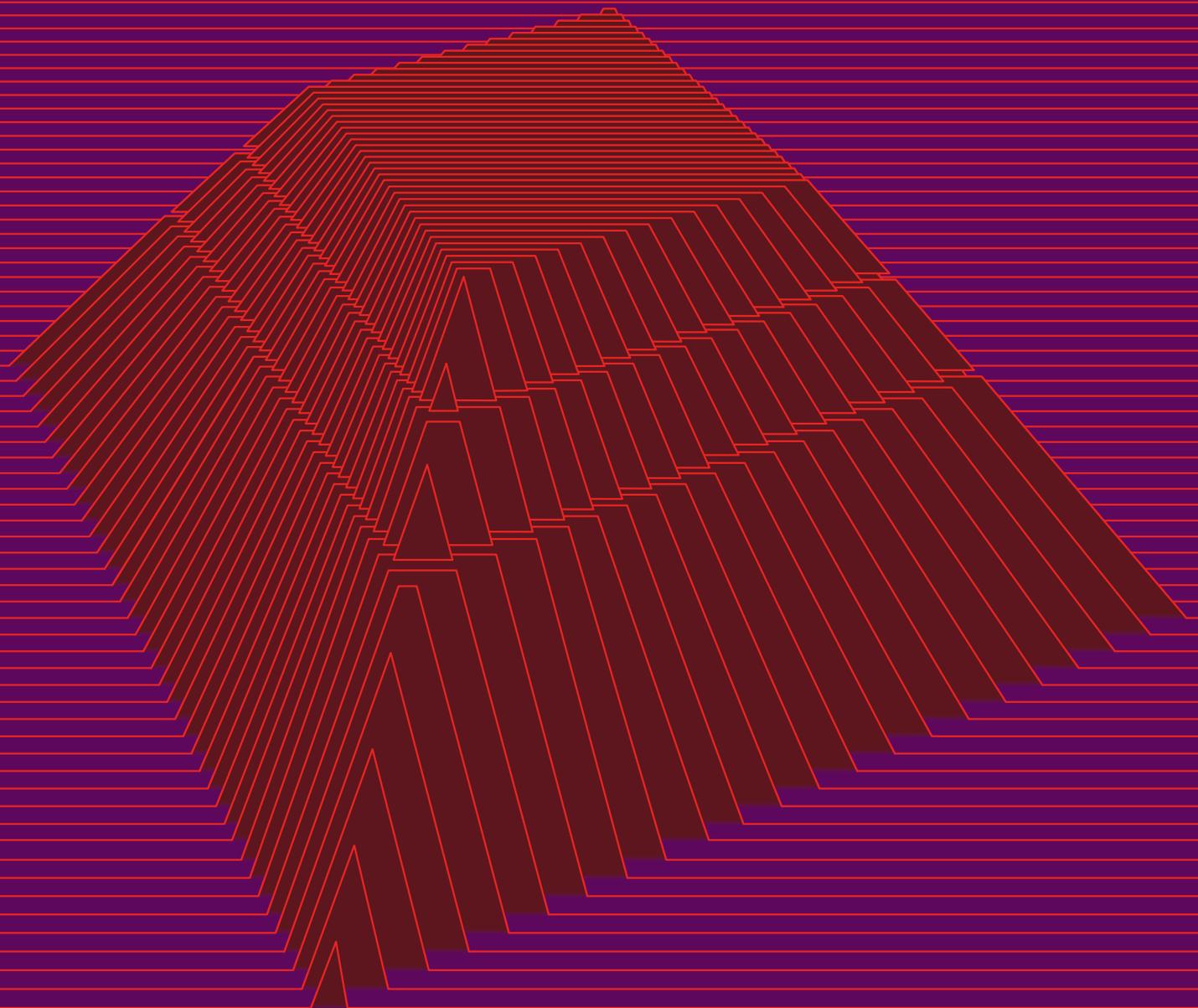


Geschäftsbericht 2011

fair value
REIT

Solid base



Kennzahlen

Kennzahlen Fair Value-Konzern			
		31.12.2011	31.12.2010
Umsatz- und Ertragslage			
Mieterträge	in T€	10.807	12.081
Nettovermietungsergebnis	in T€	8.754	9.535
EBIT	in T€	6.748	2.867
Konzernüberschuss	in T€	4.594	2.232
Ergebnis je Aktie	in €	0,49	0,24
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)/FFO			
	in T€	5.533	5.757
EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie	in €	0,59	0,62
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Langfristiges Vermögen	in T€	180.078	177.480
Kurzfristiges Vermögen	in T€	11.304	18.483
Bilanzsumme	in T€	191.382	195.963
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	77.472	74.558
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	40,5	38,0
Unbewegliches Vermögen			
	in T€	180.975	179.701
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	92.208	89.052
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45%)			
	in %	51,0	49,6
Immobilienportfolio¹⁾			
		31.12.2011	31.12.2010
Anzahl der Immobilien	Anzahl	73	75
Marktwerte der Immobilien ²⁾	in Mio. €	222	225
Vertragsmiete	in Mio. €	18,4	18,4
Potenzialmiete	in Mio. €	19,7	19,7
Vermietungsstand	in %	93,8	93,6
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	6,0	6,2
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	8,3	8,2

¹⁾ Bezogen auf das Fair Value-anteilige Portfolio. Nähere Informationen auf den Seiten 6–17.

²⁾ Basierend auf der Marktbewertung zum 31. Dezember 2011

Weitere Kennzahlen			
		31.12.2011	31.12.2010
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	9.325.572	9.325.572
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in T€	8,31	8,00
EPRA NAV je Aktie	in T€	9,27	8,93
Zahl der Mitarbeiter (inklusive Vorstand)		4	3

Brief an die Aktionäre	02
Ein REIT – mehr Rendite für Anleger	04
Solid base	05
Stabilität durch Diversifikation	06
Stabiler Vermietungsstand	10
Stabile Ergebnisse	14
Solide Eigenkapitalbasis	16
Stabilität in volatilen Märkten	18
Die Fair Value Aktie	19
Investor Relations	22

Konzernlagebericht

Wirtschaftsbericht	25
Nachtragsbericht	47
Risikobericht	48
Prognosebericht	55
Anlage zum Konzernlagebericht	117
Finanzierung und Portfolio	118

Konzernabschluss

Konzernbilanz	62	Bestätigungsvermerk	107
Gewinn- und Verlustrechnung	64	Versicherung des gesetzlichen Vertreters	108
Gesamtergebnisrechnung	65		
Eigenkapitalveränderungsrechnung	66		
Kapitalflussrechnung	67		
Konzernanhang	68		

Compliance

Aufsichtsrat und Vorstand	110
Bericht des Aufsichtsrats	112
Bericht zur Corporate Governance	114

Glossar	128
Finanzkalender	130
Impressum	130

Brief an die Aktionäre



Frank Schaich, Vorstand

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren, seit dem Börsengang der Fair Value REIT-AG im Jahr 2007 konnten wir jedes Jahr über stabile operative Ergebnisse berichten. Durchgehend hohe Vermietungsstände von rund 95%, die solide Eigenkapitalunterlegung von durchschnittlich 50% unseres Immobilienbestandes, sinkende Zinsaufwendungen für variabel verzinsliche Darlehen sowie hohe Tilgungsleistungen waren und sind die Grundlage für diese Stabilität auch in unsicheren Zeiten. Auch das Geschäftsjahr 2011 war sehr erfolgreich, wenngleich wir nicht alle unsere Ziele erreicht haben.

Geschäftsjahr 2011: Konzernüberschuss verdoppelt

Der Konzernüberschuss lag mit 4,6 Mio. € gut doppelt so hoch wie im Vorjahr (2,2 Mio. €), vor allem dank der höheren Marktbewertung der Immobilien. Das um Bewertungseffekte bereinigte Konzernergebnis von 5,5 Mio. € lag geringfügig unter dem Vorjahreswert von 5,8 Mio. €.

Die bilanzielle Konzerneigenkapitalquote stieg von 38% auf 40% der Bilanzsumme. Die REIT-Eigenkapitalquote liegt mit 51% des Immobilienvermögens nach 50% im Vorjahr deutlich über der gesetzlichen Vorgabe von mindestens 45%. Der Nettovermögenswert je Aktie stieg um 4% von 8,00 € im Vorjahr auf 8,31 € zum Bilanzstichtag.

Jahresüberschuss nach HGB auf Vorjahresniveau

Der Jahresüberschuss nach HGB erreichte 2011 mit 0,7 Mio. € das Vorjahresniveau. Die für eine angestrebte Dividende von mindestens 0,10 € je Aktie erforderlichen Gewinnausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften wurden dabei jedoch nicht vollständig realisiert. Wir werden der Hauptversammlung am 14. Mai 2012 daher vorschlagen, für das Jahr 2011 aus dem Bilanzgewinn der Fair Value REIT-AG eine Dividende von 0,08 € je Aktie auszuschütten.

5-Jahres-Prognose mit nachhaltig steigenden Ergebnissen

Unsere neu eingeführte Fünf-Jahres-Prognose der voraussichtlichen Geschäftsentwicklung bei unverändertem Immobilienbestand weist für die kommenden Jahre nachhaltig steigende EPRA- bzw. FFO-Ergebnisse aus, insbesondere, weil wir mit sinkenden Zinsaufwendungen rechnen.

In den Jahren 2012 und 2013 stehen insgesamt rund 62% der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns zur Neuverhandlung der Zinskonditionen an, in den Assoziierten Unternehmen sind es rund 75%. Angesichts des historisch niedrigen Zinsniveaus rechnen wir trotz allgemein steigender Bankmargen mit erheblichen Einsparungspotenzialen. Für das Jahr 2012 rechnen wir mit einem FFO-Ergebnis von 4,8 Mio. € bzw. 0,52 € je Aktie. Vom Jahr 2013 an steigen die FFO-Ergebnisse laut Prognose auf 5,8 Mio. € und weiter bis auf 7,5 Mio. € im Jahr 2016.

Wir sind zuversichtlich, diese Rahmenbedingungen für eine verbesserte Wahrnehmung der Fair Value-Aktie am Kapitalmarkt nutzen zu können.

München, den 26. März 2012

Der Vorstand



Frank Schaich

Ein REIT – mehr Rendite für Anleger

REIT steht für Real Estate Investment Trust.

REITs sind eine weltweit in vielen Ländern etablierte und anerkannte Form der indirekten Immobilienanlage.

In Deutschland sind dies börsennotierte Aktiengesellschaften, die überwiegend in Immobilien und in Immobilienbeteiligungen investieren.



Hohe Flexibilität

Börsennotierte Immobilien-Aktien

REIT-Aktien können schnell und einfach über die Börse gekauft und wieder veräußert werden.



Hohe Ausschüttungsquote

90% Überschuss-Dividenden

Deutsche REITs haben eine gesetzlich festgelegte Ausschüttungsquote von mindestens 90% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses.



Hohe Ertragskraft nach Steuern

Keine Ertragsteuern auf Gesellschaftsebene

Deutsche REITs zahlen weder Körperschaftsteuer noch Gewerbesteuer. Besteuert werden nur die Dividenden auf Aktionärssebene, und zwar mit maximal 25% zzgl. Solidaritätszuschlag. Unternehmen und im Ausland ansässige Aktionäre können den Steuersatz unter bestimmten Voraussetzungen auf 15% begrenzen.



Hohes Maß an Sicherheit

Sicherheit durch Eigenkapitalstärke

Deutsche REITs müssen jeweils zum Jahresende eine Eigenkapitalquote von 45% des Immobilienvermögens nachweisen.

Solid base

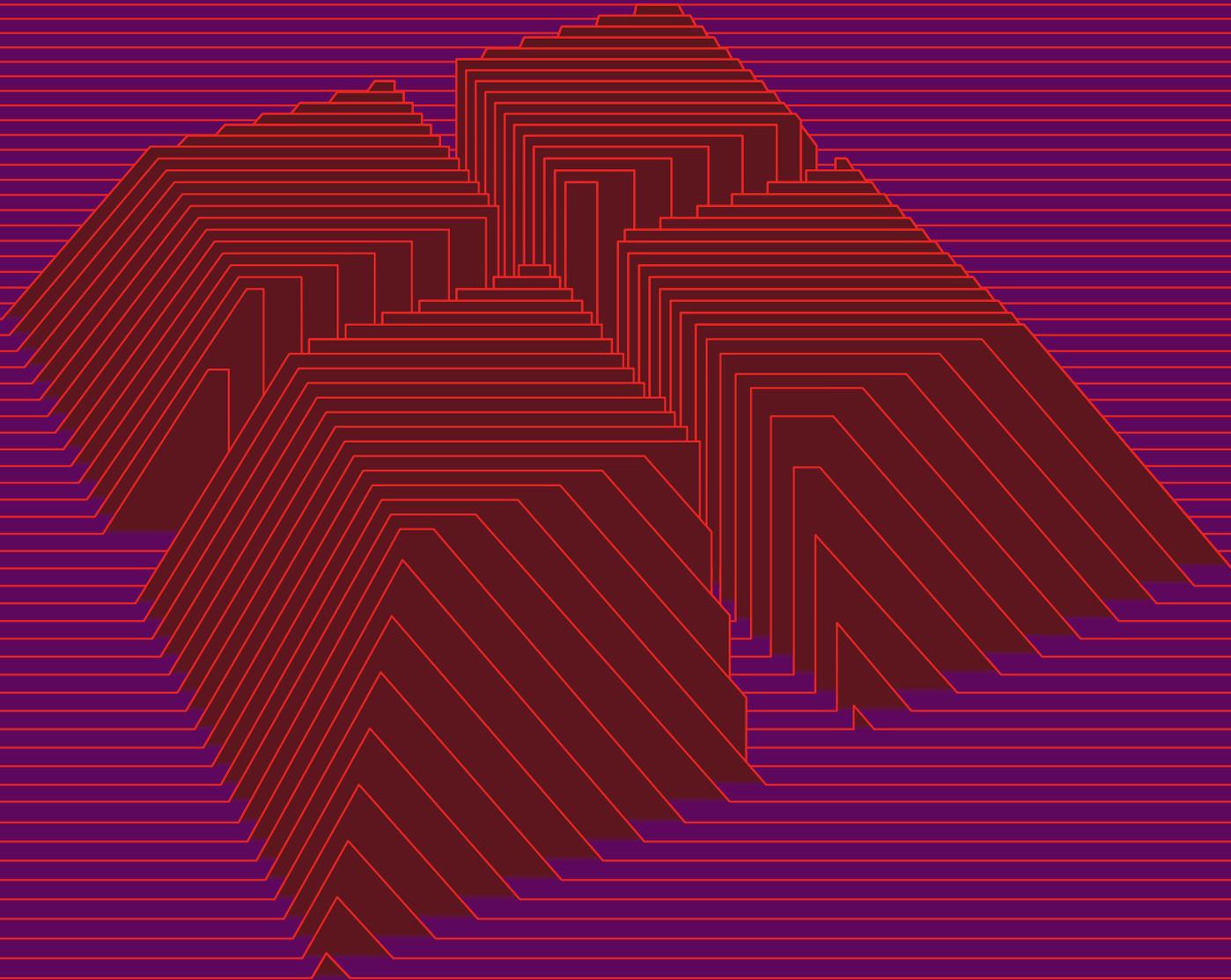
Die Fair Value REIT-AG investiert in deutsche Gewerbeimmobilien. Investitionsschwerpunkte sind Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Regionalstandorten. Die breite regionale und sektorale Streuung unseres Portfolios, die hohe Bonität unserer Mieter sowie unser proaktives Asset Management bilden ein stabiles Fundament.

