeit 2.3 Mio €) maximal 20% des anteiligen Gesamt-NAV der verpfändeten Fondsanteile betragen. Ferner müssen die zukünftigen Ausschüttungen aus den verpfändeten Fondsanteilen bezogen auf das Risikokapital auf Jahresbasis eine Kapitaldienstfähigkeit von mindestens 18% ermöglichen.

Im Falle eines Kredits in Höhe von T€ 33.010 (2008: T€ 33.690) zur Finanzierung des Sparkassenportfolios hat alle zwei Jahre ab Dezember 2009 ein sog. LTV-Test stattzufinden. Danach darf die Kreditvaluta 75% des Marktwertes der Immobilien nicht übersteigen. Ferner müssen die zukünftigen Nettomieteinkünfte den Kapitaldienst zu mindestens 110% decken („debt service coverage ratio“ - DSCR). Bei Unterschreitung muss ein zu verpfändendes Festgeldkonto zur Deckung der Differenz angelegt werden oder es hat eine anteilige Tilgung in erforderlichem Umfang stattzufinden („debt service coverage ratio“ - DSCR). Die DSCR wurde per 30. September 2009 und per 31.

Januar 2010 (109%) geringfügig verfehlt. Die Bank hat sich mit Schreiben vom 19. Februar 2010 (im Hinblick insbesondere auf den erwarteten Abbau des Leerstands) bereit erklärt, auf die Einrichtung eines sog. Cash-Sweep-Kontos und die Einzahlung der monatlichen Überschüsse auf dieses Konto bis auf Weiteres abzusehen. Die Bank erwartet aber, dass die Mindest-DSCR spätestens zum 31. Januar 2011 wieder eingehalten wird. Andere Vereinbarungen zur Einhaltung von Covenants bestehen nicht.

(17) DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Es handelt sich im Wesentlichen um Zinssicherungsgeschäfte (Zinsswaps), deren Marktwerte sich wie folgt entwickelt haben:

T€	mit bilanzieller Sicherungsbeziehung	ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung	Gesamt
Stand am 1. Januar 2008	0	225	225
Herstellung bilanzieller Sicherungsbeziehungen	132	(132)	0
Erfolgswirksame Zuführung	0	88	88
Zuführung zu Lasten des sonstigen Ergebnisses	3.904	0	3.904
Stand am 31. Dezember 2008	4.036	181	4.217
Erfolgswirksame Zuführung	0	108	108
Zuführung zu Lasten des sonstigen Ergebnisses	702	0	702
Stand am 31. Dezember 2009	4.738	289	5.027

In Verbindung mit einem im Vorjahr neu vereinbarten variabel verzinslichen Kredit eines Kreditinstituts in Höhe von T€ 33.690 wurde gleichzeitig ein Zinssicherungsgeschäft mit diesem Kreditinstitut abgeschlossen. Das Geschäft hat ebenso wie der Kredit eine Laufzeit bis zum 29. Juni 2018. Der Konzern zahlt einen festen Zinsbetrag von 4,94% vom jeweiligen Bezugsbetrag zu Beginn eines Quartals und erhält bezogen auf den gleichen Betrag von dem Kreditinstitut einen variablen Zinsbetrag in Höhe des zu Beginn des Quartals festgesetzten Drei-Monats-EURIBOR. Der Bezugsbetrag belief sich zum 31. Dezember 2009 auf T€ 33.010. Der Zinsswap erfüllt die Voraussetzungen für eine Bilanzierung als Sicherungsgeschäft („hedge accounting“). Die Wertveränderung wurde im Rahmen des sonstigen Ergebnisses zu Lasten der im Eigenkapital gesondert ausgewiesenen Wertänderungsrücklage gebucht.

Ferner bestehen zwei weitere Zinssicherungsgeschäfte mit einer Laufzeit bis zum 2. Juli 2012. Der Konzern zahlt einen festen Zinsbetrag in Höhe von 5,03% bzw. 4,81% p.a. vom jeweiligen Bezugsbetrag zu Beginn eines Quartals und erhält bezogen auf den gleichen Betrag vom Kreditinstitut einen variablen Zinsbetrag in Höhe des zu Beginn des Quartals festgesetzten Drei-Monats-EURIBOR. Die beiden Bezugsbeträge beliefen sich insgesamt zum 31. Dezember 2009 auf T€ 11.585 (2008: T€ 11.885). Es besteht eine Sicherungsbeziehung zwischen zwei Teilbeträgen der beiden Zinsswaps in Höhe von T€ 9.145 zu zwei variabel verzinslichen Krediten. Soweit die Sicherungsbeziehung besteht, wird die Wertveränderung der Zinsswaps erfolgsneutral zu Lasten/zu Gunsten der im Eigenkapital gesondert ausgewiesenen Wertänderungsrücklage und im Übrigen erfolgswirksam zu Lasten Zinsaufwand gebucht.

In den Derivaten ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung ist ferner der negative Marktwert in Höhe von T€ 111 eines Zinsbegrenzungsgeschäfts („cap“) enthalten. Damit begrenzt der Konzern bei einem Teil eines auf

Basis des EURIBOR variabel verzinslichen Kredits das Risiko, dass der EURIBOR auf über 5,25% steigt. Der Bezugsbetrag beläuft sich auf T€ 15.000. Für das Geschäft, das eine Laufzeit bis zum 29. Juni 2012 hat, ist eine jährliche Prämie in Höhe von T€ 62 zu zahlen.

(18) SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

T€	31. Dezember	
	2009	2008
langfristig		
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschaftler	286	279
kurzfristig		
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Personal	278	0
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschaftler	168	284
Zinsabgrenzung	281	223
Vergütungen Aufsichtsrat	26	37
Erhaltene Kautionen	58	309
Sonstige	73	326
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Steuerverbindlichkeiten (Umsatz- und Grunderwerbsteuer)	121	3.266
Passive Rechnungsabgrenzung	89	60
	1.094	4.505
	1.380	4.784

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

(19) RÜCKSTELLUNGEN

T€	Personalbereich	Prüfungs-/Beratungskosten	Gesamt
Stand am 1.1.2009	70	264	334
Zuführung	15	222	237
Inanspruchnahme	(70)	(252)	(322)
Auflösung	0	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	0	12	12
Stand am 31.12.2009	15	246	261

(20) HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SCHWEBENDE RECHTSSTREITIGKEITEN

Die Veräußerung des Sparkassenportfolios an Fair Value REIT-AG ist unter den Voraussetzungen des § 3 Nr. 70 EStG steuerbegünstigt, indem nur der halbe Steuersatz angewandt wird. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Steuerbegünstigung rückwirkend entfallen, z. B. wenn die Erwerberin ihren Status als REIT-Aktiengesellschaft verliert. Gemäß § 3 Nr. 70 EStG haftet die Erwerberin für die sich aus einem rückwirkenden Wegfall der Steuerbefreiung ergebenden Steuern.

Im Rahmen des Verkaufs des Bürogebäudes Airport Office II, Düsseldorf, besteht für einen Mietvertrag eine auf fünf Jahre befristete Einstandspflicht, die auf T€ 42 begrenzt ist.

Darüber hinaus hat der Konzern im Rahmen des Verkaufs Gewährleistungsverpflichtungen bezüglich der Umlagefähigkeit von Nebenkosten übernommen. Die Gewährleistung verjährt in fünf Jahren nach Vertragsabschluss. Das Kostenvolumen wird auf T€ 10 beziffert.

Die Gesellschaft hat sich gegenüber dem Erwerber des Airport Office II dazu verpflichtet, auf Zahlung gerichtete Mängelansprüche gegen den Generalübernehmer des Objekts gerichtlich geltend zu machen. Da keine außergerichtliche Einigung erzielt werden konnte, hat die Gesellschaft am 13. Juni 2009 Klage beim Landgericht Düsseldorf erhoben. Das Risiko der Gesellschaft ist auf die Kosten der 1. Instanz begrenzt und wird auf T€ 15 geschätzt. Andere Rechtsstreitigkeiten bestehen nicht.

Der Konzern haftet aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von T€ 2.249 (2008: T€ 2.646).

(21) LEASINGVERHÄLTNISSE

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

Die Büroräume in München und drei PKW's sind angemietet. Hierfür entstand ein Aufwand von T€ 74 (2008: T€ 75). Die Mindestleasingzahlungen bis zum Zeitpunkt der frühesten Kündbarkeit betragen:

T€	31. Dezember	
	2009	2008
innerhalb eines Jahres	28	36
zwischen 1 bis 5 Jahren	1	21
nach mehr als 5 Jahren	0	0
	29	57

(22) NETTOVERMIETUNGSERGEBNIS

T€	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		Gesamt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Mieterträge	9.380	12.392	1.080	0	10.460	12.392
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	1.605	1.534	132	0	1.737	1.534
Erbbauzinsen	(23)	(231)	(209)	0	(232)	(231)
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen						
Immobilien, mit denen Erträge erzielt wurden	(3.201)	(2.912)	(236)	0	(3.437)	(2.912)
Immobilien, mit denen keine Erträge erzielt wurden	0	0	0	0	0	0
Nettovermietungsergebnis	7.761	10.783	767	0	8.528	10.783

(23) ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

T€	Geschäftsjahr	
	2009	2008
Personalkosten	919	740
Wertgutachten	240	324
Rechts- und Beratungskosten	231	346
Fondsverwaltungsgebühren	238	1.076
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	185	261
Prüfungskosten	178	228
Treuhandgebühren	110	108
Reise- und Kfz-Kosten	68	90
Bürokosten	67	74
Abschreibungen	11	10
Nicht abziehbare Vorsteuer	162	189
Übrige	202	351
	2.611	3.797

Die Personalkosten enthalten Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses eines ausgeschiedenen Vorstandsmitglieds in Höhe von T€ 325 (siehe Anhang Nr. 28 und 33).

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

T€	Geschäftsjahr	
	2009	2008
Erträge		
Erstattung von Konzeptionshonorar REIT	0	200
Verschiedene	120	366
	120	566
Aufwendungen		
Zuführung / Auflösung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	(156)	(22)
Aufwendungen wg. ausscheidender Gesellschafter	(41)	(32)
Sonstige Ausbuchung von Forderungen	(8)	(21)
Nicht abziehbare Vorsteuer Vorjahre	1	(511)
Ausbuchung Kaufpreisforderung BBV 08	0	(300)
Übrige	0	(31)
	(204)	(917)
	(84)	(351)

(25) ERGEBNIS AUS DEM VERKAUF VON FINANZIMMOBILIEN

Die ausgewiesenen Aufwendungen betreffen die im Geschäftsjahr verkauften, in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliederten Immobilien.

(26) BEWERTUNGSERGEBNIS

T€	Geschäftsjahr	
	2009	2008
Bewertungsgewinne	447	381
Bewertungsverluste	(6.817)	(25.553)
Abstandszahlung IDLG	0	15.438
Bewertungsverluste nach Saldierung	(6.817)	(10.115)
	(6.370)	(9.734)

Das Bewertungsergebnis des Jahres 2009 betrifft mit T€ 1.363 Immobilien, die zum Bilanzstichtag als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen werden.

Die Bewertungsverluste des Vorjahres enthalten eine Wertminderung bei der Immobilie in Teltow in Höhe von T€ 17.700, die sich durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages mit dem Generalmieter IDLG ergab. Wegen des unmittelbaren Zusammenhangs wurde die hierfür erhaltene Abstandszahlung in Höhe von T€ 15.438 im Bewertungsergebnis saldiert.