Der Vermietungsstand unserer Immobilien lag in den letzten fünf Jahren im Durchschnitt bei 95%, die durchschnittliche Restlaufzeit unserer Mietverträge hielt sich in dieser Zeit konstant bei sechs Jahren.

Dies ist eine solide Basis für die anstehenden Prolongationen unserer Immobiliendarlehen in einem historisch niedrigen Zinsumfeld. Wir erwarten eine steigende Ertragskraft des Unternehmens und damit eine nachhaltige Stärkung des Dividendenpotenzials in den kommenden Jahren.

Diese Entwicklung unterstützt unsere Zielsetzung, das Investitionsvolumen sowie die Eigenkapitalbasis der Fair Value REIT-AG zu steigern, um die Attraktivität unserer Aktie für die Investoren zu erhöhen.

Stabilität durch Diversifikation

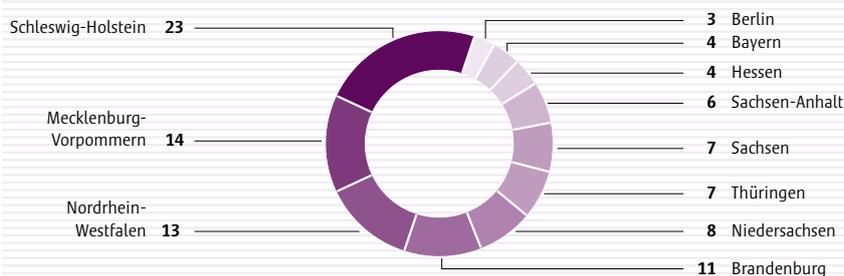


Stabilität durch Diversifikation

Unser Immobilienportfolio ist vielfältig und regional gut verteilt. Diversifikation erhöht die Unabhängigkeit von wirtschaftlich ungünstigen Entwicklungen in einzelnen Regionen und Immobiliensektoren. Unsere Investitionsschwerpunkte sind die Nutzungsarten Einzelhandel und Büro. Bonitätsstarke Mieter schaffen die Grundlage für stabile Ergebnisse.

Regionale Verteilung der Immobilien

in % der Marktwerte



Das Immobilienportfolio der Fair Value REIT-AG ist durch Direktbesitz und Beteiligungen an einer Vielzahl von Objekten und eine starke regionale Diversifikation geprägt. Zum Bilanzstichtag bestand das Gesamtportfolio aus 73 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt etwa 432.000 m² und einem Marktwert von insgesamt 488 Mio. €. Der auf die Fair Value REIT-AG entfallende Anteil an diesem Portfolio summiert sich auf 222 Mio. €.

Diese breite Streuung des investierten Vermögens erhöht die Unabhängigkeit von regionalen und sektoralen Entwicklungen und bildet eine Grundlage für die stabile Vermietungsquote und Ertragslage des Portfolios.

Schwerpunkt der Investitionsaktivitäten von Fair Value sind mittelgroße Städte sowie Regionalzentren. Diese Standorte zeichnen sich angesichts der mittelständisch geprägten Wirtschaftsstruktur in Deutschland durch eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung aus als die stärker von den Konjunkturzyklen betroffenen Ballungszentren.

Verteilung nach Nutzungsarten

in % der Potenzialmiete



Das Immobilienportfolio generiert 86% der Fair Value-anteiligen Potenzialmieten von insgesamt 19,7 Mio. € mit Immobilien, deren Hauptnutzungen dem Einzelhandel (44%) beziehungsweise der Büronutzung (42%) zuzurechnen sind. Auch bei zukünftigen Investitionen wird sich die Fair Value REIT-AG auf diese beiden Nutzungsarten konzentrieren.

Die sonstigen Nutzungen beziehen sich auf vier Logistik- und zwei Hotelimmobilien.

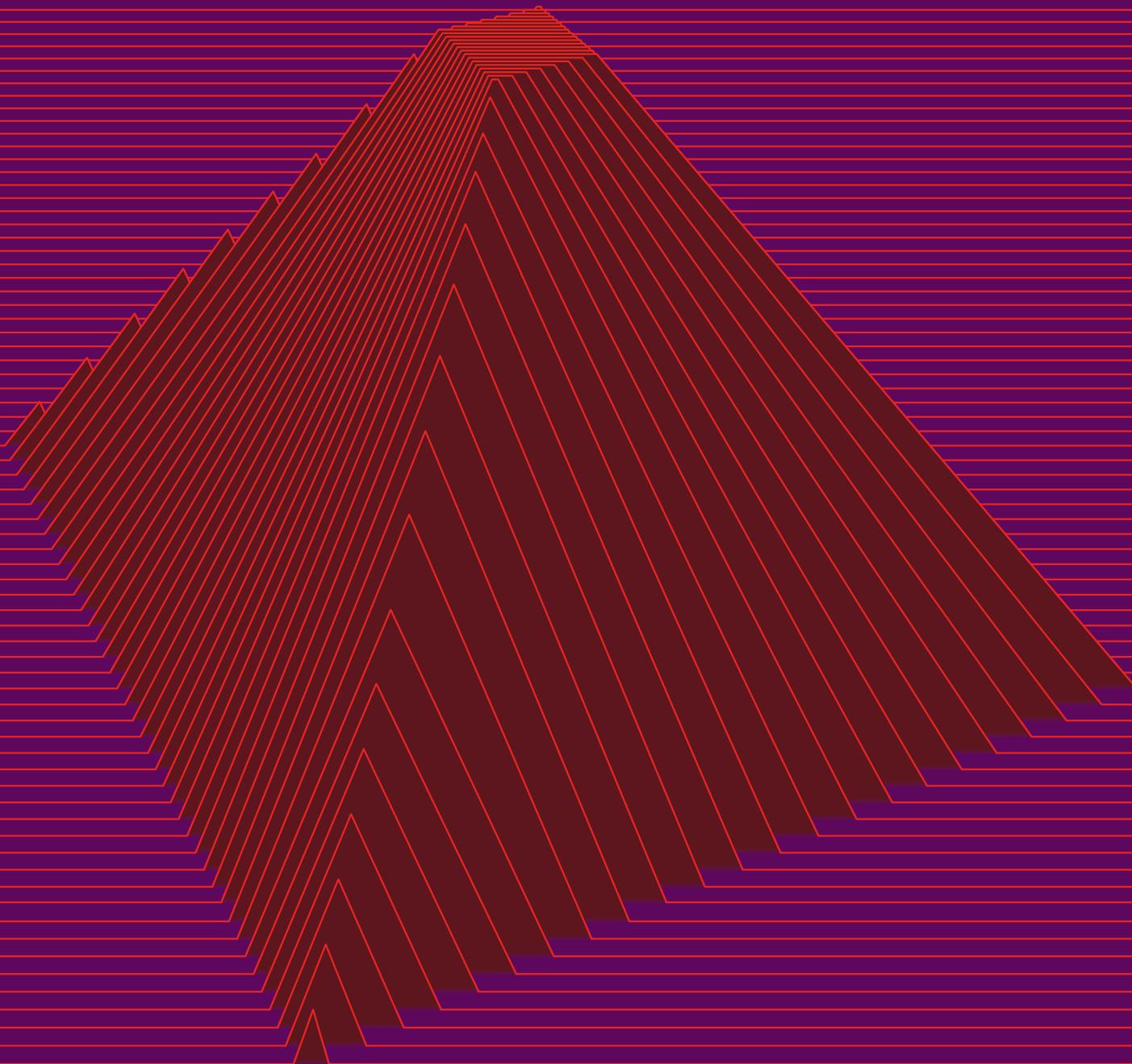
Mieterstruktur

in % der Vertragsmiete



Größte Einzelmietlerin mit rund 16% der anteiligen Vertragsmieten von insgesamt 18,4 Mio. € ist die Sparkasse Südholstein, die Bankfilialen und Büroflächen in 31 Immobilien langfristig angemietet hat. Große Einzelhandelsunternehmen wie die Metro Gruppe, der Edeka Konzern und die Kaufland Gruppe mit zusammen etwa 26% sind weitere wichtige Mieter in 11 Immobilien des Portfolios. Die zehn größten Mieter sind in insgesamt 51 Immobilien ansässig und stehen für 64% der anteiligen Vertragsmieten. Durch diese breite Verteilung der Mieterstruktur wird die Risikodiversifizierung der Fair Value REIT-AG zusätzlich untermauert.

Stabiler Vermietungsstand von 95%

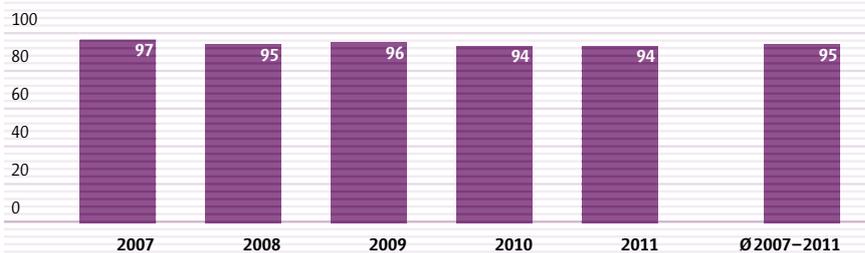


Stabiler Vermietungsstand

Lange Restlaufzeiten der Mietverträge – im Schnitt mehr als sechs Jahre – und ein Vermietungsstand im Fünfjahres-Durchschnitt von 95%: Der Fair Value-Konzern steht auf einem stabilen Fundament. Geringe Fluktuation und planbare Mieterträge sind das Ergebnis erfolgreicher Mieterbindung und guter Objektqualität.

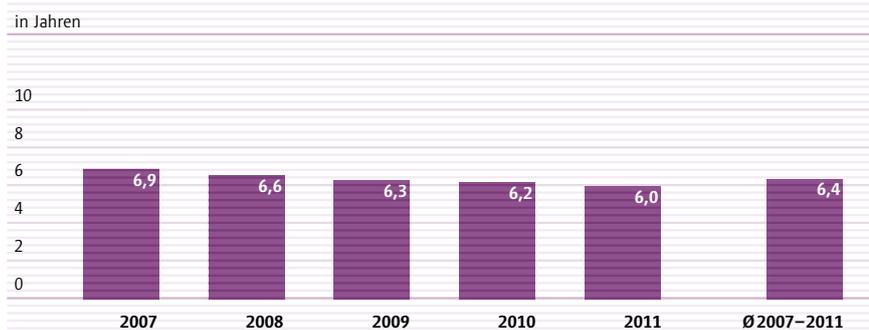
Vermietungsstand

in % der Potenzialmieten



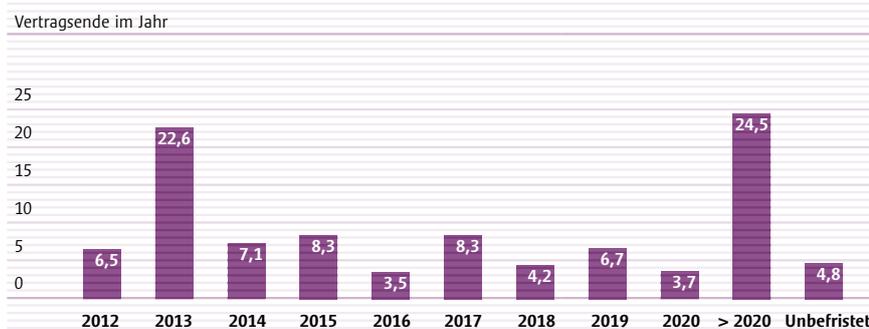
Der Vermietungsstand des anteiligen Fair Value-Portfolios war Ende 2011 mit 94% der anteiligen Potenzialmieten (19,7 Mio. €) weiterhin hoch und auf Vorjahresniveau. Über die vergangenen fünf Jahre waren unsere Immobilien auch in Zeiten eines herausfordernden Marktumfelds im Durchschnitt zu 95% vermietet. Diese Stabilität ist ein Grundpfeiler des Erfolgs von Fair Value.

Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge



Die Restlaufzeit der bestehenden Mietverträge des anteiligen Portfolios zum 31. Dezember 2011 betrug 6 Jahre. Die stabile Entwicklung über mehrere Jahre bei gleichzeitig hohem Vermietungsstand ist Folge einer umsichtigen und frühzeitigen Verlängerung der Mietverträge. Sie dokumentiert eine erfolgreiche Mieterbindung und sorgt für eine hohe Planbarkeit und Nachhaltigkeit der Mieterträge.

Restlaufzeiten der Mietverträge in % der Vertragsmieten

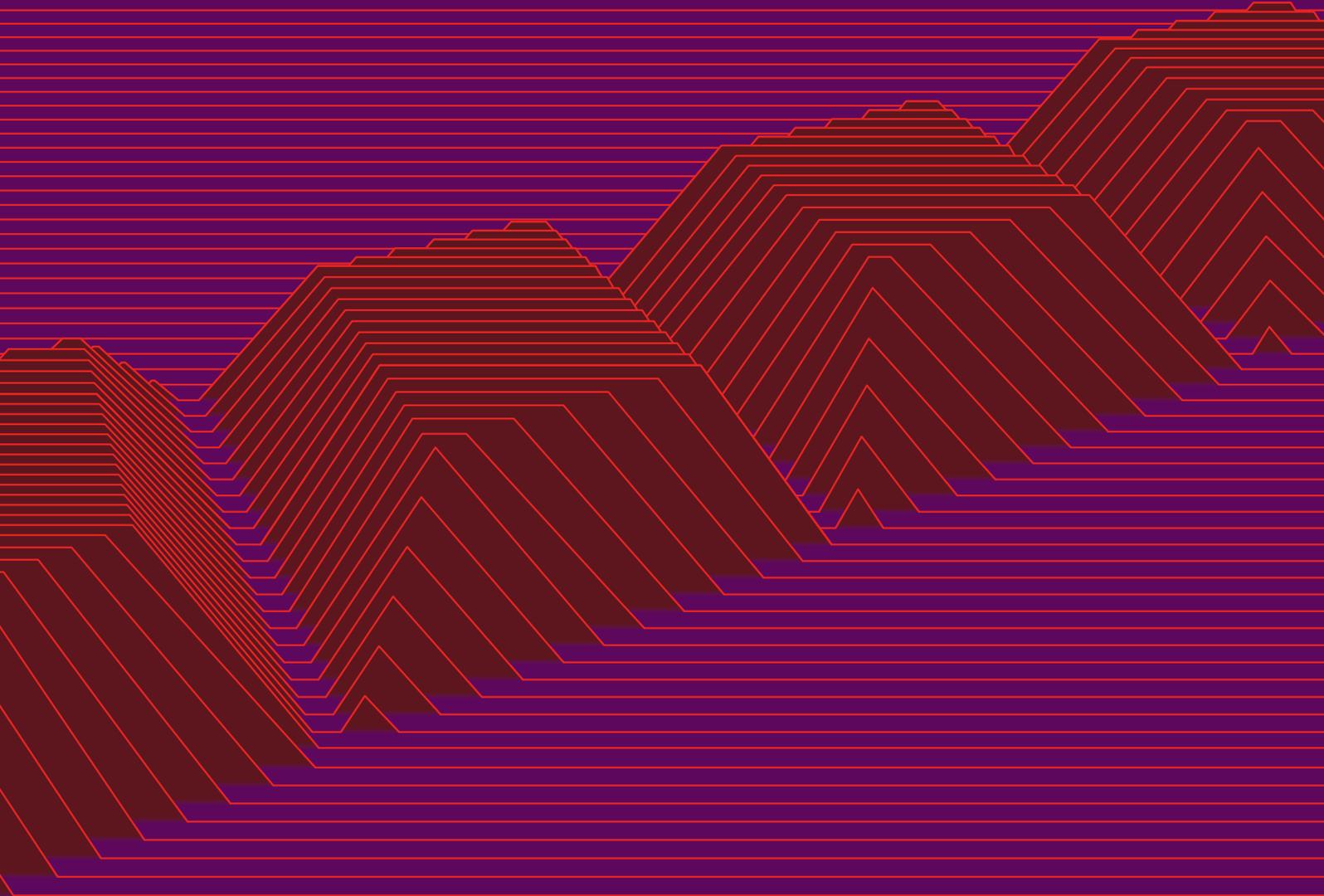


Im Jahr 2011 konnten 77% des ausgelaufenen Mietvolumens durch Anschluss- oder Neuvermietungen aufrecht erhalten werden. Eine vergleichbar hohe Nachvermietungsquote wurde auch schon in den Vorjahren erzielt.

Von insgesamt 678 Mietverträgen im Gesamtportfolio stehen im laufenden Geschäftsjahr 81 Mietverträge zur Anschlussvermietung an. Die drei größten Mietverträge stehen für 52% des im Jahr 2012 auslaufenden Mietvolumens von 6,5% der anteiligen Vertragsmieten; davon beziehen sich zwei auf jährlich zur Verlängerung anstehende Mietverträge mit der Bundesagentur für Arbeit in Chemnitz und Dresden (37%).

Im Jahr 2013 laufen die Festlaufzeiten von 63 Mietverträgen aus, wobei die drei größten Mietverträge einen Anteil von 75% des auslaufenden Mietvolumens (22,6%) haben. Den größten Anteil hieran hat ein nach 20 Jahren auslaufender Generalmietvertrag mit der Metro Gruppe für das Einkaufszentrum in Eisenhüttenstadt (46% des in 2013 auslaufenden Mietvolumens). Das Gebäude ist an derzeit 62 Betriebe zu 98% untervermietet.

Stabile Ergebnisse



Stabile Ergebnisse

In den vier Geschäftsjahren der Fair Value als REIT haben wir stabile FFO-Ergebnisse erzielt. Kosteneinsparungen, tilgungsbedingt verbesserte Finanzergebnisse und erhaltene Abgeltungszahlungen kompensierten den Rückgang der Mieterträge.

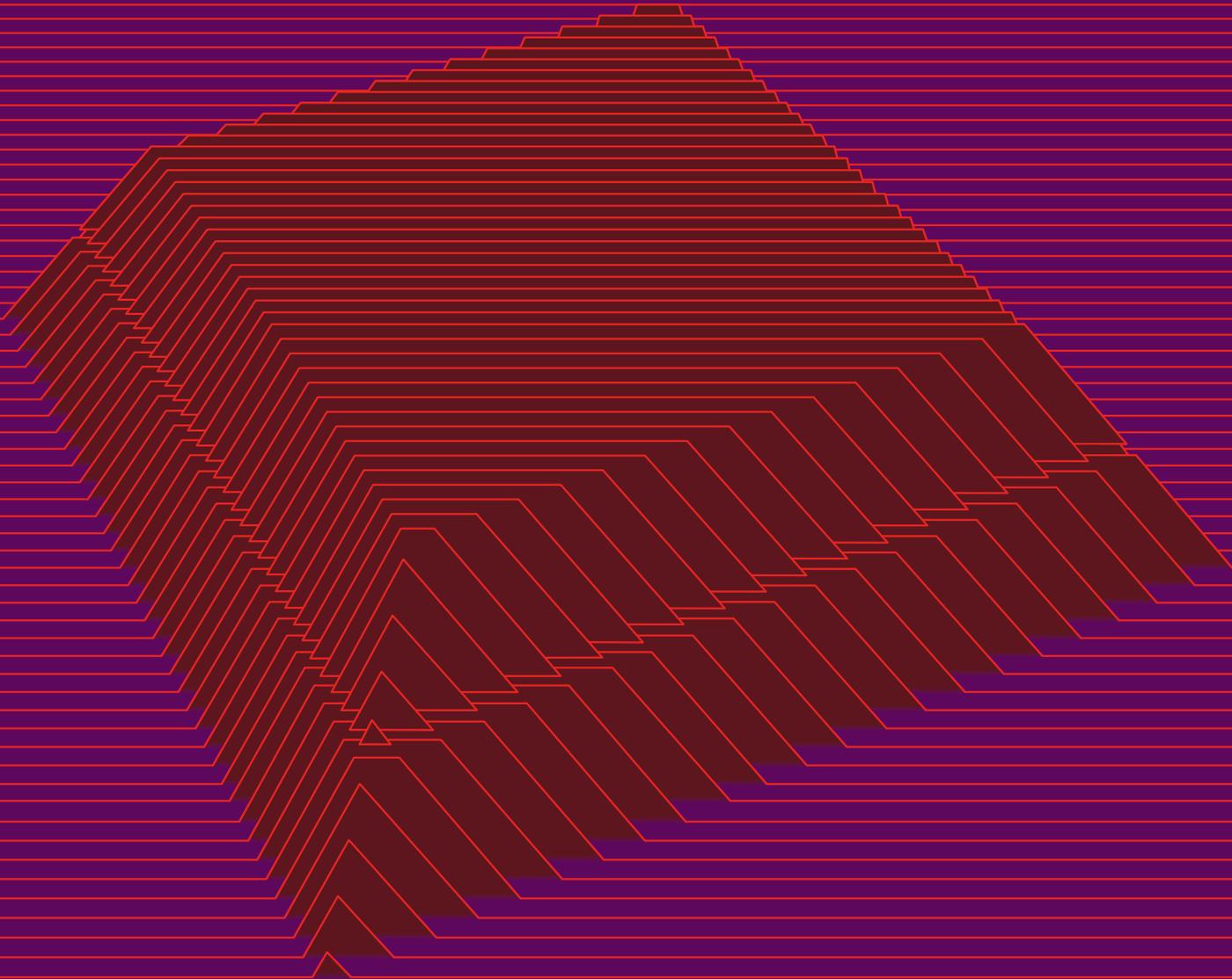
EPRA-Ergebnis (FFO)¹⁾				
in Mio. €	2008	2009	2010	2011
Mieterträge	22,2	20,2	19,4	18,6
Erträge aus Nebenkosten	2,8	3,0	3,0	3,1
Immobilienbezogene Aufwendungen	-5,1	-5,5	-5,9	-5,7
Nettovermietungserträge	19,8	17,7	16,5	16,0
Allgemeine Verwaltungskosten	-3,3	-2,7	-2,4	-2,6
Sonstige Erträge und Aufwendungen	-0,6	–	–	-0,1
Bereinigtes Betriebsergebnis	15,9	14,9	14,1	13,2
Bereinigtes Finanzergebnis	-10,1	-8,8	-8,4	-7,7
Bereinigtes Konzernergebnis (FFO)¹⁾	5,7	6,1	5,7	5,5
FFO je Aktie	0,61	0,65	0,61	0,59

¹⁾ Pro-forma-quotenkonsolidierte Betrachtung, nicht direkt abstimmbar mit dem Konzernabschluss

Die pro-forma-quotenkonsolidierte Darstellung des bereinigten Konzernergebnisses (EPRA-Ergebnis) vermittelt in transparenter Weise das operative Geschäftsergebnis (FFO bzw. „Funds from Operations“) der Fair Value REIT-AG.

Der Rückgang der Mieterträge wurde zu 60% durch erhaltene Abgeltungszahlungen für vorzeitig aufgelöste Mietverträge kompensiert. Rund 30% der Differenz ist die Folge der Veräußerung einzelner Immobilien oder Beteiligungen und rund 10% resultieren aus Anpassungen von Vertragsmieten an das niedrigere Marktniveau. Kosteneinsparungen und der Rückgang der Nettozinsaufwendungen hatten ein insgesamt stabiles FFO-Ergebnis zur Folge.

Solide Eigenkapitalbasis von 51%



Solide Eigenkapitalbasis

Das bilanzielle Immobilienvermögen ist zu 51% mit Eigenkapital finanziert. Die zunehmend positive Entwicklung der Marktwerte des Bestandsportfolios und nachhaltig gesunkene Nettofinanzverbindlichkeiten sind eine solide Basis für die Weiterentwicklung des Unternehmens.