(27) ZINSAUFWENDUNGEN

T€	Geschäftsjahr	
	2009	2008
Darlehens- und Swapzinsen	4.381	5.907
Vorfälligkeitsentschädigungen	0	272
Wertveränderung derivativer Finanzinstrumente (soweit erfolgswirksam erfasst)	108	88
Ergebnis aus Umstrukturierung Darlehen BBV 06	0	(1.469)
Übrige	191	441
	4.680	5.239

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

Personalaufwand

T€	Geschäftsjahr	
	2009	2008
Gehälter	888	708
Soziale Abgaben	31	32
	919	740

Im Jahresdurchschnitt wurden fünf Mitarbeiter inklusive Vorstand (2008: 5) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2009 beträgt die Zahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand 3.

Honorare und Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers

Honorare sind für die folgenden Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers BDO Deutsche Waren-treuhand AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, als Aufwand erfasst worden:

T€	Geschäftsjahr	
	2009	2008
Abschlussprüfungen	142	171
Sonstige Leistungen	9	72
	151	243

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

(29) ERGEBNIS JE AKTIE

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

T€	Geschäftsjahr	
	2009	2008
Jahresfehlbetrag in T€	(2.906)	(13.301)
geteilt durch: Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	9.398.690	9.406.882
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert / verwässert)	(0,31)	(1,41)

Das Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des Konzernergebnisses durch die Zahl der durchschnittlich in Umlauf befindlichen Aktien. Es liegen keine Verwässerungseffekte vor.

(30) FINANZINSTRUMENTE UND FINANZRISIKOMANAGEMENT

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

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind und entstehen, wenn der Konzern Geld auf vertraglicher Basis oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt.

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

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

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten sind ausschließlich Derivate mit einem negativen Marktwert, die nicht im „hedge accounting“ abgebildet werden.

Beizulegende Zeitwerte

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

T€	31. Dezember 2009		31. Dezember 2008	
	Buchwerte	beizulegende Zeitwerte	Buchwerte	beizulegende Zeitwerte
Aktiva				
Kredite und Forderungen				
Langfristige Vermögenswerte	250	250	2.300	2.300
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.307	1.307	1.502	1.502
Sonstige Forderungen	46	46	1.158	1.158
Liquide Mittel	8.281	8.281	14.039	14.039
	9.884	9.884	18.999	18.999
Passiva				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten				
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	15.296	15.447	16.505	16.438
Finanzverbindlichkeiten	108.316	108.802	94.257	94.378
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	809	809	1.359	1.359
Übrige Verbindlichkeiten	1.170	1.170	1.458	1.458
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten				
Derivative Finanzinstrumente ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung	289	289	181	181
Verbindlichkeiten ohne Zugehörigkeit zu den Bewertungskategorien des IAS 39				
Derivative Finanzinstrumente mit bilanzieller Sicherungsbeziehung	4.738	4.738	4.036	4.036
	130.618	131.255	117.796	117.850

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

Nettogewinne oder -verluste aus Finanzinstrumenten

Diese lassen sich wie folgt darstellen:

T€	Geschäftsjahr	
	2009	2008
Kredite und Forderungen		
Sonstige betriebliche Erträge	0	78
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(164)	(343)
	(164)	(265)
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
Tilgungsgewinn (Zinsaufwendungen)	0	1.469
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
Zinsswaps ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung (Zinsaufwendungen)	(108)	(88)
Nettogewinne (-verluste)	(272)	1.116

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

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

Das Risikomanagement wird zentral auf Konzernebene auf der Grundlage vom Vorstand herausgegebener Richtlinien in enger Zusammenarbeit mit der zentralen Finanzabteilung der IC Immobilien Gruppe wahrgenommen. Diese Abteilung ist bei der Ermittlung, Bewertung und Absicherung von Finanzrisiken als Dienstleister im Wesentlichen für die Tochterunternehmen des Konzerns tätig.

a) Zinsänderungsrisiken

Der Konzern unterhält Tagesgeld- und Festgeldguthaben, deren Verzinsung vom jeweiligen Marktzinsniveau abhängt.

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

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

Wären die Zinssätze im Berichtszeitraum um einen Prozentpunkt höher oder niedriger gewesen, dann wären Konzernergebnis und Eigenkapital um ca. T€ 248 (2008: T€ 205) niedriger bzw. höher gewesen. Diese Auswirkung beruht auf veränderten Zinsaufwendungen für variabel verzinsliche Kredite, vermindert um die Effekte von Zinssicherungsgeschäften und Zinsen auf Bankguthaben.

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

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

b) Kreditrisiken

Kreditrisiken ergeben sich aus Forderungen gegen Mieter, aus der Stundung von Kaufpreisforderungen sowie aus der Anlage liquider Mittel. Der Konzern hat Richtlinien, nach denen Mietverträge nur mit Parteien abgeschlossen werden, die eine einwandfreie Bonität aufweisen. Die Bonität wird laufend überwacht. Die Mieterstruktur ist breit gefächert. In den Geschäftsjahren 2009 und 2008 waren die Mietausfälle minimal.

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

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

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

c) Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsmanagement wird verantwortungsbewusst gehandhabt und umfasst die Aufrechterhaltung eines ausreichenden Finanzmittelbestandes. Es wird angestrebt, bei der Liquiditätsbeschaffung möglichst flexibel zu sein. Die Liquiditätssituation wird vom Vorstand überwacht und regelmäßig mit dem Aufsichtsrat besprochen.

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

T€	fällig							
	innerhalb eines Jahres		zwischen 1 und 2 Jahren		zwischen 2 und 5 Jahren		nach 5 Jahren	
	31. Dezember		31. Dezember		31. Dezember		31. Dezember	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Anteile von Minderheits- gesellschaftern	0	0	0	0	0	0	15.296	16.505
Bankverbindlichkeiten	7.311	20.916	13.625	7.639	48.059	56.253	51.224	38.887
Derivative Finanzinstrumente	1.811	68	1.456	68	2.341	102	1.351	0
Rückstellungen	261	334	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	809	1.359	0	0	0	0	0	0
Übrige Verbindlichkeiten	1.094	4.505	286	279	0	0	0	0

Bei den aufgeführten Beträgen handelt es sich grundsätzlich um die zu leistenden Zahlungen einschließlich Zinsen. Unter den derivativen Finanzinstrumenten werden zum 31. Dezember 2009 sämtliche Swapzinsen ausgewiesen. Dagegen wurden im Vorjahr in dieser Zeile nur Zinsen aus Zinssicherungsgeschäften gezeigt, soweit diese nicht dem „hedge accounting“ unterliegen. Die Zinsen für derivative Finanzinstrumente mit bilanziellem Sicherungszusammenhang wurden bei den Bankverbindlichkeiten dargestellt.

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

Es gab in der Berichtsperiode keine Änderung im Kapitalmanagementansatz des Konzerns.

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

T€	31. Dezember	
	2009	2008
Eigenkapital	72.720	76.787
Bilanzsumme	203.809	198.243
Eigenkapitalquote	35,7%	38,7%

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

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

T€	31. Dezember	
	2009	2008
Eigenkapital gem. Konzernbilanz	72.720	76.787
Minderheitsanteile	15.296	16.505
Eigenkapital gem. § 15 REITG	88.016	93.292
Unbewegliches Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	137.587	130.740
"at equity" bewertete Beteiligungen	47.442	48.443
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	8.237	0
Summe unbewegliches Vermögen	193.266	179.183
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG	45,5%	52,1%

(31) SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Der Konzern hält Immobilien in der Fair Value REIT-AG und in deren Tochterunternehmen. Die Organisations- und Managementstruktur des Konzerns entspricht diesen beiden Beteiligungsformen. Dementsprechend bestehen zwei Geschäftsbereiche, nämlich „Direktinvestitionen“ und „Tochterunternehmen“, wobei für die Tochterunternehmen jeweils einzeln berichtet wird. Daneben bestehen Minderheitsbeteiligungen an weiteren Immobilienfonds, die diesen beiden Segmenten nicht zugeordnet sind. Der Konzern ist ausschließlich in der geografischen Region „Deutschland“ tätig. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente sind die gleichen wie die in Anhang Nr. 2 beschriebenen Methoden des Konzerns. Zwecks besserer Übersichtlichkeit erfolgen die Segmentangaben sowohl in zusammengefasster Form (Geschäftsfeld „Tochterunternehmen“) als auch einzeln auf Fondsebene.

Die Segmentumsätze (Mietträge einschließlich Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten) und Segmentergebnisse lassen sich wie folgt darstellen:

T€	Segmentumsätze Geschäftsjahr		Segmentergebnisse Geschäftsjahr	
	2009	2008	2009	2008
Direktinvestitionen	3.864	3.927	1.045	1.048
Tochterunternehmen	8.333	9.999	(220)	(355)
	12.197	13.926	825	693
Ergebnis aus "at equity" bewerteten Beteiligungen			1.401	(7.075)
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges			(1.552)	(2.447)
Nettozinsaufwand			(4.525)	(4.907)
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern			945	435
Jahresfehlbetrag			(2.906)	(13.301)

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

Mit folgenden Mietern wurden Mietumsätze in Höhe von jeweils mehr als 10% des Gesamtumsatzes getätigt:

T€	Geschäftsjahr	
	2009	2008
Hauptmieter 1 (Segment Direktinvestitionen)	3.298	3.123
Hauptmieter 2 (Segment Tochterunternehmen - BBV 06)	2.015	2.157
Hauptmieter 3 (Segment Tochterunternehmen - IC 07)	0	2.123
übrige unter je 10%	6.884	6.523
	12.197	13.926

Die Umsätze der Segmente teilen sich wie folgt nach objektbezogen ermittelten Hauptnutzungsarten auf:

T€	Direktinvestitionen		Tochterunternehmen	
	Geschäftsjahr		Geschäftsjahr	
	2009	2008	2009	2008
Büro	3.864	3.927	585	2.327
Einzelhandel	0	0	4.050	3.800
Logistik	0	0	1.821	1.749
Sonstiges	0	0	1.877	2.123
	3.864	3.927	8.333	9.999

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

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

T€	Direktinvestitionen Geschäftsjahr		Tochterunternehmen Geschäftsjahr	
	2009	2008	2009	2008
Bewertungsgewinne	115	0	332	381
Bewertungsverluste	(1.858)	(2.907)	(4.959)	(7.208)
Veräußerungsgewinne (-verluste)	0	976	(190)	369
	(1.743)	(1.931)	(4.817)	(6.458)

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Ergebnisrechnungen der Segmente in weniger aggregierter Form. Dabei ist das Segment „Tochterunternehmen“ nach den einzelnen Fondsgesellschaften aufgeteilt.