Eigenkapitalentwicklung nach § 15 REITG					
in Mio. €	2007	2008	2009	2010	2011
Unbewegliches Vermögen	215	179	193	180	181
Eigenkapital nach § 15 REITG ¹⁾	113	93	88	89	92
in % des unbeweglichen Vermögens	53	52	46	50	51

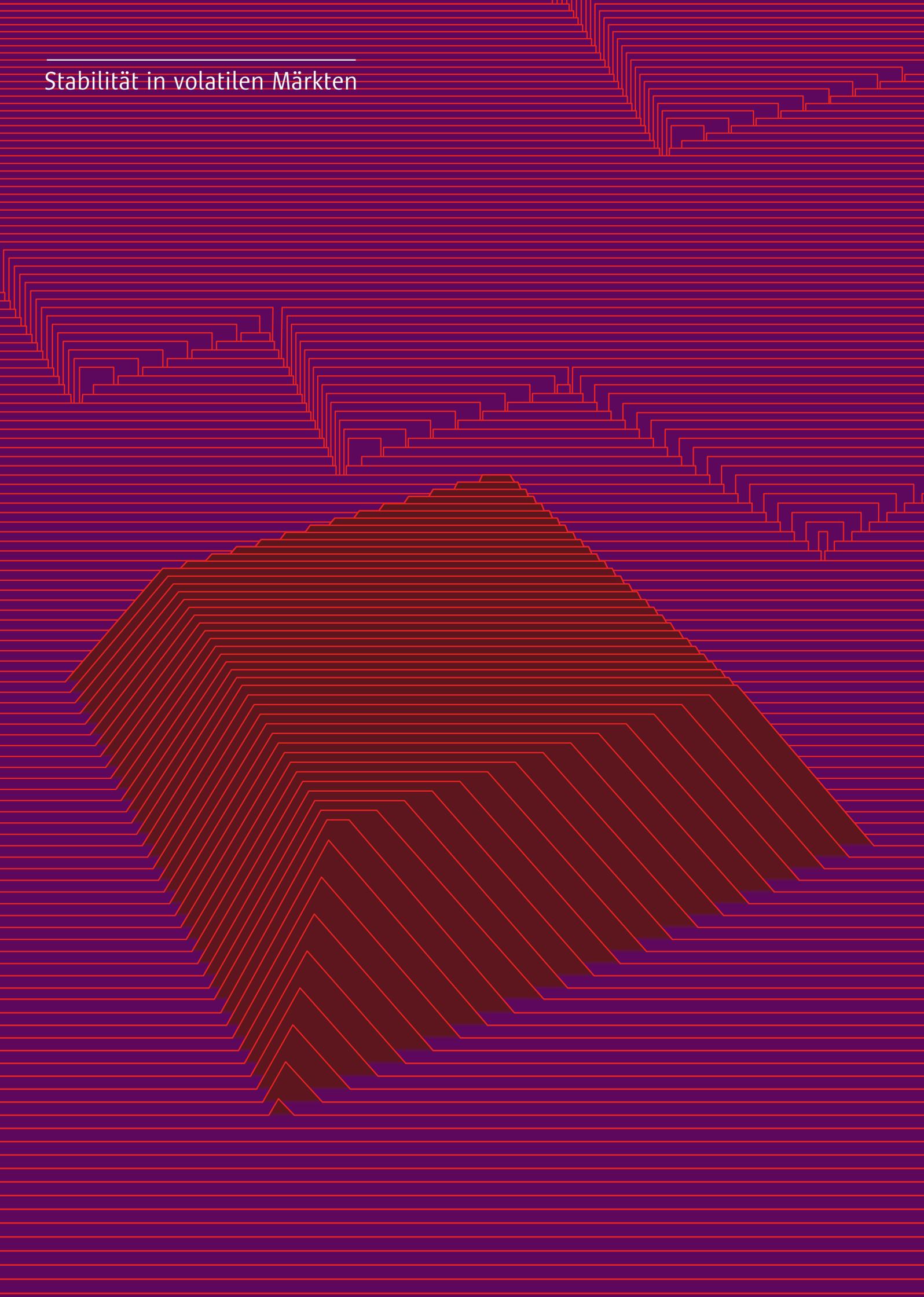
¹⁾ Inkl. Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Tochterunternehmen

Das unbewegliche Vermögen der Fair Value-Konzernbilanz entspricht den addierten Marktwerten der Finanzimmobilien im Konzern und dem Nettovermögen der Assoziierten Unternehmen. Der Rückgang des unbeweglichen Vermögens seit 2007 als Folge von Objektveräußerungen und der laufenden Marktbewertungen wurde teilweise durch Abgeltungszahlungen für vorzeitig aufgelöste Mietverträge kompensiert. Das Eigenkapital gemäß § 15 REITG von derzeit 51% des unbeweglichen Vermögens liegt deutlich über der gesetzlichen Mindestvorgabe von 45%.

Quotenkonsolidierte Darstellung der Netto-Finanzverbindlichkeiten					
in Mio. €	2007	2008	2009	2010	2011
Anteilige Marktwerte	276	245	236	225	222
Netto-Finanzverbindlichkeiten	172	155	144	135	131
in % der Marktwerte	62	63	61	60	59

Die Entwicklung der pro-forma-quotenkonsolidierten Netto-Finanzverbindlichkeiten führte zu einer Reduzierung des Fair Value-anteiligen Nettoverschuldungsgrades (LTV-Ratio) auf 59% der anteiligen Marktwerte zum 31.12.2011.

Stabilität in volatilen Märkten



Stabilität in volatilen Märkten

Die Fair Value-Aktie und die Entwicklung des Aktienmarktes

Die Entwicklung an den internationalen Aktienmärkten war während des Berichtsjahres, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte, stark von der Staatsschuldenkrise und der sich abzeichnenden konjunkturellen Abkühlung geprägt. Auch die Aktie der Fair Value REIT-AG konnte sich den belastenden Einflüssen am Aktienmarkt nicht entziehen, zeigte jedoch insbesondere im dritten und vierten Quartal eine deutliche relative Stärke.

Entwicklung der Fair Value-Aktie

1. Januar 2011 bis 1. März 2012



¹⁾ Indexiert zum 1. Januar 2011

Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG

31. Dezember 2011

in %



¹⁾ IC Immobilien Holding AG 9,39%, IC Immobilien Service GmbH 6,34%, IC Fonds GmbH 2,34%

²⁾ H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG 8,13%, 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%

Stammdaten

Fair Value REIT-AG-Aktie	2011
Branche	Immobilien (REIT)
WKN/ISIN	A0MW97/DE000A0MW975
Börsenkürzel	FVI
Grundkapital	47.034.410,00 €
Anzahl Aktien (Stückaktien)	9.406.882 Stück
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	5,00 €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch/Tief 2011 (XETRA)	5,09/3,99 €
Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2011 (XETRA)	40,9 Mio. €
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze Prime Standard	Frankfurt, XETRA
Handelsplätze Freiverkehr	Stuttgart, Berlin-Bremen, Düsseldorf, München
Designated Sponsors	Close Brother Seydler Bank
Indizes	RX REIT All Shares-Index, RX REIT-Index

Während des Jahres 2011 gab der Aktienkurs der Fair Value REIT AG um insgesamt 8,4% nach. Der Eröffnungskurs am 3. Januar 2011 lag bei 4,75 Euro; der Schlusskurs am 30. Dezember 2011 wurde mit 4,35 Euro festgestellt. Damit entwickelte sich die Aktie insgesamt deutlich robuster als der deutsche Leitindex DAX sowie der DAX Subsector Real Estate, die im Jahresverlauf 15,6% beziehungsweise 19,8% einbüßten. Bemerkenswert dabei ist, dass die Aktie der Fair Value in den ersten Monaten des Jahres 2011 im Wesentlichen im Gleichklang mit den beiden Indizes, dabei insgesamt jedoch relativ schwächer entwickelte, während sich diese Situation in der zweiten Jahreshälfte deutlich umkehrte.

Etwa ab Mitte des dritten Quartals 2011 entwickelte sich der Aktienkurs der Fair Value REIT-AG zum Teil deutlich robuster als der DAX und der DAX Subsector Real Estate, die zunehmend durch die anhaltende Staatsschuldenkrise, durch die sich mehrenden Anzeichen für eine Konjunkturabkühlung sowie durch die daraus resultierende Verunsicherung an den Kapitalmärkten beeinflusst wurden. Die relative Stärke der Fair Value-Aktie dürfte zu einem wesentlichen Teil auf die positive Geschäftsentwicklung und die dadurch möglich gewordene Anhebung der Ergebnisprognose zurückzuführen sein. Zum Jahresende 2011 belief sich die Marktkapitalisierung der Fair Value REIT-AG auf rund 40,9 Mio. Euro.

Investor Relations

Eine umfassende und transparente Finanzberichterstattung sowie eine glaubwürdige Unternehmenskommunikation sind zentrale Anliegen der Fair Value REIT-AG. Aus diesem Grund liefert die Fair Value im Rahmen ihrer Finanzberichterstattung und auf ihrer Unternehmenswebsite über die Pflichtangaben hinausgehende, detaillierte Informationen zum Immobilien- und Beteiligungsportfolio sowie zu den Finanzverbindlichkeiten im Konzern und in den Assoziierten Unternehmen.

Der Vorstand steht mit Analysten, Investoren und der Fachpresse in fortlaufendem Kontakt. Die Gesellschaft nimmt regelmäßig an Kapitalmarktkonferenzen teil und stellt die Geschäftsergebnisse auf Roadshows im In- und Ausland interessierten Investoren vor.

Im Laufe des Jahres 2011 hat die Gesellschaft im Rahmen der 6. DFVA Immobilien-Konferenz im Februar, der Bilanz-Pressekonferenz im März, bei der 11. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie im Oktober sowie beim Deutschen Eigenkapitalforum im November (alle in Frankfurt/Main) das Unternehmen sowie die jeweils aktuellen Geschäftszahlen präsentiert. Ferner hat der Vorstand das Unternehmen bei Investoren in München, Frankfurt, Hamburg, Wien und Zürich vorgestellt.

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

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

Konzernlagebericht

Konzernüberschuss 4,6 Mio. €
(2010: 2,2 Mio. €)

Bilanzielles Eigenkapital 40%
(2010: 38%)

REIT-Eigenkapital 51%
(2010: 49,6%)

Inhaltsverzeichnis

Wirtschaftsbericht 25

Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen	25
Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit	25
Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie	27
Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	30
Gesamtaussage der Unternehmensführung zum wirtschaftlichen Umfeld	32
Entwicklung des Aktienkurses	32
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	33
Ertragslage	35
Finanzlage	36
Vermögenslage	38
Nachhaltigkeitsbericht	41
Vergütungsbericht	43
Sonstige Angaben und Erklärung zur Unternehmensführung	44
Sonstige Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB	44
Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 a HGB	45
Einhaltung der Anforderungen des REIT-Gesetzes	46

Nachtragsbericht 47

Risikobericht 48

Risikomanagementsystem	48
Ziele, Grundsätze und Methoden des Risikomanagements	48
Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf die Konzernrechnungslegung gemäß § 289 Abs. 5 HGB	48
Sonstiges Risikomanagementsystem	50
Einzelrisiken	51
Gesamtaussage zur Risikosituation des Konzerns	54

Prognosebericht 55

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten	55
Ausrichtung des Konzerns	56
Erwartete Entwicklung des Geschäftsverlaufs	57

Anlage zum Konzernlagebericht 117

Finanzierung und Portfolio	118
Finanzverbindlichkeiten im Detail	118
Methodik der Immobilienbewertung	120
Einzelobjektinformationen zum anteiligen Portfolio der Fair Value REIT-AG	122

Wirtschaftsbericht

Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

Das Immobilienportfolio des Fair Value-Konzerns setzt sich dreistufig zusammen aus direkt gehaltenen Immobilien, aus mehrheitlichen Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, die voll konsolidiert werden, sowie aus Minderheitsbeteiligungen an Immobiliengesellschaften, die zum Nettovermögenswert („at equity“) bilanziert werden. Der Marktwert des Fair Value-anteiligen Immobilienportfolios belief sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt 222 Mio. €. Der Vermietungsstand dieses Portfolios betrug zu diesem Zeitpunkt 93,8% bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 6,0 Jahren.

Die Fair Value REIT-AG (im Folgenden auch Fair Value) hat ihren Geschäftssitz in München und unterhält keine Niederlassungen. Das Unternehmen erwirbt, bewirtschaftet und veräußert Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Regionalzentren. Fair Value investiert dabei sowohl direkt in Immobilien als auch indirekt über Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften.

Seine Immobilien hält der Fair Value-Konzern in der Fair Value REIT-AG und in deren Tochterunternehmen. Hieraus resultieren die beiden Geschäftsbereiche „Direktinvestitionen“ und „Tochterunternehmen“. Durch die Vollkonsolidierung der Tochterunternehmen ergeben sich den Minderheitsgesellschaftern zustehende Anteile am Nettovermögen, die nach IFRS-Rechnungslegung im Fremdkapital des Fair Value-Konzerns ausgewiesen werden.

Daneben bestehen Minderheitsbeteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften. Diese Assoziierten Unternehmen sind mit dem auf die Fair Value REIT-AG entfallenden Nettovermögen („at equity“) bilanziert. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das anteilige Ergebnis der Assoziierten Unternehmen im Beteiligungsergebnis ausgewiesen.

Der Vermietungsstand der Immobilien im Konzern und in den Assoziierten Unternehmen hat sich bei einer Fair Value-anteiligen Berechnung gegenüber dem Vorjahr von insgesamt 93,6% auf 93,8% leicht erhöht. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge betrug am Bilanzstichtag insgesamt 6,0 Jahre nach 6,2 Jahren im Vorjahr.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das dem Konzern (131 Mio. €) und den Assoziierten Unternehmen (365 Mio. €) zuzurechnende Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2011. Die Marktwerte der Immobilien basieren auf externen Einzelgutachten je Objekt.

Ausführliche Einzelobjektinformationen sind als Anlage zum Konzernlagebericht im Kapitel „Finanzierung und Portfolio“ abgebildet.

	Immobilienvermögen der Fair Value REIT-AG				Anteil Fair Value REIT-AG						
	Grund- stücks- fläche [m ²] ¹⁾	Gesamt- miet- fläche [m ²] ²⁾	Annual- isierte Vertrags- miete [T€] ³⁾	Marktwert [T€] ^{1),2)}	Beteiligungs- quote [%]	Annualisierte Vertrags- miete zum [T€] ³⁾	Marktwert [T€] ^{2),3)}	Vermie- tungs- stand [%] ^{4),5)}	Ø-gesicherte Restlaufzeit der Miet- verträge [Jahre] ⁶⁾	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten [%] ^{6),7)}	
zum 31. Dezember 2011											
Segment Direktinvestitionen	57.796	42.451	3.284	46.037	100,00	3.284	46.037	97,2	10,4	7,1	
Segment Tochterunternehmen	162.207	120.231	7.385	84.190	57,60	4.194	48.491	88,0	4,1	8,6	
Konzern	220.003	162.682	10.669	130.227	72,59	7.478	94.528	91,8	6,9	7,9	
Assoziierte Unternehmen	340.250	269.156	31.412	357.750	35,69	10.971	127.671	95,2	5,5	8,6	
Bestandsportfolio	560.253	431.838	42.081	487.977	45,53	18.449	222.199	93,8	6,0	8,3	

¹⁾ Ohne Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote

²⁾ Gemäß Marktwertgutachten der CBRE GmbH, Berlin zum 31.12.2011

³⁾ Fair Value-anteilige Werte auf Basis der Beteiligungsquoten

⁴⁾ Kontrahierte Mieten/(kontrahierte Mieten + Leerstand zu marktüblichen Mieten)

⁵⁾ Ertragsgewicht

⁶⁾ (Teil-)Summen mit Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote

⁷⁾ Vertragsmieten in % der Marktwerte zum 31.12.2011

Leitung und Kontrolle

Das interne Management der Fair Value REIT-AG konzentriert sich auf die strategische Steuerung des Konzerns, das Risikomanagement und die Investor Relations. Die operativen Funktionen Objektverwaltung und Rechnungswesen sind an einen externen Dienstleister ausgelagert.

Die Fair Value REIT-AG wird eigenverantwortlich vom Vorstand geleitet, der über jahrzehntelange Erfahrung beim Erwerb und Bestandsmanagement von Gewerbeimmobilien sowie Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds verfügt. Der Vorstand besteht mit Frank Schaich aus einer Person. Schwerpunktaufgaben des Managements sind die strategische Steuerung des Konzerns, das Risikomanagement und der Bereich Investor Relations.

Das Rechnungswesen und die Immobilienbewirtschaftung sind auf Basis teils fixer, teils variabler und damit erfolgsabhängiger Vergütungen über befristete Dienstleistungsverträge ausgelagert an die IC Immobilien Service GmbH, eine Tochter der IC Immobilien Holding AG, mit Sitz in Unterschleißheim bei München. Mit ihren rund 290 Mitarbeitern

betreuen die IC Immobilien Holding AG und ihre Tochtergesellschaften ein Investitionsvolumen von rund 12 Mrd. € für private und institutionelle Investoren.

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

Informationen zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat befinden sich im Vergütungsbericht in Kapitel IV. dieses Konzernlageberichtes sowie in der Erläuterung Nr. 32 im Konzernanhang. Weitere Informationen zur Unternehmensführung finden Sie in der Erklärung zur Unternehmensführung im Internet unter www.fvreit.de in der Rubrik Investor Relations/Corporate Governance. Sie enthält auch die Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG.

Angesichts der auf Immobilienbewirtschaftung bzw. -bestandshaltung ausgerichteten Geschäftstätigkeit des Unternehmens werden keine eigenen Ressourcen im Bereich Forschung und Entwicklung vorgehalten.

Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie

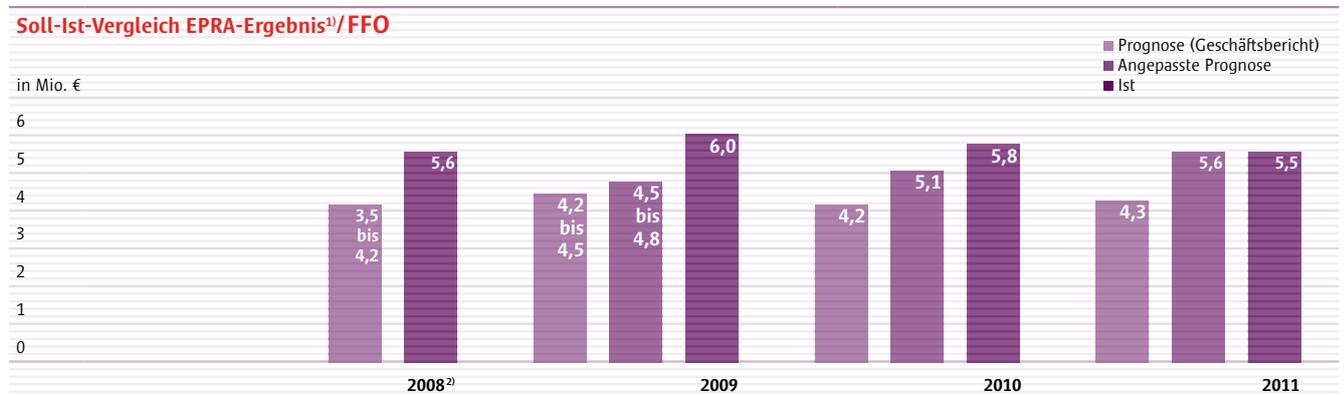
Unternehmensinternes Steuerungssystem

Auf Konzernebene werden die laufenden Informationen über die Entwicklung des Immobilienbestandes zu der ergebnisorientierten Steuerungsgröße FFO bzw. EPRA-Ergebnis aggregiert und als Planwerte veröffentlicht. Fair Value hat die abgegebenen Prognosen hierzu bisher zumeist erfüllt oder übertroffen.

EPRA-Ergebnis/FFO

Für die Kennzahl EPRA-Ergebnis bzw. „FFO – Funds from Operations“ wird das Konzernergebnis um Marktveränderungen der Immobilien und Zinsderivate sowie um

sonstige Einmaleffekte bereinigt. Für die vier vollen Jahre seit dem Börsengang der Fair Value stellt sich der Soll-Ist-Vergleich dieser Steuerungs- und Plankennzahl wie folgt dar:



¹⁾ Entsprechend den „Best Practises Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA) zur IFRS-Berichterstattung einer Immobiliengesellschaft ermitteltes Ergebnis.

²⁾ Prognose nicht angepasst

Das unternehmensinterne Steuerungssystem der Fair Value REIT-AG basiert auf rollierenden Fünf-Jahres-Prognosen für die Objekte des Direktbesitzes sowie der Immobilien in den Tochterunternehmen. Die Einzelobjektinformationen werden ferner auf der jeweiligen Unternehmensebene konsolidiert. Die Fair Value REIT-AG ist zudem auf identischer Informationsbasis in den Budgetierungs- und Steuerungsprozess des mittelbar in Assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien- und Beteiligungsbesitzes eingebunden.

Auf Konzernebene werden die Objekt- und Gesellschaftsinformationen unter Einbeziehung von Overhead-Kosten und Finanzierungsaufwendungen der Fair Value REIT-AG aggregiert. Für das EPRA-Ergebnis bzw. FFO werden Planwerte im Rahmen des Prognoseberichtes in Kapitel D. des Konzernlageberichtes veröffentlicht. In diesem Bericht wird erstmalig eine Fünf-Jahresvorschau vorgenommen.

Finanzielle Leistungsindikatoren Mindestens quartalsweise erhält die Gesellschaft nach ihren Vorgaben für alle direkt und indirekt gehaltenen Immobilien spezifische Objektinformationen, die u.a. über vertragsrelevante und von der Planung abweichende Vorgänge Auskunft geben. Darüber hinaus erhält die Fair Value REIT-AG für ihre quartalsweise erfolgreiche Finanzberichterstattung innerhalb bestimmter Fristen die Zwischenabschlüsse der AG und aller Beteiligungsgesellschaften nach IFRS sowie den jeweiligen Jahresabschluss nach HGB und IFRS.

Wesentliche Steuerungsgrößen sind das Marktmietniveau, die kontrahierten Mieterträge und etwaige Mietforderungen, die laufenden Bewirtschaftungskosten, Instandhaltungsaufwendungen sowie die Vermietungskosten und Investitionen.

Weitere Steuerungsgrößen sind die Anlage- und Fremdkapitalzinsentwicklung, die Fremdkapitalhöhe im Verhältnis zu den fortgeschriebenen Marktwerten der Immobilien sowie die Vorgaben des REIT-Gesetzes, u.a. zur Mindest-Eigenkapitalunterlegung des unbeweglichen Vermögens.

Der für die variablen Vergütungsbestandteile des Vorstandes und des Aufsichtsrates relevante finanzielle Leistungsindikator ist die Höhe der Dividende an die Aktionäre. Nähere Ausführungen hierzu bietet der Vergütungsbericht in Kapitel IV des Konzernlageberichtes sowie die Erläuterung Nr. 32 im Konzernanhang.

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren Der Erwerb von fünf Komplementärgesellschaften zur Jahresmitte 2011 erweiterte den Einfluss der Fair Value REIT-AG auf die gesetzliche Vertretungsbefugnis in zwei Tochterunternehmen und drei Assoziierten Unternehmen. Insgesamt kann die Fair Value REIT-AG daher durch Direktbesitz und gesetzliche Vertretungsbefugnis direkten Einfluss auf Tagesgeschäfte bei 83% ihres durchgerechneten, anteiligen Immobilienvermögens ausüben. Unter Einbeziehung der Stimmrechtsmehrheiten in Tochterunternehmen erhöht sich die unmittelbare Einflussmöglichkeit auf 92% ihres anteiligen Immobilienvermögens.

Hierauf aufbauend kann der Vorstand die langfristige Entwicklung, die sektorale und regionale Zusammensetzung des Bestandsportfolios sowie dessen Finanzierungsstruktur noch besser auf erwartete Marktveränderungen, demografische Entwicklungen und veränderte Risikoeinschätzungen abstimmen.

Ziele und Strategie

Effiziente Unternehmensorganisation als Grundlage

für hohe Ertragskraft Die Fair Value REIT-AG strebt für ihre Aktionäre eine nachhaltige Ertragskraft bei attraktiven Dividenden an. Das Unternehmen konzentriert sich dabei auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt mit Investitionsschwerpunkt in Regionalstandorten und achtet stets auf eine breite Risikostreuung.

Die Fair Value REIT-AG ist durch den REIT-Status von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Dafür hält sie die Vorgaben des REIT-Gesetzes (REITG) ein. Dazu gehören u.a. die Verpflichtungen zur Unterlegung des unbeweglichen Vermögens gemäß IFRS-Konzernabschluss mit einem Eigenkapitalanteil von mindestens 45% sowie zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von mindestens 90% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses.

Durch eine schlanke Organisationsstruktur des internen Managements werden die Fixkosten der Gesellschaft auf das erforderliche Mindestmaß reduziert. Die operativen Funktionen in den Bereichen kaufmännischer und technischer Objektverwaltung sowie Rechnungswesen sind an externe Dienstleister vergeben, die für ihre Leistungen teils fixe, teils erfolgsabhängige variable Vergütungen erhalten.

Konzentration auf Einzelhandel und Büro In einer pro forma quotenkonsolidierten Betrachtung werden derzeit 86% der Fair Value-anteiligen Mieten bei Vollvermietung (Potenzialmieten) mit Immobilien erzielt, deren Hauptnutzungen den Bereichen Einzelhandel (44%) und Büro (42%) zuzurechnen sind. Auch bei zukünftigen Investitionen wird sich die Fair Value REIT-AG auf diese beiden Nutzungsarten konzentrieren.

Steigerung der Ertragskraft durch weitere Kostensenkungen

Die anhaltende Nachfrage nach Immobilieninvestitionen soll gezielt für die Veräußerung einzelner Bestandsimmobilien, insbesondere im Beteiligungsbereich, genutzt werden. Die entsprechend angestrebte Liquidation der objekthaltenden Gesellschaften ermöglicht die sukzessive Einsparung von gesellschaftsbezogenen Verwaltungskosten und erhöht damit das Dividendenpotenzial der Fair Value.

Die liquiden Zuflüsse aus Veräußerungen sollen zur Tilgung von Bankverbindlichkeiten und, soweit sie nicht für Dividendenzahlungen vorzuhalten sind, zum Ausbau des Direktbesitzanteils sowie zum Zuerwerb von weiteren Anteilen an bestehenden Beteiligungen im Sekundärmarkt eingesetzt werden.

Parallel dazu soll im Zuge der anstehenden Neukonditionierungen von Bankverbindlichkeiten, insbesondere im Beteiligungsbereich, das aktuell historisch niedrige Zinsniveau für weitere Kosteneinsparungen genutzt werden. Dies dürfte sich mittelfristig positiv auf die Überschüsse der Beteiligungen und damit auf das Dividendenniveau der Fair Value REIT-AG auswirken.

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Das robuste Wirtschaftswachstum in Deutschland hielt auch im Jahr 2011 an, wenngleich die Wachstumsdynamik in der zweiten Jahreshälfte nachließ. Die gute Konjunktorentwicklung wirkte sich weiterhin positiv auf den deutschen Arbeitsmarkt aus. An den Gewerbeimmobilienmärkten kam es zu einer deutlichen Belebung, die die Entwicklung im Jahresverlauf sowohl am Investmentmarkt als auch an den Vermietungsmärkten maßgeblich prägte. Transaktionsvolumina und Vermietungsumsätze zogen vielerorts deutlich an, und die rege Flächennachfrage spiegelte sich nicht zuletzt auch in teilweise deutlich steigenden Spitzenmieten wider.

Makroökonomisches Umfeld

Quellen: Destatis – Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank (Monatsbericht Dezember 2011), ifo-Institut (Konjunkturprognose 2011/2012), Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung 2012

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft setzte sich auch im Geschäftsjahr 2011 weiter fort, wobei einem sehr dynamischen Wachstum in der ersten Jahreshälfte eine deutlich weniger dynamische Entwicklung im zweiten Halbjahr gegenüber stand. Im vierten Quartal ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem Vorquartal leicht um 0,2% zurück; verglichen mit den entsprechenden Vorjahresquartalen fiel das BIP-Wachstum 2011 jedoch in allen vier Quartalen höher aus. Für das Gesamtjahr 2011 ergab sich saison- und kalenderbereinigt ein Anstieg des BIP um 3,1% (Vorjahr: +3,6%). Damit hat das preisbereinigte BIP inzwischen auch das vor der Finanzkrise erreichte Niveau überschritten. Für 2012 erwarten führende deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute ebenso wie die Bundesregierung eine weltweite Abschwächung der Konjunktur, die sich auch auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland auswirken wird. Insbesondere die anhaltende Staatsschuldenkrise belastet die Konjunkturperspektiven in Europa. Vor diesem Hintergrund bewegen sich die Prognosen für das BIP-Wachstum in Deutschland 2012 zwischen 0,4% und 0,7%.