T€	Direkt- investitionen		Segment Tochterunternehmen							
	FV AG		IC 01		IC 03		IC 07		IC 13	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Mieterträge	3.225	3.409	330	319	590	543	445	2.217	0	0
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	639	518	107	77	213	167	140	110	0	0
Segmentumsätze	3.864	3.927	437	396	803	710	585	2.327	0	0
Erbbauzinsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(715)	(646)	(176)	(135)	(351)	(297)	(408)	(230)	0	0
Segmentbezogene Verwaltungskosten	(386)	(393)	(35)	(36)	(38)	(36)	(43)	(890)	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	26	91	(31)	1	1	1	11	78	0	0
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	0	976	0	0	0	0	0	0	0	0
Bewertungsgewinne	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Bewertungsverluste	(1.743)	(2.907)	(100)	(536)	(400)	(880)	(390)	(2.262)	0	0
Segmentergebnis	1.046	1.048	195	(310)	15	(502)	(245)	(977)	0	0
Zentrale Verwaltungskosten	(1.553)	(1.853)	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Aufwendungen	0	(594)	0	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus "at equity" bew. Beteilig.	1.747	334	0	0	0	0	0	0	0	0
Übriges Beteiligungsergebnis	405	2.971	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettozinsaufwand	(2.410)	(3.285)	(98)	(93)	(204)	(194)	(145)	(658)	0	0
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jahresergebnis	(765)	(1.379)	97	(403)	(189)	(696)	(390)	(1.635)	0	0

T€	Segment Tochterunternehmen						Konsolidierung		Konzern	
	BBV 03		BBV 06		Gesamt		2009	2008	2009	2008
	2009	2008	2009	2008	2009	2008				
Mieterträge	883	910	4.987	4.994	7.235	8.983	0	0	10.460	12.392
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	135	129	503	533	1.098	1.016	0	0	1.737	1.534
Segmentumsätze	1.018	1.039	5.490	5.527	8.333	9.999	0	0	12.197	13.926
Erbbauzinsen	0	0	(232)	(231)	(232)	(231)	0	0	(232)	(231)
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(264)	(196)	(1.523)	(1.408)	(2.722)	(2.266)	0	0	(3.437)	(2.912)
Segmentbezogene Verwaltungskosten	(190)	(171)	(373)	(418)	(679)	(1.551)	7	0	(1.058)	(1.944)
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	(21)	(33)	(63)	105	(103)	152	(7)	0	(84)	243
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	(69)	0	(121)	369	(190)	369	0	0	(190)	1.345
Bewertungsgewinne	0	0	232	381	332	381	0	0	332	381
Bewertungsverluste	(800)	(760)	(3.037)	(2.389)	(4.627)	(6.827)	0	0	(6.370)	(9.734)
Segmentergebnis	(326)	(121)	141	1.555	(220)	(355)	0	0	826	693
Zentrale Verwaltungskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	(1.553)	(1.853)
Sonstige Aufwendungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(594)
Ergebnis aus "at equity" bew. Beteilig.	0	0	0	0	0	0	(346)	(7.409)	1.401	(7.075)
Übriges Beteiligungsergebnis	0	0	0	0	0	0	(405)	(2.971)	0	0
Nettozinsaufwand	11	46	(1.679)	(723)	(2.115)	(1.622)	0	0	(4.525)	(4.907)
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	0	0	0	0	0	0	945	435	945	435
Jahresergebnis	(315)	(75)	(1.538)	832	(2.335)	(1.977)	194	(9.945)	(2.906)	(13.301)

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

T€	Vermögenswerte 31. Dezember		Schulden 31. Dezember	
	2009	2008	2009	2008
Direktinvestitionen	47.839	56.400	858	1.880
Tochterunternehmen	108.650	93.603	1.594	4.600
Summe Segmentvermögen / Segmentschulden	156.489	150.003	2.452	6.480
Nicht zugeordnete Vermögenswerte / Schulden / Konsolidierung	47.320	48.240	128.637	114.976
Konzern Gesamt	203.809	198.243	131.089	121.456

Die Vermögenswerte der Segmente bestehen in erster Linie aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Forderungen und liquiden Mitteln. Die Vermögenswerte des Segments „Tochterunternehmen“ enthalten auch die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte (Anhang Nr. 9). Die nicht zugeordneten Vermögenswerte bestehen aus den Buchwerten der „at equity“ bilanzierten Unternehmen. Die Segmentverbindlichkeiten umfassen die betrieblichen Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten, derivative Finanzinstrumente und Minderheitsanteile sind unter den nicht zugeordneten Schulden ausgewiesen.

Die nachfolgende Darstellung zeigt in weniger aggregierter Form alle den Segmenten zugeordneten und nicht zugeordneten Vermögenswerte und Schulden, wobei das Segment „Tochterunternehmen“ nach den einzelnen Fondsgesellschaften aufgeteilt ist.

T€	Direkt- investitionen Fair Value REIT-AG		Segment Tochterunternehmen								
			IC 01		IC 03		IC 07		IC 13		
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	
Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	16	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	45.527	47.270	4.340	4.340	7.320	7.720	7.110	7.500	21.380		0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	319	272	139	139	109	71	13	170	54		0
Ertragsteuerforderungen	63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Forderungen und Vermö- genswerte	446	3.423	77	1	7	8	0	3	34		0
Liquide Mittel	1.468	5.411	73	174	92	67	2.565	5.996	1.839		0
Zwischensumme Segment- vermögen	47.839	56.400	4.629	4.654	7.528	7.866	9.688	13.669	23.307	0	0
Anteile an Tochterunternehmen	30.404	27.909	0	0	0	0	0	0	0	0	0
"At equity" bewertete Beteiligungen	47.540	50.177	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vermögenswerte Gesamt	125.783	134.486	4.629	4.654	7.528	7.866	9.688	13.669	23.307	0	0
Rückstellungen	(179)	(253)	(11)	(14)	(10)	(13)	(10)	(13)	(12)		0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(304)	(830)	(9)	(30)	(21)	(39)	(9)	(10)	(89)		0
Sonstige Verbindlichkeiten	(375)	(797)	(58)	(75)	(64)	(61)	(51)	(2.948)	(69)		0
Zwischensumme Segment- verbindlichkeiten	(858)	(1.880)	(78)	(119)	(95)	(113)	(70)	(2.971)	(170)		0
Anteile von Minderheits- gesellschaftern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanzverbindlichkeiten	(40.510)	(47.143)	(1.907)	(1.988)	(3.569)	(3.700)	(3.405)	(4.086)	(22.400)		0
Derivative Finanzinstrumente	(4.080)	(3.442)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten Gesamt	(45.448)	(52.465)	(1.985)	(2.107)	(3.664)	(3.813)	(3.475)	(7.057)	(22.570)	0	0
Nettovermögen zum 31. Dezember	80.335	82.021	2.644	2.547	3.864	4.053	6.213	6.612	737	0	0

T€	Segment Tochterunternehmen						Konsolidierung		Konzern	
	BBV 03		BBV 06		Gesamt		2009	2008	2009	2008
	2009	2008	2009	2008	2009	2008				
Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	16	24
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.820	9.140	45.090	54.770	92.060	83.470	0	0	137.587	130.740
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.520	0	6.717	0	8.237	0	0	0	8.237	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	34	106	639	744	988	1.230	0	0	1.307	1.502
Ertragsteuerforderungen	0	0	0	0	0	0	0	0	63	0
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	256	6	178	257	552	275	(122)	(203)	876	3.495
Liquide Mittel	691	1.319	1.553	1.072	6.813	8.628	0	0	8.281	14.039
Segmentvermögen	9.321	10.571	54.177	56.843	108.650	93.603	(122)	(203)	156.367	149.800
Anteile an Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	0	(30.404)	(27.909)	0	0
„At equity“ bewertete Beteiligungen	0	0	0	0	0	0	(98)	(1.734)	47.442	48.443
Vermögenswerte Gesamt	9.321	10.571	54.177	56.843	108.650	93.603	(30.624)	(29.846)	203.809	198.243
Rückstellungen	(13)	(15)	(26)	(26)	(82)	(81)	0	0	(261)	(334)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(75)	(10)	(302)	(440)	(505)	(529)	0	0	(809)	(1.359)
Sonstige Verbindlichkeiten	(45)	(171)	(720)	(735)	(1.007)	(3.990)	2	3	(1.380)	(4.784)
Segmentverbindlichkeiten	(133)	(196)	(1.048)	(1.201)	(1.594)	(4.600)	2	3	(2.450)	(6.477)
Anteile von Minderheits- gesellschaftern	0	0	0	0	0	0	(15.296)	(16.505)	(15.296)	(16.505)
Finanzverbindlichkeiten	0	0	(36.645)	(37.540)	(67.926)	(47.314)	120	200	(108.316)	(94.257)
Derivative Finanzinstrumente	0	0	(947)	(775)	(947)	(775)	0	0	(5.027)	(4.217)
Verbindlichkeiten Gesamt	(133)	(196)	(38.640)	(39.516)	(70.467)	(52.689)	(15.174)	(16.302)	(131.089)	(121.456)
Nettovermögen	9.188	10.375	15.537	17.327	38.183	40.914	(45.798)	(46.148)	72.720	76.787

Investitionen und Abschreibungen ergeben sich aus folgender Darstellung:

T€	Investitionen Geschäftsjahr		Abschreibungen Geschäftsjahr	
	2009	2008	2009	2008
Direktinvestitionen				
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	217	0	0
im Bau befindliche Immobilien	0	13.475	0	0
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	3	1	11	10
	3	13.693	11	10
Tochterunternehmen				
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien				
Erstkonsolidierung	0	0	0	0
Nachträgliche Anschaffungskosten (BBV 06)	74	0	0	0
Sachanlagen (IC 01)	15	0	15	0
	89	0	15	0
Konzern Gesamt	92	13.693	26	10

(32) ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Die in der Kapitalflussrechnung für 2008 ausgewiesene Zwischensumme FFO („funds from operations“) enthält nicht die erhaltene Abstandszahlung der IDLG in Höhe von T€ 15.438. Dementsprechend wurden Auszahlungen, die mit der erhaltenen Abstandszahlung in direktem Zusammenhang stehen, bei der Ermittlung der Zwischensumme FFO den betrieblichen Einnahmen hinzugerechnet und erst unterhalb der Zwischensumme FFO abgezogen. Es handelt sich um folgende Beträge:

T€	
851	Fonds- und Objektverwaltungsgebühren
1.029	Ausschüttungen an Minderheitsgesellschaftler des IC 07
1.880	

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

Nahe stehende Unternehmen – Nahe stehende Unternehmen des Konzerns sind die H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG, die über vier Tochterunternehmen 30,46% der Stimmrechte an der Gesellschaft besitzt, sowie die UniCredito Italiano S.p.A., Mailand, mit ihren Tochterunternehmen Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG („HVB“),

Wealth Management Capital Holding GmbH, H.F.S. HYPO-Fondsbeteiligungen für Sachwerte GmbH und WealthCap Real Estate Management GmbH, denen diese Stimmrechte nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet werden.

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

Finanzierungsgeschäfte mit der HVB – Die Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG ist Darlehensgeberin des Konzerns. Ferner bestehen zwei Zinsswapgeschäfte und ein Zinsbegrenzungsgeschäft mit diesem Kreditinstitut (siehe Anhang Nr. 16). Der Zinsaufwand betrug T€ 1.632 (2008: T€ 2.415). Zum 31. Dezember 2009 betragen die Darlehensverbindlichkeiten T€ 36.645 (2008: T€ 37.340) und die Verbindlichkeiten aus den Zinsswap- und Zinsbegrenzungsgeschäften T€ 947 (2008: T€ 775). Bei der HVB bestanden zum 31. Dezember 2009 Bankguthaben in Höhe von T€ 2.236 (2008: T€ 2.439); aus Termingeldanlagen und anderen Guthaben entstanden Zinserträge in Höhe von T€ 29 (2008: T€ 59).

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

Asset Management und Corporate Services Vertrag – Der von der Gesellschaft am 25. Juli 2007 mit der IC Fonds GmbH mit Laufzeit bis zum 30. Juni 2011 abgeschlossene Dienstleistungsvertrag über Asset Management und Übernahme des Rechnungswesens wurde am 22. Dezember 2009 mit Wirkung zum

30. September 2009 aufgehoben. Die Gesellschaft möchte das Asset Management in Zukunft selbst übernehmen und ein Outsourcing im Bereich der immobilienbezogenen Tätigkeiten auf das Property Management, das Rechnungswesen und auf projektbezogene Unterstützungsleistungen beim An- und Verkauf von Immobilien und Beteiligungen beschränken.