Die Verbraucherpreise zogen im Jahresdurchschnitt 2011 um 2,3% gegenüber dem Vorjahr an. Der Preisanstieg fiel damit wesentlich deutlicher aus als in den Jahren 2009 und 2010

(+0,4% bzw. +1,1%). Ausschlagend für diese Entwicklung war vor allem die deutliche Verteuerung von Energie (+10%). Ohne Berücksichtigung der Energiepreissteigerungen hätte die Jahresteuersatzrate 1,3% betragen.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) änderte sich im Berichtszeitraum insgesamt viermal. Nachdem er bereits seit Mai 2009 unverändert bei 1,0% gelegen hatte, erhöhte ihn die EZB im April und im Juli 2011 jeweils um 25 Basispunkte bis auf 1,5%. Im November und im Dezember wurde der Leitzins jedoch wieder um jeweils 25 Basispunkte reduziert, so dass er zum Ende des Berichtsjahres erneut auf dem historischen Tiefstand von 1,0% lag.

Die robuste Konjunktorentwicklung in Deutschland wirkte sich weiterhin positiv auf den deutschen Arbeitsmarkt aus. Im Jahresdurchschnitt 2011 waren knapp 3,0 Mio. Menschen beziehungsweise 7,1% aller zivilen erwerbsfähigen Personen arbeitslos gemeldet (Vorjahr: 3,2 Mio. bzw. 7,7%). Damit wurde der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit seit 1991 erreicht. Die Abschwächung der konjunkturellen Wachstumsdynamik wirkte sich offenbar noch nicht am Arbeitsmarkt aus; vielmehr setzte sich der Beschäftigungsaufbau auch in der zweiten Jahreshälfte fort. Ende Dezember wurde mit 2,8 Millionen Personen beziehungsweise 6,6% aller zivilen erwerbsfähigen Personen eine deutlich niedrigere Arbeitslosigkeit als im Jahresdurchschnitt registriert.

Immobilienmarkt in Deutschland

Quellen: Jones Lang LaSalle, BNP Paribas Real Estate

Der Vermietungsmarkt Büroflächen Auf den Büovermietungsmärkten der sieben großen deutschen Büroimmobilienstandorte¹⁾ kam es im Jahr 2011 zu einer deutlichen Belegung. Der Vermietungsumsatz summierte sich im Jahresverlauf auf 3,4 Mio. m², was im Vergleich zum Vorjahr einem Anstieg um 18% entspricht. Wesentliche Impulse dafür kamen von der weiterhin positiven Entwicklung auf dem deutschen Arbeitsmarkt und der damit verbundenen erhöhten Nachfrage nach Büroflächen.

Die zunehmende Nachfrage spiegelt sich auch in der Entwicklung der Spitzenmieten wider, die an fünf der sieben großen Bürostandorte stiegen. An den übrigen beiden Standorten blieben die Spitzenmieten stabil; Rückgänge waren an keinem Standort zu beobachten. Im Durchschnitt erhöhten sich die Spitzenmieten 2011 um knapp 3% und damit deutlich stärker als 2010 (unter +1%).

Bemerkenswert ist der deutliche Anstieg der Nettoabsorption im Jahr 2011. Diese Kenngröße misst die Differenz der aktuell belegten Flächen zu den im Vorjahr belegten Flächen, wobei Bestandsveränderungen durch Abriss oder Neubau einbezogen werden. Sie lag mit mehr als 1 Mio. m² etwa sechsmal höher als im Jahr zuvor. Die Leerstände nahmen an allen sieben großen Büromärkten ab, und die durchschnittliche Leerstandsrate ging unter die Marke von 10% zurück. Das Fertigstellungsvolumen belief sich insgesamt auf ca. 880.000 m² und ging damit im Vergleich zum Vorjahr um rund ein Viertel zurück. Damit wurde – zumindest rechnerisch – das gesamte Fertigstellungsvolumen des Jahres 2011 vollständig durch die Nachfrage absorbiert.

Einzelhandelsflächen Die Stimmung der Verbraucher hat sich im vierten Quartal 2011 trotz eingetrübter Konjunkturerwartungen zum Jahresende wieder etwas verbessert. Die Vermietungen am Einzelhandelsimmobilienmarkt stiegen im Jahr 2011 um rund 88% auf 686.000 m² und erreichten damit einen neuen Rekordwert. Die Zahl der Vermietungen erhöhte sich um etwa 37% auf 981 Abschlüsse. Aus dem deutlich stärkeren Anstieg des Flächenumsatzes im Vergleich zur Zahl der Abschlüsse ist eine Zunahme der durchschnitt-

lich angemieteten Flächen ersichtlich, die von 510 m² auf 700 m² anstieg.

Ungeachtet der Anzeichen für eine Konjunkturertrübung seit dem Spätsommer 2011 blieb die Abschlussbereitschaft der Einzelhandelsmieter stabil, und die Vermietungsumsätze lagen im zweiten Halbjahr sogar etwas höher als im ersten Halbjahr. Ein signifikanter Teil der Nachfrage wurde von internationalen Einzelhandelsunternehmen getragen, für die der deutsche Markt nicht nur wegen seiner Größe, sondern auch wegen seiner relativ hohen Stabilität interessant ist.

Der Investmentmarkt Auf dem deutschen Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt hielt die positive Entwicklung auch 2011 weiter an. Sowohl die Transaktionsvolumina als auch die Kapitalwerte stiegen. Das insgesamt registrierte Transaktionsvolumen lag mit 23,5 Mrd. Euro um 22% über dem Vorjahreswert (2010: 19,3 Mrd. Euro). Die Investoren fokussierten sich dabei vor allem auf Einzelhandelsimmobilien, die mit insgesamt 10,4 Mrd. Euro einen Anteil von 45% (2010: 39%) am gesamten Transaktionsvolumen hatten. Für 2012 wird mit einem Transaktionsvolumen in ähnlicher Höhe wie 2011 gerechnet.

Die Nachfrage am Investmentmarkt wurde 2011 erneut vor allem von eigenkapitalstarken Investoren getragen, die ihre Immobilienportfolios weiter ergänzten. Besonders aktiv waren Versicherungen und Pensionsfonds aus dem In- und Ausland, die teils direkt und teils indirekt über Spezialfonds investierten. Im Bereich der Transaktionen in Volumina von bis zu 10 Mio. Euro spielten auch Privatanleger eine wesentliche Rolle.

Gefragt waren weiterhin vor allem „Core“-Immobilien mit hoher Lage- und Objektqualität. Die zeitweise zunehmende Risikobereitschaft einiger Investoren, die sich im ersten Halbjahr zum Teil noch abgezeichnet hatte, war nach Einschätzung von Marktbeobachtern im zweiten Halbjahr angesichts der Staatsschuldenkrise in Europa wieder spürbar zurückgegangen.

¹⁾ Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Gesamtaussage der Unternehmensführung zum wirtschaftlichen Umfeld

Die Fair Value REIT-AG hat das insgesamt stabile Marktumfeld für die Erreichung ihrer Ziele genutzt. Der Fair Value-anteilige Vermietungsstand des Bestandsportfolios verbesserte sich leicht von 93,6% im Vorjahr auf 93,8%. Dabei konnten 77% des im Geschäftsjahr 2011 ausgelaufenen Mietvolumens durch Anschlussvermietungen erhalten werden, ferner gelangen Neuvermietungen bisher leer stehender Flächen. Zudem wurde, wie schon in den Vorjahren, die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge durch vorzeitige Mietvertragsverlängerungen mit 6,0 Jahren annähernd auf dem Vorjahresniveau von 6,2 Jahren gehalten.

Die Marktbewertung der Immobilien zum Bilanzstichtag führte im Konzern zu einem leichten Bewertungsgewinn. Dem gegenüber ergab sich bei den Assoziierten Unternehmen ein höherer Bewertungsverlust als im Vorjahr. Das sich insgesamt ergebende Bewertungsergebnis lag unter Einbeziehung von aktivierten Umbaukosten für eine Immobilie Fair Value-anteilig bei -0,6% nach -2,0% im Vorjahr. Die Bewertungsverluste konzentrierten sich auf einzelne Immobilien mit kurzen Restlaufzeiten der Mietverträge.

Die aktuell historisch niedrigen Fremdkapitalzinsen führten zu reduzierten Nettozinsaufwendungen bei Darlehen mit variablen Zinsvereinbarungen im Konzern und in den Assoziierten Unternehmen.

Entwicklung des Aktienkurses

Im Jahresverlauf 2011 hatte der Aktienkurs der Fair Value REIT-AG einen wechselhaften Verlauf. Gegenüber dem Schlusskurs im Xetra-Handel von 4,80 € je Aktie am Bilanzstichtag 2010 hat die Aktie bis zum Jahresende 2011 mit 4,35 € je Aktie um 9% nachgegeben. Im Jahresverlauf ergab sich allerdings eine Schwankungsbreite von +6% mit einem Kurs von 5,09 € je Aktie am 8. Juli 2011 bis -17% mit einem Kurs von 3,99 € je Aktie am 18. August 2011.

Diese Schwankungsbreite verdeutlicht in hohem Maße den optimistischen Verlauf des Kapitalmarktsentiments, bis Anfang August 2011 die Staatsschuldenkrise und die Sorge um den Fortbestand des Euro die Aktienkurse weltweit stark unter Druck setzte.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Das Geschäftsjahr 2011 ist für die Fair Value REIT-AG erfolgreich verlaufen. Das im Vorjahresvergleich deutlich bessere Bewertungsergebnis der Immobilien hat zu einem erfreulichen Ergebnissprung beigetragen. Bereinigt um die Marktwertänderungen hat das Unternehmen die zuletzt im November 2011 angehobene Prognose annähernd erreicht.

Vergleich des Geschäftsverlaufes mit der Prognose					
		Prognose	Angepasste Prognose	Ergebnis 2011	Abweichung ¹⁾ in %
Nettovermietungsergebnis	in Mio. €	7,8	Nicht angepasst	8,8	13
EPRA-Ergebnis	in Mio. €	4,3	5,6	5,5	- 2
EPRA-Ergebnis je Aktie	in €	0,46	0,60	0,59	

¹⁾ Abweichung gegenüber dem jeweils letzten Prognosewert

Das Nettovermietungsergebnis im Konzern konnte gegenüber der im März 2011 veröffentlichten Prognose für das Geschäftsjahr um 13% von 7,8 Mio. € auf 8,8 Mio. € gesteigert werden. Diese Steigerung resultiert aus unter Plan liegenden Kosten für Instandhaltung, Leerstand und Vermietung.

EPRA-Ergebnis (FFO) im Vorjahresvergleich

Der operative Geschäftserfolg des Fair Value Konzerns spiegelt sich in dem um Marktwertänderungen der Immobilien und Zinsderivate sowie um sonstige Einmaleffekte bereinigten Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO).

Ausgehend vom Nettovermietungsergebnis ergaben sich Sondereffekte durch das Verkaufsergebnis und das Bewertungsergebnis. Das entsprechend bereinigte Betriebsergebnis von

6,4 Mio. € lag um 14% unter dem Vorjahreswert von 7,4 Mio. €. Dies entsprach den Erwartungen und ist Folge des Abgangs veräußerter Immobilien, einzelner Anschlussvermietungen zu niedrigeren Marktmieten sowie der vorzeitigen Aufhebung eines Mietvertrages gegen Erhalt einer Abstandsanzahlung.

Das um Marktwertänderungen bereinigte Beteiligungsergebnis lag mit 4,9 Mio. € um 3% über dem Vorjahreswert von 4,8 Mio. €, was hauptsächlich das Ergebnis reduzierter Nettozinsaufwendungen in den Assoziierten Unternehmen ist.

Das bereinigte Konzernergebnis lag aus den vorgenannten Gründen mit 5,5 Mio. € um 4% unter dem Vorjahreswert von 5,8 Mio. €.

Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) bzw. FFO 2011

in T€	Gemäß Konzern-GV-Rechnung	Bereinigung von Sondereffekten					Bereinigtes Konzern-GV-Rechnung
		Abstands-zahlungen	Veräußerungs-gewinne/-verluste	Immobilien-bewertung	Bewertung assoziierter Unternehmen	Bewertung Zinsswaps/ Zinscap	
Nettovermietungsergebnis	8.754	—	—	—	—	—	8.754
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.310	—	—	—	—	—	-2.310
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-31	—	—	—	—	—	-31
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	25	—	-25	—	—	—	—
Bewertungsergebnis	310	—	—	-310	—	—	—
Betriebsergebnis	6.748	—	-25	-310	—	—	6.413
Beteiligungsergebnis	3.258	—	—	2.494	-450	-357	4.945
Zinserträge	99	—	—	—	—	—	99
Zinsaufwendungen	-4.621	—	—	—	—	-141	-4.762
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	5.484	—	-25	2.184	-450	-498	6.695
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-890	—	-32	-302	—	62	-1.162
Konzernüberschuss	4.594	—	-57	1.883	-450	-436	5.533
Konzernergebnis je Aktie	0,49	—	—	—	—	—	0,59

Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) bzw. FFO 2010

in T€	Gemäß Konzern-GV-Rechnung	Bereinigung von Sondereffekten					Bereinigtes Konzern-GV-Rechnung
		Abstands-zahlungen	Veräußerungs-gewinne/-verluste	Immobilien-bewertung	Bewertung assoziierter Unternehmen	Tilgungs-gewinn Bewertung Zinsswaps/ Zinscap	
Nettovermietungsergebnis	9.535	—	—	—	—	—	9.535
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.252	169	—	—	—	—	-2.083
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-69	—	—	—	—	—	-69
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	-109	—	109	—	—	—	—
Bewertungsergebnis	-4.238	—	—	4.238	—	—	—
Betriebsergebnis	2.867	169	109	4.238	—	—	7.383
Beteiligungsergebnis	3.873	—	—	1.482	-227	-344	4.784
Zinserträge	103	—	—	—	—	—	103
Zinsaufwendungen	-4.868	—	—	—	—	-113	-4.981
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	1.977	169	109	5.720	-227	-457	7.289
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	255	-84	-50	-1.703	—	50	-1.532
Konzernüberschuss	2.232	85	59	4.017	-227	-407	5.757
Konzernergebnis je Aktie	0,24	—	—	—	—	—	0,62

Ertragslage

Das deutlich verbesserte Ergebnis aus der Marktbewertung der Immobilien im Konzern hat den bereits erwarteten Rückgang der Umsatzerlöse mehr als kompensiert und eine Verdoppelung des Konzernüberschusses ermöglicht.

Ertragslage (ausgewählte G+V-Positionen)				
in Mio. €	2011	2010	[Mio. €]	Veränderung [%]
Umsatzerlöse	13,4	14,4	-1,0	-7
Nettovermietungsergebnis	8,8	9,5	-0,7	-7
Allgemeine Verwaltungskosten	-2,3	-2,3	—	—
Bewertungsergebnis	0,3	-4,2	4,5	107
Betriebsergebnis	6,7	2,9	3,8	131
Beteiligungsergebnis	3,3	3,9	-0,6	-15
Nettozinsaufwand	-4,5	-4,8	-0,3	-6
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-0,9	0,3	-1,2	-400
Konzernüberschuss	4,6	2,2	2,4	109

Der Rückgang der Umsatzerlöse um 7% entsprach den Erwartungen und resultierte aus Mietanpassungen verlängerter Mietverträge an das niedrigere Marktniveau sowie aus vorübergehendem Leerstand in einzelnen Immobilien.

Das Nettovermietungsergebnis lag mit 8,8 Mio. € zwar um 7% unter dem Vorjahreswert von 9,5 Mio. €, aufgrund von unter Plan liegenden immobilienbezogenen Aufwendungen aber um 13% über dem im März 2011 kommunizierten Planwert von 7,8 Mio. €.

Das Betriebsergebnis lag mit 6,7 Mio. € um rund 3,8 Mio. € über dem Vorjahreswert von 2,9 Mio. €. Diese Verbesserung resultiert aus dem deutlich verbesserten Ergebnis aus der Marktbewertung der Immobilien.

Die Ergebnisse aus den „at equity“ bewerteten Assoziierten Unternehmen lagen mit 3,3 Mio. € um 0,6 Mio. € oder 15% unter dem Vorjahreswert von 3,9 Mio. €. Der Rückgang resultierte aus einem höheren Bewertungsverlust infolge der

Marktbewertung der Immobilien, der auf Abwertungen einiger Gebäude mit nur noch kurz laufenden Mietverträgen zurückzuführen ist.

Der Nettozinsaufwand ist aufgrund fortschreitender Tilgung um 0,3 Mio. € auf 4,5 Mio. € gesunken.

Nach Berücksichtigung der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen verzeichnete der Fair Value-Konzern einen IFRS-Konzernüberschuss von 4,6 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €). Das entspricht einem um 0,25 € verbesserten Ergebnis je Aktie von 0,49 € nach 0,24 € im Vorjahr.

Finanzlage

Tilgungsleistungen und die Dividendenzahlung im Jahr 2011 von insgesamt 9 Mio. € wurden zu rund 50% aus liquiden Mitteln erbracht.

Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

Das Finanzmanagement des Fair Value-Konzerns stellt sicher, dass der Konzern jederzeit seine Zahlungsverpflichtungen erfüllen kann. Hierzu werden die Zahlungsströme aus dem operativen Geschäft und aus den Beteiligungen in einer rollierenden Planung erfasst. Liquiditätsüberschüsse werden risikofrei auf Tagesgeldkonten angelegt.

Ferner beinhaltet das Finanzmanagement eine laufende Überprüfung der abgeschlossenen Darlehensverträge im Hinblick auf mögliche Einsparungen bei den Zinsaufwendungen. Eine Übersicht über die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns und der Assoziierten Unternehmen im Detail ist als Anlage zum Konzernlagebericht im Kapitel „Finanzierung und Portfolio“ abgebildet. Soweit eine direkte Einflussnahme möglich ist, erfolgt das Finanzmanagement 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 (Zinssicherungsgeschäfte) ein. So hat sie im Juli 2008 auf Anforderung der Bank bei der langfristigen Endfinanzierung des „Sparkassenportfolios“ die Absicherung des Zinsniveaus über ein Swap-Geschäft vorgenommen und eine Laufzeit von 10 Jahren gewählt, das den laufenden Zinssatz für diese im Ergebnis langfristige Darlehen bis zum 30. Juni 2018 auf 6% p.a. festschreibt.

Bei kurzfristig anstehenden Neukonditionierungen von Darlehen plant der Vorstand angesichts des derzeit sehr niedrigen Zinsniveaus vorerst auf Zinsfestschreibungen zu verzichten und das Risiko steigender Zinsen teilweise durch die Vereinbarung von Zinsobergrenzen (Zins-Caps) abzusichern.

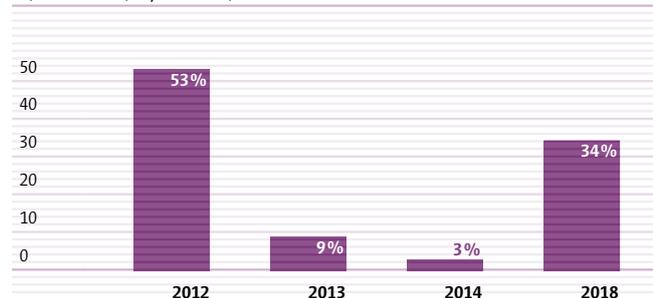
Von den Finanzverbindlichkeiten im Konzern in Höhe von insgesamt rund 91,0 Mio. € stehen 48,3 Mio. € bzw. 53% innerhalb eines Jahres zur Neukonditionierung bzw. zur Anschlussfinanzierung an.

Rund 29,8 Mio. € bzw. 62% der auslaufenden Finanzverbindlichkeiten betreffen zur Jahresmitte 2012 fällige Hypothekendarlehen des Tochterunternehmens BBV 06. Angesichts der Nettoverschuldung dieser Tochtergesellschaft von weniger als 60% der aktuellen Marktwerte der Immobilien rechnet der Vorstand mit einer reibungslosen Anschlussfinanzierung. Mit der bisher finanzierenden Bank wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits ein Zinsbegrenzungs-geschäft für ein Volumen von 21 Mio. € abgeschlossen, das den EURIBOR-Einstandszinssatz auf maximal 3,5% p.a. begrenzt; unabhängig davon werden Finanzierungsverhandlungen auch mit anderen Banken geführt.

Rund 13% der auslaufenden Finanzverbindlichkeiten betreffen eine zum Jahresende 2012 auslaufende Darlehenszusage für die Finanzierung von im Jahr 2007 erfolgten Beteiligungserwerben. Der Vorstand geht davon aus, dass dieses Darlehen prolongiert wird, falls es bis zum Zeitpunkt der Fälligkeit nicht durch Sondertilgungen nach Immobilien- oder Beteiligungsverkäufen oder aus anderen Quellen vollständig getilgt wird.

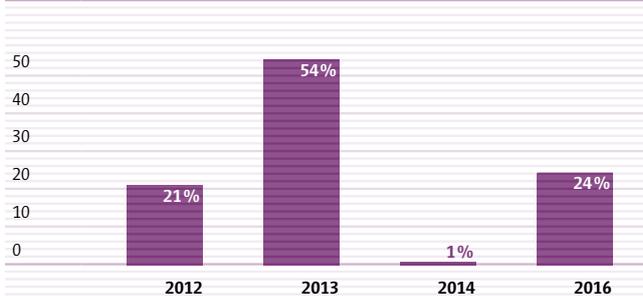
Restlaufzeitverteilung der kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten bis zur Neukonditionierung

a) Konzern (91,0 Mio. €)



Restlaufzeitverteilung der kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten bis zur Neukonditionierung

b) Assoziierte Unternehmen (210 Mio. €, Anteil Fair Value 75 Mio. €)



Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit

Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit

in T€	2011	2010
Konzernüberschuss	4.594	2.232
Bewertungs- und Verkaufsergebnis	-285	4.347
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	-3.258	-3.873
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	1.328	2.758
Minderheitsgesellschafter (Gewinnanteile/Ausschüttungen)	238	-724
Erhaltene Abstandszahlung	2.000	500
Übrige Anpassungen	-837	-111
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit	3.780	5.129

Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit summierte sich im Jahr 2011 auf 3,8 Mio. € nach 5,1 Mio. € im Vorjahr. Der Rückgang ist zu rund 60% mit einem geringeren Saldo von Ergebnis und Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen und zu rund 40% hauptsächlich mit dem reduzierten Nettovermietungsergebnis zu begründen.

Cash Flow aus Investitionstätigkeit

Aus Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss in Höhe von 1,0 Mio. € nach 7,9 Mio. € im Vorjahr. Der Mittelzufluss resultierte im Jahr 2011 aus Erlösen infolge der Veräußerungen von Immobilien (Essen + Rellingen) in Höhe von insgesamt 3,0 Mio. €, denen Investitionen in Bestandsimmobilien von 1,8 Mio. € und in den Erwerb von Komplementärgesellschaften in Höhe von 0,2 Mio. € gegenüberstanden. Der hohe Mittelzufluss im Vorjahr resultierte hauptsächlich aus dem Erlös für veräußerte Immobilien.

Liquide Mittel

in T€	2011	2010
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	989	7.886
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-9.019	-9.321
Veränderung liquide Mittel	-4.250	3.694
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	11.975	8.281
Liquide Mittel am Ende der Periode	7.725	11.975

Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 9,0 Mio. € (Vorjahr 9,3 Mio. €) resultierte aus der Rückzahlung von Finanzschulden in Höhe von 8,1 Mio. € sowie aus der Dividendenzahlung für 2010 in Höhe von 0,9 Mio. €. Im Vorjahr wurden 9,2 Mio. € getilgt und 0,1 Mio. € für den Erwerb eigener Aktien ausgegeben.

Liquidität

Da dem Mittelabfluss für Tilgungen und für die Dividende in Höhe von insgesamt rund 9,0 Mio. € nur Zuflüsse von rund 4,7 Mio. € gegenüberstanden, reduzierten sich die liquiden Mittel im Konzern im Berichtszeitraum um 4,3 Mio. € auf 7,7 Mio. € (Vorjahr: Erhöhung um 3,7 Mio. € auf 12,0 Mio. €).

Vermögenslage

Die bilanzielle Eigenkapitalquote stieg von 38% im Vorjahr auf 40% der Konzern-Bilanzsumme. Das Eigenkapital nach § 15 REITG stieg auf 51,0% des unbeweglichen Vermögens (2010: 49,6%).

Die Ermittlung des Marktwertes der Immobilien des Konzerns sowie der Immobilien der „at equity“ bewerteten Unternehmen erfolgt einmal jährlich durch externe Gutachter nach dem „Discounted Cash Flow Verfahren“. Weitere Angaben zur Methodik der Immobilienbewertung entnehmen Sie bitte der Erläuterung Nr. 6 des Konzernanhangs sowie dem Anhang zum Konzernlagebericht im Kapitel Finanzierung und Portfolio.

Die Beteiligungen an den „at equity“ bewerteten Unternehmen werden zusätzlich einem Werthaltigkeitstest (Impairment-Test) unterzogen. Hierbei werden die in der Immobilienbewertung nicht berücksichtigten Verwaltungs- und Dienstleistungskosten der objekthaltenden Gesellschaften barwertig ermittelt und als Impairment-Abschlag in den Buchwert der Unternehmen einbezogen, wobei im Jahr 2011 eine Verkürzung des voraussichtlichen Zeitraumes bis zur Liquidation der Beteiligungsgesellschaften von 10 Jahre auf 5 Jahre vorgenommen wurde. Dies hatte Zuschreibungen in Höhe von insgesamt rund 0,5 Mio. € zur Folge.

Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich die Bilanzsumme durch den Abgang von zwei veräußerten Immobilien und durch Tilgung von Bankverbindlichkeiten um 2% von 196,0 Mio. € auf 191,4 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte von 180,1 Mio. € summierten sich auf 94% der Aktiva (Vorjahr 177,5 Mio. bzw. 91%). Sie entfielen zu 72% bzw. 129,1 Mio. € auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Vorjahr 72% bzw. 128,7 Mio. €). Mit einem Anteil von 28% bzw. 50,8 Mio. € (Vorjahr 27% bzw. 48,6 Mio. €) sind die „at equity“ bewerteten Beteiligungen an den Assoziierten Unternehmen in den langfristigen Vermögenswerten enthalten.

Die kurzfristigen Vermögenswerte von 11,3 Mio. € (Vorjahr 18,5 Mio. €) enthielten mit 7,7 Mio. € rund 68% liquide Mittel. Weitere 2,5 Mio. € (21%) bezogen sich auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte. Ebenfalls enthalten sind mit 1,1 Mio. € (10%) zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte. Diese entsprechen dem vertraglich vereinbarten Verkaufspreis für eine im Dezember 2011 veräußerte Immobilie des Tochterunternehmens BBV 06 in Frechen, deren Übergang von Nutzen und Lasten gegen Kaufpreiszahlung im Februar 2012 erfolgt ist.