Vertrag über Rechnungswesen – Am 22. Dezember 2009 wurde mit Wirkung ab 1. Oktober 2009 mit der IC Immobilien Service GmbH ein Vertrag über die Übernahme des Rechnungswesens abgeschlossen. In diesem Zusammenhang übernimmt die IC Immobilien Service GmbH auch die Personalverwaltung, die Führung der Personalakten die Koordination der Gehaltsabrechnungen sowie die Betreuung einer etwaigen Altersversorgung.

Im Rahmen des Rechnungswesens schuldet die IC Immobilien Service GmbH die Erfüllung der Buchführungspflicht, die Führung der Handelsbücher und die Erstellung des Inventars gemäß §§ 238–240 HGB sowie die Übernahme des Zahlungsverkehrs. Zu den Aufgaben gehört auch die Erstellung des Jahresabschlusses nach HGB und des Konzernabschlusses nach IFRS. Ferner ist quartalsmäßig ein Konzernzwischenabschluss nach IFRS zu erstellen.

Als Vergütung erhält die IC Immobilien Service GmbH eine jährliche Vergütung in Höhe von T€ 100 sowie eine zusätzliche variable Vergütung in Höhe von 0,25% der quotale der Gesellschaft zuzurechnenden Jahres-Ist-Mieten ohne Nebenkostenumlagen. Die Vergütungen verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Der Vertrag kann erstmals mit einer Frist von sechs Monaten zum 31. Dezember 2012 gekündigt werden. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende der jeweiligen Laufzeit des Vertrags durch einen der Vertragspartner gekündigt wird.

Property Management Vertrag – Der von der Gesellschaft am 25. Juli 2007 mit der IC Immobilien Service GmbH, Unterschleißheim („Auftragnehmer“ oder „ICIS“), abgeschlossene Dienstleistungsvertrag über die kaufmännische und technische Bewirtschaftung des von der Fair Value unmittelbar, d.h. ohne Einschaltung von Tochtergesellschaften, gehaltenen Grundbesitzes wurde am 22. Dezember 2009 mit Wirkung ab 1. Oktober 2009 neu gefasst.

Zu den Aufgaben des Auftragnehmers gehört auch die Vermietung des Grundbesitzes.

Der Auftragnehmer hat der Gesellschaft in Bezug auf den Direktbesitz, Tochterunternehmen sowie assoziierte Unternehmen regelmäßig über die Entwicklung der von ihm verwalteten Immobilien und Beteiligungen zu berichten und über wichtige ertragsrelevante oder von der Planung abweichende Vorgänge zu informieren.

Für die Bewirtschaftungstätigkeit erhält die IC Immobilien Service GmbH von der Fair Value, soweit nichts anderes vereinbart ist, ein jährliches Entgelt in Höhe von 3,0% der Jahres-Istmierte des Direktbesitzes ohne Nebenkostenumlagen.

Die über die kaufmännische Abwicklung der laufenden Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten hinausgehenden größeren, außergewöhnlichen technischen und baulichen Maßnahmen, wie z.B. Um-, An- und Ausbauten der/des Objekte(s) und/oder Mietbereiche sowie sonstige Sanierungsmaßnahmen werden hinsichtlich der kaufmännischen Betreuung bei einer Rechnungssumme über einer Million EUR mit 5%, ab EUR 100.000,00 mit 9%, darunter mit 15% vergütet.

Für die Neuvermietung von Gewerbemietflächen steht der IC Immobilien Service GmbH neben der Kostenerstattung für Inserate etc. ein Honorar in Höhe von 5% der Miete, gerechnet über die für den Mieter unkündbar vereinbarte Festlaufzeit zu, sofern die IC Immobilien Service GmbH keine Vergütung seitens der Mieter erhält. Für Anschlussvermietungen

reduziert sich der Satz auf 2%. Als Höchstbetrag gelten in jedem Fall vier Monatsmieten als vereinbart.

Für den Abschluss von unbefristeten Wohnungsmietverträgen und unbefristeten gewerblichen Mietverträgen steht IC Immobilien Service GmbH neben der Kostenerstattung für Inserate etc. ein Honorar von zwei Monatsmieten zu, sofern für Fair Value keine Maklerkosten anfallen und die IC Immobilien Service GmbH keine Vergütung seitens der Mieter erhält. Bei Einschaltung von Maklern werden die Maklerhonorare abgesetzt. Der ICIS verbleibt in diesem Fall jedoch mindestens eine Koordinationspauschale in Höhe einer halben Monatsmiete.

Die aufgeführten Vergütungsbeträge verstehen sich netto zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer.

Der Vertrag ist erstmals zum Ende der festen Vertragslaufzeit am 31. Dezember 2012 unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten kündbar. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende der jeweiligen Laufzeit des Vertrags durch einen der Vertragspartner gekündigt wird.

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

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

T€	Geschäftsjahr	
	2009	2008
Dienstleistungshonorare		
Geschäftsbesorgung (einschließlich Fondsverwaltung)	519	1.166
Objektverwaltungsgebühr	169	297
Treuhandgebühren	135	109
Mietervermittlungsprovision	79	5
Baubetreuung	26	43
Konzeptionshonorar REIT	0	(200)
Übrige	18	10
	946	1.430
Aufwand aus Ausbuchung der variablen Kaufpreisforderung w. BBV 08	0	300
Übrige Erträge	0	(4)
Zinsaufwendungen	2	40
Zinserträge	0	(71)
	948	1.695

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

T€	31. Dezember	
	2009	2008
Forderungen	0	74
Darlehensverbindlichkeiten	0	(115)
Leistungsverbindlichkeiten	(20)	(237)
Sonstige Verbindlichkeiten	0	(15)
	(20)	(293)

Vergütungen der Mitglieder des Vorstands

T€	31. Dezember	
	2009	2008
Kurzfristig fällige Leistungen	366	449
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	4	3
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	325	0
	695	452

Für 2009 setzen sich die Leistungen wie folgt zusammen:

€	F. Schaich	M. Heiler	Gesamt
a) aktive Vorstandsmitglieder			
Erfolgsunabhängige Vergütungen			
Festgehalt	204.000	131.400	335.400
Sachbezüge und Sonstiges	12.966	17.148	30.114
Erfolgsabhängige Vergütungen	0	0	0
	216.966	148.548	365.514
b) frühere Vorstandsmitglieder			
Abfindung	0	265.000	265.000
Gehalt bis zur Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	43.800	43.800
Sachbezüge und Sonstiges	0	16.088	16.088
	0	324.888	324.888
Bezüge im Sinne von § 285 Nr. 9 HGB	216.966	473.436	690.402
Aufwand für Altersversorgung	2.477	2.430	4.907
Gesamt	219.443	475.866	695.309

Anstellungsvertrag Frank Schaich, Laufzeit bis 30. September 2012 – Herr Schaich erhält für seine Tätigkeit ein festes Jahresgehalt in Höhe von brutto € 204.000. Als erfolgsabhängige Vergütung wurde eine Tantieme in Höhe von 1,25% der Dividende abzüglich des festen Jahresgehalts vereinbart. Vergütungsbestandteile mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter wurden nicht vereinbart. Herr Schaich hat Anspruch auf einen Personenkraftwagen in der Preisklasse bis max. € 45.000 netto zur dienstlichen und privaten Nutzung. Herr Schaich erhält außerdem einen Altersversicherungsbeitrag in Höhe des jeweilig höchsten Pflichtbetrags des Arbeitgebers zur gesetzlichen Rentenversicherung. Des Weiteren wird Herr Schaich für die Dauer des Anstellungsvertrags in Höhe von € 380.000 für den Todesfall und € 760.000 für den Voll-Invaliditätsfall im Rahmen einer Gruppenunfallversicherung versichert.

Mit Vertrag vom 10. Juli 2008 wurde eine vom bisherigen Arbeitgeber erteilte Pensionszusage vom 1. Januar 1997 mit Wirkung vom 1. Oktober 2007 von der Gesellschaft übernommen. Im Gegenzug wurde

die vom bisherigen Arbeitgeber im Zusammenhang mit der Pensionszusage abgeschlossene Rückdeckungsversicherung auf die Gesellschaft übertragen. Herr Schaich erhält ein Versorgungskapital in Höhe von DM 383.298,00, wenn er nach vollendetem 65. Lebensjahr aus der Gesellschaft ausscheidet. Im Falle des Ablebens vor Eintritt des Versorgungsfalles erhält der in gültiger Ehe lebende Ehegatte ein Versorgungskapital in Höhe von DM 455.653,00 mit einer jährlichen Abnahme in Höhe von DM 2.605,00 p.a. ab dem 2. Jahr nach Erteilung der Pensionszusage. Die Fortführung der Pensionszusage tritt an die Stelle des Herrn Schaich vertraglich zugesagten Alterssicherungsbeitrags in Höhe des jeweilig höchsten Pflichtbetrags des Arbeitgebers zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Anstellungsvertrag Manfred Heiler, vorzeitig zum 31. Dezember 2009 beendet – Herr Heiler erhielt für seine Tätigkeit ein festes Jahresgehalt in Höhe von brutto € 175.200. Als erfolgsabhängige Vergütung wurde eine variable Tantieme in Höhe von 1,25% der Dividende abzüglich des festen Jahresgehalts

vereinbart. Vergütungsbestandteile mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter wurden nicht vereinbart. Herr Heiler hatte Anspruch auf einen Personenkraftwagen in der Preisklasse bis max. € 45.000 netto zur dienstlichen und privaten Nutzung. Herr Heiler erhielt außerdem einen Altersversicherungsbeitrag in Höhe des jeweilig höchsten Pflichtbetrags des Arbeitgebers zur gesetzlichen Rentenversicherung. Des Weiteren wurde Herr Heiler für die Dauer des Anstellungsvertrags in Höhe von € 250.000 für den Todesfall und € 500.000 für den Voll-Invaliditätsfall im Rahmen einer Gruppenunfallversicherung versichert. Außerdem zahlte die Gesellschaft für Herrn Heiler zwei Drittel der Beiträge zur Unterstützungskasse des Bankenversicherungsvereins in Berlin. Der Anstellungsvertrag hatte eine ursprüngliche Laufzeit bis zum 30. November 2012.

Gemäß Vereinbarung vom 28. August 2009 ist Herr Heiler am 30. September 2009 aus dem Vorstand ausgeschieden. Vereinbarungsgemäß erhielt er seine laufenden Bezüge noch bis zum 31. Dezember 2009; der Anstellungsvertrag endete mit diesem Datum. Als Abfindung wurde ein Betrag von € 265.000 gezahlt. Seinen Dienstwagen darf Herr Heiler noch im bisherigen Umfang bis zum 30. November 2010 (Ende des Leasingvertrages) nutzen.

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

Vergütung des Aufsichtsrats – Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2009 kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von insgesamt T€ 16 (2008: T€ 29) gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

(34) EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es sind keine zu berichtenden Ereignisse bekannt geworden.

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

Zuletzt am 15. März 2010 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht.

(36) INANSPRUCHNAHME VON § 264B HGB

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

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

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

München, den 16. März 2010

Fair Value REIT-AG



gez. Frank Schaich



Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Fair Value REIT-AG, München, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 16. März 2010

BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. R. Irlbeck
Wirtschaftsprüfer

gez. Dr. G. Kaulen
Wirtschaftsprüfer

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

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

München, den 16. März 2010

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich



Finanzierung und Portfolio im Detail



Finanzverbindlichkeiten im Detail

Kurzname	Objekt	Bank	Buchwert gemäß IFRS		Effektiv- zins	Derivat	LTV max.	LTV Ist	DSCR Min.	DSCR Ist
			gesamt 31.12.09	Fest bis						
Konzern										
FVAG	Beteilig.kauf	WIB Westdt. Immobilienbank	-7.500,000	31.07.2011	5,21%		20%	13%	18%	25%
FVAG	Portfolio	WIB Westdt. Immobilienbank	-21.666,920	29.06.2018	6,00%	SWAP	75%	73%	110%	109%
FVAG	Portfolio	WIB Westdt. Immobilienbank	-11.343,080	29.06.2018	6,00%	SWAP	75%	73%	110%	109%
Summe Direktbesitz			-40.510,000							
IC07	Teltow	HRE Hypo Real Estate	-3.404,824	31.12.2013	5,15%		n/a		n/a	
Total IC 07			-3.404,824							
IC03	Neuss	HRE Hypo Real Estate	-3.449,188	31.10.2011	5,55%		n/a		n/a	
Total IC 03			-3.449,188							
IC01	Alzey	HRE Hypo Real Estate	-1.039,908	30.09.2013	5,15%		n/a		n/a	
IC01	Essen	HRE Hypo Real Estate	-866,595	30.09.2013	5,15%		n/a		n/a	
Total IC 01			-1.906,503							
BBV 06	Portfolio	HVB HypoVereinsbank	-26.802,298	29.06.2012	2,76%	CAP	n/a		n/a	
BBV 06	Hannover	HVB HypoVereinsbank	-5.072,390	02.07.2012	4,86%	SWAP	n/a		n/a	
BBV 06	Köln, Seligenstadt	HVB HypoVereinsbank	-4.770,658	02.07.2012	4,68%	SWAP	n/a		n/a	
Total BBV 06			-36.645,346							
IC13	Potsdam	HRE Hypo Real Estate	-2.625,140	31.10.2011	2,48%		n/a		n/a	
IC13	Neubrandenb.	HRE Hypo Real Estate	-2.627,976	31.07.2011	2,48%		n/a		n/a	
IC13	Neubrandenb.	HRE Hypo Real Estate	-8.521,920	31.10.2011	2,48%		n/a		n/a	
IC13	Neubrandenb.	HRE Hypo Real Estate	-2.097,873	31.12.2013	3,32%		n/a		n/a	
IC13	Neubrandenb.	HRE Hypo Real Estate	-638,589	31.12.2013	3,32%		n/a		n/a	
IC13	Langenfeld	Corealcredit	-4.383,443	31.10.2011	2,48%		n/a		n/a	
IC13	Langenfeld	Corealcredit	-67,461	31.10.2011	2,48%		n/a		n/a	
IC13	Langenfeld	Corealcredit	-530,807	31.10.2011	2,48%		n/a		n/a	
IC13	Langenfeld	Corealcredit	-153,065	28.02.2012	2,48%		n/a		n/a	
IC13	Langenfeld	Corealcredit	-753,610	28.02.2012	2,48%		n/a		n/a	
Total IC 13			-22.399,884							
Summe Konzern			-108.315,745							
Assoziierte Unternehmen										
BBV 14	Portfolio	HSH Nordbank	-51.436,938	31.12.2014	5,18%		n/a		n/a	
Total BBV 14			-51.436,938							
IC12	Bankgeb.Chem	WIB Westdt. Immobilienbank	-2.327,236	15.09.2016	5,23%		50%	32%	120%	216%
Total IC 12			-2.327,236							
BBV 02	Erlangen	BBV Lebensversicherung	-192,838	31.12.2011	5,06%		n/a		n/a	
BBV 02	Erlangen	BBV Lebensversicherung	-1.005,284	31.12.2016	5,23%		n/a		n/a	
BBV 02	Erlangen	BBV Lebensversicherung	-143,822	31.12.2016	5,23%		n/a		n/a	
Total BBV 02			-1.341,944							
IC15	Chemnitz (Arbeitsamt)	HSH Nordbank	-3.279,795	30.11.2012	5,10%		n/a		n/a	
IC15	Chemnitz (Arbeitsamt)	HSH Nordbank	-1.459,889	30.11.2012	5,10%		n/a		n/a	
IC15	Chemnitz (Arbeitsamt)	HSH Nordbank	-400,471	30.11.2012	5,10%		n/a		n/a	
IC15	Quickborn	Eurohypo	-8.786,415	31.12.2012	5,10%		n/a		n/a	
IC15	Dresden	HSH Nordbank	-3.306,263	30.09.2012	5,10%		n/a		n/a	
IC15	Dresden	HSH Nordbank	-667,266	30.09.2012	5,10%		n/a		n/a	
IC15	Chemnitz-Passage	HVB HypoVereinsbank	-3.276,466	31.12.2014	4,67%		n/a		n/a	
IC15	Chemnitz-Passage	Archon Capital	-1.756,454	30.12.2012	5,10%		n/a		n/a	
Total IC 15			-22.933,019							
BBV 10	Portfolio	BBV Lebensversicherung	-24.231,073	31.12.2012	5,10%	SWAP	n/a		n/a	
BBV 10	Portfolio	BBV Lebensversicherung	-2.895,093	31.12.2012	5,10%	SWAP	n/a		n/a	
BBV 10	Buchwert Zinsswaps	HVB HypoVereinsbank	-1.599,388	31.12.2012	5,10%		n/a		n/a	
BBV 10	Portfolio	HVB HypoVereinsbank	-33.318,997	31.12.2013	6,21%	SWAP	n/a		n/a	
BBV 10	Portfolio	HVB HypoVereinsbank	-2.758,819	31.12.2013	6,21%	SWAP	n/a		n/a	
BBV 10	Portfolio	HVB HypoVereinsbank	-9.014,330	31.12.2013	6,21%	SWAP	n/a		n/a	
Total BBV 10			-73.817,700							
IC10	Rabenstein	HRE Hypo Real Estate	-7.561,406	31.12.2016	5,23%		n/a		n/a	
Total IC 10			-7.561,406							
BBV 09	Diverse	NordLB	-45.219,751	31.12.2013	6,48%	SWAP	n/a		n/a	
BBV 09	Diverse	NordLB	-30.400,201	31.12.2013	6,48%	SWAP	n/a		n/a	
Total BBV 09			-75.619,952							
Summe Assoziierte Unternehmen			-234.995,696 (Anteil Fair Value 82,8 Mio. €)							

Methodik der Immobilienbewertung

VERFAHREN UND ANNAHMEN

Wie schon in den vergangenen Jahren wurde die CB Richard Ellis GmbH (CBRE) mit Sitz in Frankfurt beauftragt, eine Wertermittlung der von Fair Value direkt und indirekt gehaltener Liegenschaften mit Stichtag zum 31. Dezember 2009 durchzuführen. CBRE ist kein von einer Aufsichtsbehörde reguliertes Unternehmen, beschäftigt jedoch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) sowie von der HypZert GmbH zertifizierte Immobiliensachverständige im Unternehmensbereich Valuation.

CBRE ermittelt den gemäß Practical Statement (PS) 3.2 der RICS Valuation Standards (6. Auflage), der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), London, wie folgt definierten Marktwert der Immobilien:

„Der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Konzeptionell und inhaltlich handelt es sich bei dem „Market Value“ nach der Definition der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und dem „Fair Value“ nach IFRS und IAS 40 um vergleichbare Wertebegriffe.

Der Marktwert wurde jeweils unter Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Maklercourtage sowie Notar- und Rechtsanwaltsgebühren) ermittelt und als Nettokapitalwert ausgewiesen.

Die Marktwertermittlung der einzelnen Liegenschaften erfolgte anhand des international anerkannten

Discounted Cash Flow Verfahrens. Das Discounted Cash Flow Verfahren ist Basis der dynamischen Investitionsrechenarten und dient zur Berechnung des Kapitalwertes zukünftig erwarteter, zeitlich versetzter, unterschiedlich hoher Zahlungsströme.

Dabei werden, nach Identifikation aller wertrelevanten Faktoren, die zukünftig erwarteten, wie auch teilweise prognosegebundenen Zahlungsströme periodengerecht aufsummiert. Das Ergebnis der erfassten Ein- und Auszahlungen wird mit Hilfe der Zinsrechnung mit dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) abgezinst. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) werden die Zahlungsströme während des Betrachtungszeitraumes jedoch explizit quantifiziert und nicht als Rentenzahlung dargestellt.

Da aufgrund der Diskontierung die Einflussnahme zukünftiger Zahlungsströme abnimmt, wie auch die Prognoseunsicherheit über den Betrachtungszeitraum zunimmt, wird üblicherweise bei immobilienwirtschaftlichen Investitionsüberlegungen nach einem 10-Jahreszeitraum (Detailbetrachtungszeitraum) der stabilisierte Nettoeinertrag anhand einer wachstumsimpliziten Mindestverzinsung kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz) und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.

Die im Bewertungsmodell verwendeten Annahmen spiegeln den Durchschnitt der Annahmen der zum jeweiligen Bewertungsstichtag am Markt dominanten Investoren wider. Diese Bewertungsparameter reflektieren die marktübliche Erwartungshaltung sowie die Fortschreibung an analysierten Vergangenheitswerten der zu bewertenden oder einer bzw. mehrerer vergleichbaren Liegenschaften.

Die Bewertungsparameter sind von CBRE im Rahmen der Marktwertermittlung nach bestem Ermessen eingeschätzt worden und können in zwei Gruppen unterteilt werden.

Die objektspezifischen Bewertungsparameter beinhalten z. B. Mietansätze für erst- wie auch Folgevermietungen, Verlängerungswahrscheinlichkeiten der bestehenden Mietverträge, Leerstandszeiten und Leerstandskosten, nicht umlegbare Nebenkosten und zu erwartende Kapitalausgaben des Eigentümers, Ausbau- wie auch Vermietungskosten für Erst- und Folgevermietungen oder eine objekt- und mietvertragspezifische gesamtheitliche Verzinsung des im Investment gebundenen Kapitals.

Zu den gesamtwirtschaftlichen Faktoren gehören insbesondere die Markt- und Mietpreisentwicklung innerhalb des Detailbetrachtungszeitraumes und die im Berechnungsmodell unterstellte Inflationserwartung.

MARKTINSTABILITÄT

Gemäß der Richtlinie 5 der RICS Valuation Standards weist CBRE in ihrem Gutachten vom 12. Februar 2010 ausdrücklich darauf hin, dass in Anbetracht der sich schnell ändernden Lage auf den weltweiten Finanz- und nationalen Immobilienmärkten der Marktwert eine stichtagsbezogene „Momentaufnahme“ ist, welche die zum Bewertungsstichtag herrschende Marktsituation reflektiert. CBRE führt weiter aus, dass der Marktwert nicht als ein für einen längeren Zeitraum gültiger Wert anzusehen ist sondern marktbedingten Schwankungen unterworfen ist.

Einzelobjektinformationen und Informationen zum anteiligen Portfolio der Fair Value REIT-AG

Adresse	Ort	Kurz- name Fonds	Haupt- nutzungs- art	Bau- jahr	letzte Sanie- rung/ Moder- nisierung	Grund- stücks- fläche [m ²]	Marktwert 31.12.2008 [T€]	Marktwert 31.12.2009 [T€]	Ver- ände- rung [%]	Diskontie- rungs- zins 31.12.2009 [%]	Kapitali- sierungs- zins 31.12.2009 [%]	Vermiet- bare Ge- bäude- fläche [m ²]
Direktbesitz												
Hauptstraße 56e / 56 d	Appen		Büro	1975	1995	4.320	230	225	-2,2	7,10	6,60	212
Bleek 1	Bad Bramstedt		Büro	1973	2006	3.873	1.200	1.150	-4,2	6,80	5,90	997
Oldesloer Straße 24	Bad Segeberg		Büro	1982	2007	5.152	9.240	8.900	-3,7	6,80	6,30	9.144
Königstr. 19-21	Barmstedt		Büro	1911	laufend	2.842	1.460	1.380	-5,5	6,75	6,25	1.264
Bahnhofstraße 9	Bönningstedt		Büro	1992	2003	1.131	240	230	-4,2	7,10	6,80	211
Bahnhofstraße 14	Boostedt		Büro	1989	2005	1.006	130	120	-7,7	6,50	5,90	114
Am alten Markt 9a	Bornhöved		Büro	1991	2005	873	680	660	-2,9	6,80	6,10	664
Berliner Damm 6	Ellerau		Büro	1990	2000	1.177	410	400	-2,4	6,90	6,70	369
Pinneberger Straße 155	Ellerbek		Büro	1985	2001	1.708	360	350	-2,8	6,80	5,80	356
Dorfstraße 29	Geschendorf		Büro	1985	2006	1.154	230	235	2,2	7,00	5,90	316
Hauptstraße 33	Halstenbek		Büro	1969	2001	1.195	860	820	-4,7	7,40	7,00	791
Seestraße 232	Halstenbek		Büro	1976	2002	549	90	87	-3,3	7,30	6,80	188
Friesenstraße 59	Helgoland		Büro	1986	2000	194	610	570	-6,6	6,60	5,70	488
Hamburger Straße 83	Henstedt-Ulzburg		Büro	1989	2004	1.219	1.100	1.060	-3,6	6,70	6,20	1.005
Holstenstraße 32	Kaltenkirchen		Büro	1978	2005	1.893	1.970	1.830	-7,1	6,90	6,50	1.581
Köllner Chaussee 27	Köln-Reisiek		Büro	1990	2001	1.004	180	180	0,0	7,10	6,40	168
Hamburger Straße 40	Leezen		Büro	1989	2005	886	190	190	0,0	7,00	6,60	174
Segeberger Straße 21	Nahe		Büro	1971	2004	1.698	700	690	-1,4	7,00	6,50	734
Ehndorfer Straße 153	Neumünster		Büro	1971	2003	1.685	250	240	-4,0	7,60	7,00	346
Kuhberg 11-13	Neumünster		Büro	1989	2005	5.286	15.300	14.700	-3,9	6,75	6,25	11.808
Röntgenstraße	Neumünster		Büro	1972	1998	2.481	280	275	-1,8	7,30	6,70	534
Ulzburger Str. 363 d / e	Norderstedt		Büro	1994	2004	2.762	1.480	1.420	-4,1	6,70	6,00	1.340
Ulzburger Str. 545 / 547	Norderstedt		Büro	1960		1.313	510	620	21,6	8,00	7,50	1.005
Damm 49	Pinneberg		Büro	1996	2007	1.383	2.370	2.280	-3,8	7,00	6,50	1.930
Oeltingsallee 30	Pinneberg- Quellental		Büro	1970	2002	2.047	660	640	-3,0	6,80	6,10	624
Kieler Straße 100	Quickborn		Büro	1980	2002	1.625	1.490	1.430	-4,0	6,80	6,20	1.309
Hauptstraße 49	Rellingen		Büro	1983	2001	828	560	550	-1,8	7,50	6,90	524
Rosenstraße 15	Sparrieshoop		Büro	1961	1999	984	200	195	-2,5	7,40	6,90	237
Willy-Meyer-Straße 3-5	Tornesch		Büro	1977	2003	970	590	560	-5,1	6,90	6,30	657
Am Markt 1	Trappenkamp		Büro	1985	2005	1.190	660	640	-3,0	6,90	6,00	787
Wassermühlenstraße 5	Uetersen		Büro	2001		2.348	1.890	1.790	-5,3	6,70	5,80	1.726
Markt 1	Wahlstedt		Büro	1975	2005	1.848	1.150	1.110	-3,5	6,70	6,20	1.346
Zwischensumme Direktbesitz						58.624	47.270	45.527	-3,7			42.948
Tochterunternehmen												
Rheinstr. 8	Teltow	IC07	Büro	1995		5.324	7.500	7.110	-5,2	7,70	6,70	9.731
Im Taubental 9-17	Neuss	IC03	Logistik	1990		19.428	7.720	7.320	-5,2	7,70	7,10	12.064
Heidhauser Straße 94	Essen- Heidhausen	IC01	Handel	1990		4.776	2.600	2.700	3,8	7,00	6,60	1.386
Hospitalstraße 17 - 19 / Judengasse 21	Alzey	IC01	Handel	1990	2007	2.243	1.740	1.640	-5,7	7,00	6,50	1.989
Andreasstr. 1	Ahaus-Wülten	BBV06	Handel	1990		5.513	1.110	1.060	-4,5	7,90	7,20	1.496
Andreasstr. 3 - 7	Ahaus-Wülten	BBV06	Handel	1973		13.036	4.380	4.220	-3,7	7,60	6,80	3.915
Marktplatz 3	Altenberge	BBV06	Handel	1986		1.756	1.190	1.120	-5,9	7,00	6,40	1.285
Heerenbergerstr. 51	Emmerich	BBV06	Handel	1987		4.314	870	850	-2,3	7,60	6,80	1.415
Hubert-Prött-Str. 117	Frechen	BBV06	Handel	1988		4.282	1.270	1.210	-4,7	7,30	6,70	1.225
Schwarzer Weg 21-24	Hamm	BBV06	Handel	1990		2.665	1.350	1.352	0,1	7,10	6,30	1.349
Hinüberstr. 6	Hannover	BBV06	Sonstiges	1981	2006	3.204	20.000	18.800	-6,0	7,00	6,40	19.460
Köhlstr. 8	Köln	BBV06	Logistik	1982		40.591	9.360	9.550	2,0	8,10	7,30	23.626
Gutenbergstr. 152/ St. Töniser Str. 12	Krefeld	BBV06	Handel	1990		8.417	4.100	3.440	-16,1	7,80	6,80	4.683

Anteil Fair Value REIT-AG													
Leerstand	Annualisierte Vertragsmiete	Annualisierte Potenzialmiete	Durchgerechnete Beteiligungsquote zum 30.12.2009	Anteiliger Marktwert 31.12.2008	Anteiliger Marktwert 31.12.2009	Veränderung	Restlaufzeit der Mietverträge	Vermietungsgrad nach Mietertrag	Annualisierte Vertragsmiete	Annualisierte Potenzialmiete	Vertragsmietenrendite vor Kosten	Potenzialmietenrendite vor Kosten	
[m²]	[T€]	[T€]	[%]	[T€]	[T€]	[%]	[Jahre]	[%]	[T€]	[T€]	[%]	[%]	
Werte zum 31. Dezember 2009													
0	19	19	100,00	230	225	-2,2	8,0	100,0	19	19	8,6	8,6	
0	79	79	100,00	1.200	1.150	-4,2	14,8	100,0	79	79	6,8	6,8	
378	610	637	100,00	9.240	8.900	-3,7	13,2	95,7	610	637	6,9	7,2	
0	93	93	100,00	1.460	1.380	-5,5	14,0	100,0	93	93	6,8	6,8	
0	19	19	100,00	240	230	-4,2	8,0	100,0	19	19	8,4	8,4	
0	10	10	100,00	130	120	-7,7	8,0	100,0	10	10	8,7	8,7	
0	52	52	100,00	680	660	-2,9	7,3	100,0	52	52	7,8	7,8	
0	31	31	100,00	410	400	-2,4	8,0	100,0	31	31	7,8	7,8	
0	28	28	100,00	360	350	-2,8	5,8	100,0	28	28	8,0	8,0	
0	20	20	100,00	230	235	2,2	6,1	100,0	20	20	8,6	8,6	
0	65	65	100,00	860	820	-4,7	8,0	100,0	65	65	7,9	7,9	
0	8	8	100,00	90	87	-3,3	8,0	100,0	8	8	9,5	9,5	
0	38	38	100,00	610	570	-6,6	11,7	100,0	38	38	6,7	6,7	
0	72	72	100,00	1.100	1.060	-3,6	16,0	100,0	72	72	6,8	6,8	
0	123	123	100,00	1.970	1.830	-7,1	15,8	100,0	123	123	6,7	6,7	
0	15	15	100,00	180	180	0,0	8,0	100,0	15	15	8,6	8,6	
0	16	16	100,00	190	190	0,0	8,0	100,0	16	16	8,4	8,4	
0	60	60	100,00	700	690	-1,4	8,0	100,0	60	60	8,7	8,7	
0	23	23	100,00	250	240	-4,0	6,1	100,0	23	23	9,6	9,6	
0	961	961	100,00	15.300	14.700	-3,9	15,4	100,0	961	961	6,5	6,5	
0	29	29	100,00	280	275	-1,8	7,0	100,0	29	29	10,4	10,4	
0	106	106	100,00	1.480	1.420	-4,1	13,2	100,0	106	106	7,5	7,5	
408	49	70	100,00	510	620	21,6	3,4	69,9	49	70	7,9	11,2	
0	177	177	100,00	2.370	2.280	-3,8	3,0	100,0	177	177	7,8	7,8	
0	52	52	100,00	660	640	-3,0	4,7	100,0	52	52	8,1	8,1	
0	100	100	100,00	1.490	1.430	-4,0	16,0	100,0	100	100	7,0	7,0	
0	42	42	100,00	560	550	-1,8	8,0	100,0	42	42	7,7	7,7	
0	17	17	100,00	200	195	-2,5	5,2	100,0	17	17	8,9	8,9	
0	55	55	100,00	590	560	-5,1	6,2	100,0	55	55	9,9	9,9	
0	54	54	100,00	660	640	-3,0	6,5	100,0	54	54	8,4	8,4	
0	125	125	100,00	1.890	1.790	-5,3	13,1	100,0	125	125	7,0	7,0	
0	93	93	100,00	1.150	1.110	-3,5	5,7	100,0	93	93	8,4	8,4	
786	3.243	3.291		47.270	45.527	-3,7	12,1	98,5	3.243	3.291	7,1	7,2	
3.196	440	694	75,73	5.680	5.385	-5,2	2,5	63,4	333	526	6,2	9,8	
622	576	631	71,58	5.526	5.240	-5,2	1,1	91,3	412	451	7,9	8,6	
0	216	216	55,79	1.451	1.506	3,8	12,8	100,0	121	121	8,0	8,0	
318	109	129	55,79	971	915	-5,7	6,4	85,0	61	72	6,7	7,8	
0	108	108	55,55	609	589	-3,4	2,0	100,0	60	60	10,2	10,2	
0	473	473	55,55	2.404	2.344	-2,5	5,0	100,0	263	263	11,2	11,2	
0	106	106	55,55	653	622	-4,8	1,8	100,0	59	59	9,5	9,5	
92	84	87	55,55	478	472	-1,1	3,8	96,8	47	48	9,9	10,2	
0	135	135	55,55	697	672	-3,6	3,8	100,0	75	75	11,2	11,2	
0	144	144	55,55	741	751	1,3	10,5	100,0	80	80	10,7	10,7	
0	1.636	1.636	55,55	10.979	10.443	-4,9	5,0	100,0	909	909	8,7	8,7	
8.220	641	986	55,55	5.138	5.305	3,2	1,8	65,0	356	548	6,7	10,3	
0	451	451	55,55	2.251	1.911	-15,1	0,7	100,0	251	251	13,1	13,1	

Adresse	Ort	Kurzname Fonds	Hauptnutzungsart	Baujahr	letzte Sanierung/Moderisierung	Grundstücksfläche [m ²]	Marktwert 31.12.2008 [T€]	Marktwert 31.12.2009 [T€]	Veränderung [%]	Diskontierungszins 31.12.2009 [%]	Kapitalisierungszins 31.12.2009 [%]	Vermietbare Gebäudefläche [m ²]
Lippestr. 2	Lippetal-Herzfeld	BBV06	Handel	1990		3.155	1.550	1.590	2,6	7,70	7,00	1.452
Zeughausstr. 13	Meschede	BBV06	Handel	1989		1.673	500	470	-6,0	7,50	6,80	1.095
Äußere Spitalhofstr. 15-17	Passau	BBV06	Handel	2007	2007	2.884	4.440	3.900	-12,2	7,50	7,20	8.492
Steinheimer Str. 64	Seligenstadt	BBV06	Handel	1983		4.000	1.780	1.465	-17,7	7,40	6,90	1.390
Bahnhofstraße 20 a-e	Waltrop	BBV06	Handel	1989		1.742	2.870	2.780	-3,1	7,40	6,70	2.124
Adalbertsteinweg 32-36	Aachen	BBV03	Büro	1990		1.038	2.030	1.520	-25,1	7,40	6,50	2.264
Marconistr. 4-8	Köln	BBV03	Logistik	1990		13.924	3.330	3.250	-2,4	7,10	6,50	9.640
Hauptstr. 51 - 55	Weyhe-Leeste	BBV03	Handel	1989	2005	11.248	3.780	3.570	-5,6	7,10	6,60	3.141
Max-Planck-Ring 26/28	Langenfeld	IC13	Logistik	1996		14.727	10.200	9.350	-8,3	7,30	6,70	10.453
Friedrich-Engels-Ring 52	Neubrandenburg	IC13	Büro	1996		4.705	9.550	8.330	-12,8	7,10	6,30	7.557
Großbeerenstr. 231	Potsdam	IC13	Büro	1995		2.925	3.850	3.700	-3,9	6,90	6,30	3.824
Zwischensumme Tochterunternehmen						177.570	107.070	100.297	-6,3			135.057
Summe Konzern						236.194	154.340	145.824	-5,5			178.004
Assoziierte Unternehmen												
Carnotstr. 5 - 7	Berlin	BBV14	Büro	1995		4.583	15.600	15.100	-3,2	6,60	5,90	9.863
Nossener Brücke 8 - 12	Dresden	BBV14	Büro	1997		4.134	7.660	7.520	-1,8	7,40	6,80	8.852
Kröpeliner Str. 26-28	Rostock	BBV14	Handel	1995		7.479	61.400	61.300	-0,2	6,30	5,90	19.307
Hartmannstr. 3 a - 7	Chemnitz	IC12	Büro	1997		4.226	7.760	7.340	-5,4	6,60	6,00	8.380
Henkestr. 5	Erlangen	BBV02	Handel	1984		6.350	1.770	1.650	-6,8	7,20	6,50	2.770
Heinrich-Lorenz-Str. 35	Chemnitz	IC15	Büro	1998		4.718	3.890	3.840	-1,3	7,60	7,00	5.845
Am alten Bad 1 - 7, Theaterstr. 34a	Chemnitz	IC15	Büro	1997		3.246	5.560	5.870	5,6	6,50	6,10	5.110
Königsbrücker Str. 121 a	Dresden	IC15	Sonstiges	1997		4.242	11.900	12.400	4,2	6,90	6,30	11.554
Pascalkehre 15 / 15a	Quickborn	IC15	Büro	1997		9.129	13.200	13.000	-1,5	7,10	6,30	10.570
Zum Rotering 5-7	Ahaus	BBV10	Handel	1989		3.884	2.320	2.170	-6,5	7,40	6,70	2.054
Vor den Fuhren 2	Celle	BBV10	Handel	1992		21.076	12.500	12.100	-3,2	7,25	6,50	10.611
Nordpassage 1	Eisenhüttenstadt	BBV10	Handel	1993		20.482	53.500	49.800	-6,9	7,00	6,50	40.101
Altmärker Str. 5	Genthin	BBV10	Handel	1998		3.153	730	730	0,0	7,80	6,90	1.275
Robert-Bosch-Str. 11	Langen	BBV10	Büro	1994		6.003	17.700	17.000	-4,0	7,10	6,60	13.657
Hammer Str. 455-459	Münster	BBV10	Handel	1991		15.854	8.570	7.960	-7,1	7,20	6,70	7.353
Hannoversche Str. 39	Osnabrück	BBV10	Handel	1989		7.502	3.050	3.870	26,9	7,30	6,80	4.207
Klingelbrink 10	Rheda-Wiedenbrück	BBV10	Handel	1991		2.455	2.110	2.510	19,0	7,20	6,40	2.235
Lerchenbergstr.112/113, Annendorfer Str. 15/16	Wittenberg	BBV10	Handel	1994		96.822	22.300	21.100	-5,4	6,90	6,40	14.710
Oberfrohaer Str. 62 - 74	Chemnitz	IC10	Handel	1997		11.203	9.180	8.940	-2,6	6,90	6,10	9.981
Leimbacher Straße	Bad Salzungen	BBV09	Handel	1992		22.979	13.500	12.800	-5,2	7,50	6,80	10.985
Mühlhäuser Str. 100	Eisenach	BBV09	Handel	1994		44.175	48.500	46.100	-4,9	6,80	6,40	37.400
Putzbrunner Str. 71 / 73, Fritz-Erler-Str. 3	München-Neuperlach	BBV09	Büro	1986		10.030	38.500	36.000	-6,5	6,70	6,10	19.018
Weißfelser Str. 70	Naumburg	BBV09	Handel	1993		20.517	21.000	20.100	-4,3	7,25	6,75	15.180
An der Backstania 1	Weilburg	BBV09	Handel	1994		17.211	9.750	9.800	0,5	7,30	6,70	8.145
Zwischensumme Assoziierte Unternehmen						351.453	391.950	379.000	-3,3			279.163
Gesamt Bestandsportfolio						587.647	546.290	524.824	-3,9			457.167

Anteil Fair Value REIT-AG													
Leerstand	Annualisierte Vertragsmiete	Annualisierte Potenzialmiete	Durchgerechnete Beteiligungsquote zum 30.12.2009	Anteiliger Marktwert 31.12.2008	Anteiliger Marktwert 31.12.2009	Veränderung	Restlaufzeit der Mietverträge	Vermietungsgrad nach Mietertrag	Annualisierte Vertragsmiete	Annualisierte Potenzialmiete	Vertragsmietenrendite vor Kosten	Potenzialmietenrendite vor Kosten	
[m²]	[T€]	[T€]	[%]	[T€]	[T€]	[%]	[Jahre]	[%]	[T€]	[T€]	[%]	[%]	
Werte zum 31. Dezember 2009													
0	144	144	55,55	851	883	3,8	1,0	100,0	80	80	9,0	9,0	
0	42	42	55,55	274	261	-4,9	1,5	100,0	23	23	8,9	8,9	
0	600	600	55,55	2.437	2.166	-11,1	7,3	100,0	333	333	15,4	15,4	
0	153	153	55,55	977	814	-16,7	3,8	100,0	85	85	10,4	10,4	
250	226	246	55,55	1.575	1.544	-2,0	4,3	92,1	126	137	8,1	8,8	
1.183	171	238	53,79	1.090	818	-25,0	2,5	72,0	92	128	11,3	15,7	
0	330	330	53,79	1.788	1.748	-2,2	2,3	100,0	178	178	10,2	10,2	
45	381	382	53,79	2.029	1.920	-5,4	2,4	99,8	205	205	10,7	10,7	
0	1.170	1.170	50,04	5.086	4.678	-8,0	5,8	100,0	585	585	12,5	12,5	
1.327	1.107	1.206	50,04	4.762	4.168	-12,5	4,3	91,8	554	604	13,3	14,5	
234	276	306	50,04	1.920	1.851	-3,6	2,0	90,4	138	153	7,5	8,3	
15.485	9.721	10.613		60.367	57.008	-5,6	4,1	90,8	5.426	5.973	9,5	10,5	
16.271	12.964	13.904											
606	1.178	1.276	45,09	7.024	6.808	-3,1	1,5	92,3	531	575	7,8	8,5	
1.040	658	755	45,09	3.449	3.391	-1,7	0,9	87,2	297	340	8,8	10,0	
194	4.284	4.309	45,09	27.646	27.640	0,0	6,0	99,4	1.932	1.943	7,0	7,0	
1.620	478	615	40,22	3.121	2.952	-5,4	3,1	77,8	192	247	6,5	8,4	
0	220	220	39,68	689	655	-5,0	2,6	100,0	87	87	13,3	13,3	
0	533	533	38,37	1.492	1.473	-1,2	0,8	100,0	204	204	13,9	13,9	
309	400	438	38,37	2.007	2.252	12,2	1,9	91,4	154	168	6,8	7,5	
0	899	899	38,37	4.240	4.758	12,2	19,5	100,0	345	345	7,3	7,3	
0	1.323	1.323	38,37	5.061	4.988	-1,4	2,4	100,0	508	508	10,2	10,2	
164	227	234	38,37	889	833	-6,3	0,0	97,1	87	90	10,4	10,8	
0	1.112	1.112	38,37	4.789	4.642	-3,1	2,6	100,0	427	427	9,2	9,2	
0	4.988	4.988	38,37	20.498	19.107	-6,8	3,8	100,0	1.914	1.914	10,0	10,0	
249	65	81	38,37	280	280	0,1	3,7	80,7	25	31	8,9	11,0	
2.864	1.215	1.482	38,37	6.782	6.522	-3,8	2,9	82,0	466	568	7,1	8,7	
0	674	674	38,37	3.283	3.054	-7,0	9,2	100,0	259	259	8,5	8,5	
0	313	313	38,37	1.169	1.485	27,1	8,9	100,0	120	120	8,1	8,1	
338	141	165	38,37	808	963	19,1	1,3	85,3	54	63	5,6	6,6	
1.613	1.600	1.733	38,37	8.544	8.095	-5,3	10,0	92,3	614	665	7,6	8,2	
329	707	740	26,14	2.400	2.337	-2,6	2,1	95,5	185	193	7,9	8,3	
0	1.260	1.260	25,10	3.366	3.213	-4,5	1,3	100,0	316	316	9,8	9,8	
0	3.483	3.483	25,10	12.091	11.572	-4,3	14,6	100,0	874	874	7,6	7,6	
0	4.391	4.391	25,10	9.598	9.037	-5,8	4,0	100,0	1.102	1.102	12,2	12,2	
0	1.743	1.743	25,10	5.235	5.046	-3,6	8,6	100,0	438	438	8,7	8,7	
0	839	839	25,10	2.431	2.460	1,2	8,3	100,0	211	211	8,6	8,6	
9.328	32.731	33.604		136.891	133.563	-2,4	5,7	97,0	11.341	11.689	8,5	8,8	
25.599	45.695	47.508		244.528	236.098	-3,4	6,3	95,5	20.009	20.953	8,5	8,9	

Glossar

AKTG	Abkürzung für Aktiengesetz. In diesem Gesetz sind Rechte und Pflichten von auf Aktien basierenden Kapitalgesellschaften, also Aktiengesellschaften (AG) und Kommanditgesellschaften auf Aktien (KGaA), sowie der Aktionäre reguliert.
AT EQUITY	Englischer Fachbegriff im Rahmen der Konzernkonsolidierung. „at equity“ bezeichnet eine Methode zur Bewertung von Anteilen an Unternehmen, auf deren Geschäftspolitik ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (Assoziierte Unternehmen). Bei der Bewertung „at equity“ erfolgt in der Konzernbilanz nur eine anteilige Erfassung des Eigenkapitals des beteiligten Konzernunternehmens.
ASSET MANAGEMENT	Englisch für „Vermögens-“ oder „Anlagenverwaltung“. Anlageorientiertes Immobilien-Assetmanagement ist das strategische, ergebnisorientierte Vermögens-/ Wertschöpfungsmanagement eines Immobilienbestandes auf Einzelobjektebene im Interesse des Eigentümers (gif-Definition Green Paper). Darunter fallen Tätigkeiten wie beispielweise Vermietung, die Instandhaltung und auch der Verkauf der Immobilie.
ASSOZIIERTES UNTERNEHMEN	Beschreibt ein „verbundenes Unternehmen“. Gemäß den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) steht ein Assoziiertes Unternehmen unter dem maßgeblichen Einfluss eines an ihm beteiligten Konzernunternehmens. Im Konzernabschluss werden Assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode entsprechend § 312 HGB erfasst.
CASH FLOW	Englisch für Zahlungsstrom. Beim Cash Flow handelt es sich um eine Kennzahl aus der Unternehmensanalyse, die Auskunft über die Finanzierungskraft eines Unternehmens gibt. Zur Ermittlung des Cash Flows wird der Jahresüberschuss um nicht liquiditätswirksame Ertragsgrößen bereinigt.
DERIVAT	Der Begriff stammt von dem lateinischen Wort „derivare“ (ableiten). Unter einem Derivat versteht man ein Finanzinstrument, dem ein Basiswert (z. B. Aktien, Anleihen, Zinsen, Rohstoffe) zugrunde liegt. Dabei beinhaltet ein Derivat das Recht, zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Zukunft die Bezugsgröße zu einem fest vereinbarten Preis zu kaufen oder zu verkaufen. Der Preis des Derivats ist dabei abhängig von der Kursentwicklung des Basiswerts.
DESIGNATED SPONSOR	Englisch für „Betreuer“, kapitalmarktrelevanter Begriff. Darunter versteht man einen Finanzdienstleister (zumeist eine Bank oder Wertpapierhandelsbank), der im elektronischen Aktienhandel zur Verbesserung von Handel und Preisbildung des Wertpapiers für zusätzliche Liquidität sorgt, indem Geld- und Briefkurse für die Nachfrage- und Angebotsseite in das System eingestellt werden.
DISKONTIERUNGSZINS	Die Diskontierung (auch: Abzinsung) ist eine Methode aus der Zinseszinsrechnung. Durch die Abzinsung zukünftiger Zahlungsströme mit dem Diskontierungszins und anschließender Summierung wird deren Wert in der Gegenwart ermittelt.
EBIT	Abkürzung für „Earnings before Interest and Taxes“ (englisch für Erträge vor Zinsen und Steuern). Das EBIT ist ein Maß für das operative Ergebnis einer Gesellschaft und wird im Allgemeinen zur Beurteilung der Ertragsituation verwendet.
EPRA	„European Public Real Estate Association“; europäischer Branchenverband mit Ziel der Schaffung einer hohen Transparenz unter börsennotierten Immobiliengesellschaften durch Etablierung einheitlicher Standards
EPRA-ERGEBNIS	Nach EPRA-Empfehlungen ermitteltes Konzernergebnis; bereinigt das Konzernergebnis nach IFRS um Sondereffekte (z.B. aus Veräußerungen) sowie um Bewertungsveränderungen von Immobilien und Finanzderivaten; Indikator für das operative Ergebnis eines Immobilienbestandshalters
EPRA-NAV	Nach EPRA-Empfehlungen ermittelter Netto-Vermögenswert; bereinigt den bilanziellen NAV gemäß IFRS um Marktwertänderungen von Finanzderivaten sowie latente Steuern; Indikator für den immobilienbezogenen Unternehmenswert eines Immobilienbestandshalters
EXIT TAX	Englisch für „Ausstiegs-Steuer“. Hierbei handelt es sich um eine bis zum 31. Dezember 2009 befristete steuerliche Begünstigung für Gewinne aus der Veräußerung von Grund und Boden und Gebäuden an einen REIT. Veräußert ein Unternehmen eine hierfür qualifizierte Immobilie innerhalb dieser Frist an einen REIT, so muss die möglicherweise vorhandene Differenz zwischen Buchwert und Verkaufspreis nur zur Hälfte versteuert werden.
FAIR VALUE	Englisch für „fairer Wert“ oder Zeitwert. Der Begriff stammt aus der angelsächsischen Rechnungslegung und bezieht sich auf die Wertansetzung eines Vermögensgegenstandes (wie z. B. einer Immobilie) zum aktuellen Zeitwert, der auf den künftigen, diskontierten Zahlungsströmen beruht.
FFO	Abkürzung für „Funds from Operations“ (englisch für Finanzmittelzufluss aus operativer Tätigkeit). Der FFO gilt als Indikator für die Ertragskraft einer Immobiliengesellschaft. Ermittelt wird die Kennzahl durch Bereinigung des Periodenüberschusses um nicht-liquiditätswirksame Positionen, wie z.B. das Bewertungsergebnis (siehe Konzern-Kapitalflussrechnung).

GESCHLOSSENER IMMOBILIENFONDS	Eine Form der indirekten Anlage in Immobilien, die durch eine feste Kapitalsumme definiert ist. Nach vollständiger Platzierung des Eigenkapitals wird der Fonds geschlossen. Eine Handelbarkeit der Anteile an diesen Immobilienpersonengesellschaften ist lediglich eingeschränkt über den Zweitmarkt möglich.
HEDGE	Englisch für Absicherung. Bei einem Hedge-Geschäft wird eine bestimmte Größe (z. B. Zinsen oder Währungen) gegen Marktwertveränderungen abgesichert. Ziel einer solchen Transaktion ist die heutige Fixierung eines wirtschaftlichen Preises (z. B. eines Zinssatzes) zu einem festgelegten Zeitpunkt in der Zukunft.
HGB	Abkürzung für Handelsgesetzbuch. In diesem Gesetz sind wesentliche Kernpunkte des deutschen Handelsrechts in insgesamt fünf Büchern fixiert.
INVESTOR RELATIONS	Auch „IR“ genannt. Beschreibt die Beziehung, insbesondere die Kommunikation, mit potenziellen und aktuellen Anlegern eines börsennotierten Unternehmens. Ziel der Maßnahmen ist die zeitnahe und umfassende Information der Investoren.
IFRS	Abkürzung für „International Financial Reporting Standards“. Der Begriff bezeichnet internationale Rechnungslegungsvorschriften, die sich aus den Standards des International Accounting Standards Board (IASB), den International Accounting Standards (IAS) sowie den Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) zusammensetzen. Ziel der Vorschriften ist die international vergleichbare, adäquate Darstellung der tatsächlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eines Unternehmens.
KAPITALISIERUNGSZINS	Wie der Diskontierungszins wird auch der Kapitalisierungszins zur Barwertberechnung künftiger Zahlungsströme verwendet. Anders als bei Diskontierung wird bei der Kapitalisierung (auch: Aufzinsung) die zukünftige, wiederkehrende Zahlung aufgezinst.
NAV	Abkürzung für „Net Asset Value“ (englisch für Netto-Vermögenswert). Die Kennzahl beschreibt den tatsächlichen Unternehmenswert. Gemäß der IFRS-Rechnungslegung entspricht der Net Asset Value zumeist dem bilanziellen Eigenkapital.
POTENZIALMIETE	Unter Potenzialmiete versteht man die aktuell erzielbaren Jahresmieten einer bestehenden Immobilie. Es handelt sich um die Summe aus kontrahierten Jahresmieten und etwaigem Leerstand zu standortüblichen Marktpreisen.
PRIME STANDARD	Privatrechtlich organisiertes, gesetzlich reguliertes Listing-Segment der Deutschen Börse AG. In diesem Segment notierte Gesellschaften müssen besonders hohe Transparenzanforderungen erfüllen.
REIT	Abkürzung für „Real Estate Investment Trust“ (entspricht einem Immobilienfonds auf Aktien). Unternehmensgegenstand eines REITs sind immobiliennahe Tätigkeiten. In Deutschland umfasst dies insbesondere den Erwerb, die Bestandshaltung und die Veräußerung gewerblich genutzter Immobilien. Im Gegenzug für die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen werden auf Ebene der REIT-Gesellschaft grundsätzlich keine Körperschafts- oder Gewerbesteuern gezahlt. Stattdessen findet die Besteuerung beim Aktionär statt, sofern handelsrechtliche Überschüsse als Dividende ausgezahlt werden. In Deutschland beläuft sich der entsprechende Steuersatz seit Einführung der Abgeltungssteuer auf 25 %.
UPREIT	Abkürzung für „Upstream-REIT“. Bezeichnet den Umtausch von Anteilen in geschlossenen Immobilienfonds gegen Aktien einer börsennotierten REIT-Gesellschaft. Während vergleichbare Konzepte in den USA weit verbreitet sind, verfolgt in Deutschland die Fair Value REIT-AG als bislang einzige Gesellschaft dieses Geschäftsmodell.
WPHG	Abkürzung für Wertpapierhandelsgesetz. Durch das WpHG wird in Deutschland der Handel mit Wertpapieren wie Aktien oder Anleihen geregelt. Kontrolliert wird die Einhaltung des Gesetzes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
XETRA	Steht für „Exchange Electronic Trading“ (englisch für elektronischer Börsenhandel). Darunter versteht man das computergestützte Handelssystem der Deutschen Börse AG für den Kassamarkt.
ZINSSWAP	Swaps (englisch für Austausch) sind Derivate, bei denen der Tausch von variablen gegen fixe Zahlungsströme zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Zukunft vereinbart wird. Bei einem Zinsswap gehen die Vertragsparteien die Verpflichtung ein, einen fixen bzw. einen variablen Zinssatz auf einen bestimmten Nennwert an die jeweils andere Vertragspartei zu zahlen. Ziel dieser Maßnahme ist zumeist die Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken bzw. die Erzielung von Spekulationsgewinnen.

Impressum

Fair Value REIT-AG
Leopoldstraße 244
80807 München
Deutschland

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

info@fvreit.de
www.fvreit.de

VORSTAND

Frank Schaich

AUFSICHTSRAT

Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Vorsitzender
Christian Hopper, stellvertretender Vorsitzender
Dr. Oscar Kienzle

Sitz der Gesellschaft: München
Handelsregister beim Amtsgericht München
Nr. HRB 168 882

Datum der Herausgabe: 24. März 2010

REALISIERUNG

cometis AG
Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden
Deutschland
www.cometis.de

BILDQUELLEN

Fair Value REIT-AG
Titelbild und Seiten 4, 17, 25 und 26: Sitz der comdirect Bank, Quickborn, Pascalkehe 15 / 15a
Seiten 47, 50, 103, 106, 108 und 119: Filiale der Sparkasse Südholstein, Wassermühlenstraße 5, Uetersen

DISCLAIMER

Dieser Geschäftsbericht beinhaltet zukunftsbezogene Aussagen, die Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Es handelt sich dabei um Einschätzungen des Vorstands der Fair Value REIT-AG und spiegeln dessen derzeitige Ansichten hinsichtlich künftiger Ereignisse wider. An Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „kann“, „wird“ und ähnlichen Ausdrücken mit Bezug auf das Unternehmen können solche vorausschauenden Aussagen erkannt werden. Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können sind z.B. (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): die Entwicklung des Immobilienmarktes, Wettbewerbseinflüsse, Preisveränderungen, die Situation auf den Finanzmärkten oder konjunkturelle Entwicklungen. Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die in den Aussagen zu Grunde liegenden Prämissen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der Fair Value REIT-AG von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.

 Sparkasse



Fair Value REIT-AG
Leopoldstraße 244
80807 München
Deutschland

Tel. +49 (0) 89 / 92 92 8 15 - 01
Fax +49 (0) 89 / 92 92 8 15 - 15

info@fvreit.de
www.fvreit.de



fair value
REIT