Aktiva	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung	
	[T€]	[%]	[T€]	[%]	[T€]	[%]
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	180.078	94	177.480	91	-2.598	1
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	11.304	6	18.483	9	-7.179	-39
Aktiva, gesamt	191.382	100	195.963	100	-4.581	-2

Passiva	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung	
	[T€]	[%]	[T€]	[%]	[T€]	[%]
Eigenkapital, gesamt	77.472	40	74.558	38	2.914	4
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	73.505	39	107.277	55	-33.772	-31
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	40.505	21	14.128	7	26.377	187
Verbindlichkeiten, gesamt	114.010	60	121.405	62	-7.395	-6
Davon Finanzverbindlichkeiten	91.027	48	99.103	51	-8.076	-8
Passiva, gesamt	191.382	—	195.963	—	-4.581	-2

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu insgesamt 40% (Vorjahr 38%) durch Eigenkapital und zu 60% (Vorjahr 62%) durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Minderheitsanteile an Tochterunternehmen in Höhe von 14,7 Mio. € nach 14,5 Mio. € im Vorjahr gemäß IFRS unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Bei einer Berücksichtigung der Minderheitsanteile als Eigenkapital, wie im REIT-Gesetz vorgesehen, erhöht sich das Eigenkapital auf 92,2 Mio. € bzw. auf 48% der Bilanzsumme (Vorjahr 45%).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich mit 91 Mio. € auf 48% der Bilanzsumme (Vorjahr 99 Mio. € bzw. 51%). Zum 31. Dezember 2011 waren davon wiederum 42% bzw. 38,2 Mio. € (Vorjahr 12% bzw. 11,5 Mio. €) innerhalb eines Jahres fällig. Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten um 8 Mio. € gegenüber dem Vorjahr resultiert u.a. aus (Sonder-)Tilgungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von zwei Immobilien.

Eigenkapitalquote nach § 15 REIT-Gesetz Bei der Ermittlung der Eigenkapitalquote nach § 15 REIT-Gesetz ist das bilanzielle Eigenkapital zuzüglich der Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Tochterunternehmen durch das unbewegliche Vermögen zu dividieren. Das unbewegliche Vermögen setzt sich zusammen aus dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (hierzu gehört auch der Marktwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien) und dem Nettovermögenswert der Anteile an den Assoziierten Unternehmen.

Unter Berücksichtigung des Abgangs von zwei veräußerten Immobilien sowie des Bewertungsergebnisses aus der Marktbewertung der Immobilien erhöhte sich das unbewegliche Vermögen gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Mio. € auf 181,0 Mio. € (Vorjahr 179,7 Mio. €). Parallel dazu hat sich das REIT-Eigenkapital um 3 Mio. € auf 92,2 Mio. € erhöht. Dadurch stieg die REIT-Eigenkapitalquote auf 51,0% (Vorjahr 49,6%). Sie liegt damit deutlich über der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestquote von 45,0% des unbeweglichen Vermögens.

Ermittlung der Eigenkapitalquote nach § 15 REIT-Gesetz		
in T€	2011	2010
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	129.127	128.650
Anteile an assoziierten Unternehmen	50.748	48.551
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.100	2.500
Unbewegliches Vermögen	180.975	179.701
	≙ 100,0%	≙ 100,0%
Eigenkapital	77.472	74.558
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	14.736	14.494
Eigenkapital lt. § 15 REIT-Gesetz	92.208	89.052
	≙ 51,0%	≙ 49,6%

Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) je Aktie

Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien und der Beteiligungen ergab sich zum 31. Dezember 2011 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 77,5 Mio. € gegenüber 74,6 Mio. € zum Vorjahreszeitpunkt.

Der Net Asset Value ist eine zentrale Bewertungskennzahl für bestandshaltende Immobiliengesellschaften. Bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindlichen 9.325.572 Aktien errechnet sich somit ein NAV von 8,31 € je Aktie nach 8,00 € im Vorjahr.

Bilanzieller NAV			
in T€			
	31.12.2011	31.12.2010	
Marktwerte Immobilien (inklusive zur Veräußerung gehaltene)	130.227	131.150	
„At equity“ bewertete Beteiligungen	50.748	48.551	
Sonstige Aktiva abzüglich Sonstige Passiva	3.257	9.757	
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-14.736	-14.494	
Finanzverbindlichkeiten	-91.027	-99.103	
Sonstige Verbindlichkeiten	-997	-1.303	
Net Asset Value	77.472	74.558	
Net Asset Value je Aktie	in € 8,31	8,00	

EPRA-NAV je Aktie

Die „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA) sind anerkannte Empfehlungen zur Ergänzung der IFRS-Berichterstattung einer Immobiliengesellschaft um eine transparente Berechnung des Nettovermögenswertes. Die nachfolgend ermittelte Kennzahl EPRA-NAV basiert auf diesen Empfehlungen, eliminiert die Marktwerte derivativer Finanzinstrumente und entspricht somit dem immobilienbezogenen Nettovermögenswert. Da bedingt durch den REIT-Status latente Steuern bei der Fair Value REIT-AG keine Rolle spielen, entspricht der nachfolgend aufgeführte EPRA-NAV zugleich auch der von einigen Fachleuten herangezogenen Kennzahl NNAV.

EPRA-NAV			
in T€			
	31.12.2011	31.12.2010	
NAV gemäß Konzern-Bilanz	77.472	74.558	
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	5.893	5.181	
Davon auf Minderheitsanteile entfallend	-88	-294	
Marktwert derivative Finanzinstrumente „at equity“ bewerteter Beteiligungen (anteilig)	3.201	3.802	
EPRA-NAV	86.478	83.247	
EPRA-NAV je Aktie	in € 9,27	8,93	

Nicht bilanziertes Vermögen und außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente

Die Konzernbilanz beinhaltet alle Vermögenswerte, soweit sie nach IFRS bilanzierbar sind. Nicht bilanziert ist mit dem Humankapital jener Wert, der sich aus der Summe des Wissens der Mitarbeiter des Unternehmens ergibt. Mit ihrer hohen Motivation und Leistungsbereitschaft sowie mit ihrem Know-how tragen sie zum Wert des Fair Value-Konzerns bei.

Außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente bestehen nicht.

Investitionen in die Umweltverträglichkeit des Immobilienbestandes sind weniger eine Frage der Rentabilität der Investition, sondern vielmehr eine Frage der Begrenzung von Risiken für die Ertragslage und die Werthaltigkeit der Immobilien.

Die Fair Value REIT-AG war am Bilanzstichtag direkt und indirekt in insgesamt 73 Gewerbeimmobilien investiert, die über eine vermietbare Gebäudefläche von rund 432.000 qm verfügen und eine regionale Verteilung über zwölf der sechzehn Bundesländer aufweisen. Als langfristig orientierter Bestandhalter ist Fair Value vor allem daran interessiert, dass die Gebäude im Direkt- und Beteiligungsportfolio möglichst dauerhaft an Mieter guter Bonität vermietet sind.

Hierfür ist eine gute Beziehung zu den Mietern ein wichtiger Erfolgsfaktor. Gleiches gilt jedoch auch für die Bindung des Mieters an „seine“ Immobilie. Diese wiederum hängt von vielen Faktoren ab, die nur zum Teil durch den Vermieter zu beeinflussen sind. Die vom Vermieter beeinflussbaren Faktoren sind die Nebenkosten des Mietvertrages, auch als zweite Miete bezeichnet, aber auch die Summe der verbrauchsabhängigen Kosten für Wärme und Strom. Diese werden zwar meist direkt mit den Versorgern abgerechnet und sind abhängig vom Verbrauch durch den Mieter. Der Verbrauch von Heizenergie und Strom wird jedoch auch maßgeblich von der technischen Gebäudeausrüstung mit beeinflusst. Wie hoch die Gesamtbelastung aus Miete, Nebenkosten und verbrauchsabhängigen Kosten aus Sicht des Mieters sein darf, wird nicht zuletzt vom Markt und damit vom Wettbewerb bestimmt. Schließlich hat in den vergangenen Jahren das allgemeine Umweltbewusstsein stark zugenommen. Für einen schonenden Umgang mit Energie und Wasser sowie der umweltverträglichen Entsorgung von Abfällen stehen heute moderne Technologien im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung zur Verfügung.

Schon aus Wettbewerbsgründen finden bereits heute neueste energetische Standards bei der Realisierung von Neubauten Verwendung. Gleiches gilt für die Grundsanierung oder Umbauten von Bestandsgebäuden. Da Neubauten aber nur einen sehr geringen Teil des deutschen Immobilienbestandes

ausmachen, ist die Anpassung des Altbestandes an eine ressourcenschonende Bewirtschaftung von Immobilien ein langwieriger Prozess.

Dabei ist der hohe Aufwand für Investitionen in die Umweltverträglichkeit des Immobilienbestandes für die Eigentümer weniger eine Frage der Rentabilität der Investition, sondern vielmehr eine Frage der Begrenzung von Risiken für die Ertragslage und die Werthaltigkeit der Immobilien.

Das Gesamtportfolio der Fair Value einschließlich der Immobilien in verbundenen Unternehmen und Minderheitsbeteiligungen hat ein durchschnittliches, nach Marktwerten gewichtetes Alter seit Fertigstellung von 22 Jahren. Keine Immobilie im Bestand ist als sogenanntes „Green Building“ zertifiziert. Alle Immobilien werden jedoch laufend instand gehalten und bei grundhaften Sanierungen und Umbauten auch hinsichtlich der technischen Gebäudeausrüstung in ökonomisch vertretbarem Umfang an den Stand der Technik in Bezug auf Umweltverträglichkeit angepasst.

Auswertung der Heizenergieeffizienz

Für den vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht wurde eine repräsentative Auswertung der Heizenergieverbrauchskennwerte für die Immobilien im Beteiligungsportfolio vorgenommen, die einen Büronutzungsanteil von mindestens 20% haben. Die Analyse basiert auf den vorliegenden verbrauchsorientierten Energieausweisen.

Das analysierte Teilportfolio umfasst 11 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 88.000 m² und weist ein gewichtetes Baualter von 18 Jahren auf. Es wurde ein flächengewichteter Gesamtverbrauch von 70 kWh/(m²a) an Heizenergie ermittelt, der insgesamt rund 50% unter dem Mittelwert für vergleichbare Gebäude liegt. Damit entsprechen die bewerteten Gebäude bezüglich der ermittelten Verbrauchswerte

insgesamt dem Standard von neuwertigen Gebäuden. Auf Objektebene schwanken die Abweichungen vom objektspezifischen Mittelwert zwischen –29% und –68%.

Heizenergieverbrauchskennwert		
kWh/(m ² a)		
Teilportfolio		70
Mittelwert		141
Abweichung	in %	–50

Bei dem im Vorjahr ermittelten Heizenergieverbrauchskennwert der überwiegend als Bankflächen genutzten Immobilien im Direktbesitz lag der flächengewichtete Wert 25% unter dem Mittelwert; die Abweichungen variierten dort in einer Bandbreite zwischen –74% und +165%.

Die Auswertung der Energieausweise lässt den Schluss zu, dass in Bezug auf die verbrauchsabhängigen Kosten auch im aktuell analysierten Teilportfolio in der Gesamtbetrachtung kein Wettbewerbsnachteil zu befürchten ist.

Für die Immobilien mit überwiegender oder ausschließlicher Einzelhandelsnutzung liegen die für eine verbrauchsorientierte Ermittlung relevanten Informationen derzeit nur in wenigen Fällen vor, sodass eine auf Handelsimmobilien ausgerichtete Analyse kein repräsentatives Bild ergäbe.

Strategische Nachhaltigkeitsaspekte

Fair Value betreibt eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Kapitalmarktkommunikation. So strebt die Unternehmensführung an, durch eine über die Pflichtmaßnahmen hinausgehende Transparenz in der Finanzberichterstattung eine vertrauensvolle Beziehung zu Aktionären, Finanzanalysten und zur interessierten Öffentlichkeit aufzubauen und dauerhaft aufrechtzuerhalten.

Als kleines Team von drei Personen inklusive Vorstand sind die Belegschaft der Fair Value und damit auch die Aktionäre der Gesellschaft auf ein funktionierendes Netzwerk von Geschäftspartnern angewiesen. Verlässlichkeit, Vertrauen und gleichgerichtete Interessen sind daher der Maßstab für die Geschäftsbeziehungen zu den für Fair Value tätigen Dienstleistern. Soweit möglich und sinnvoll, wird die Gleichrichtung der Interessen zwischen der Gesellschaft und den Geschäftspartnern durch eine Kombination von fixen und erfolgsabhängigen, variablen Vergütungsstrukturen abgesichert.

Die transparente Finanzberichterstattung sowie die Grundsätze von Verlässlichkeit und Vertrauen sind auch die Grundlage der vertrauensvollen Beziehung zwischen dem Unternehmen und seinen Fremdkapitalgebern.

Vergütungsbericht

Die Vergütung des Vorstandes umfasst sowohl feste Gehaltsbestandteile (209 T€ p.a.) zuzüglich Nebenleistungen als auch variable Anteile. Die variablen Vergütungsbestandteile orientieren sich an der operativen Entwicklung des Unternehmens und betragen 2% der ausbezahlten Dividende. Die variablen Vergütungsbestandteile dürfen 50% der festen Gehaltsbestandteile inkl. Nebenleistungen nicht überschreiten.

Die sofortige Barauszahlung der variablen Anteile erfolgt lediglich im prozentualen Verhältnis zwischen Börsenkurs und dem Net Asset Value (NAV) des Konzerns je Aktie. Zur Ermittlung dieses Prozentsatzes wird jeweils der einfache Durchschnitt dieser beiden Kenngrößen zu den vier Quartalsstichtagen eines Geschäftsjahres herangezogen. Der verbleibende Teil der variablen Vergütung erfolgt in Form von virtuellen Aktien des Unternehmens auf Basis des Börsenkurses am Tag nach der Hauptversammlung. Diese virtuellen Aktien können frühestens nach Ablauf von vier Jahren in bar ausbezahlt werden, wobei zur Ermittlung des Auszahlungsbetrages die Anzahl der virtuellen Aktien mit dem dann geltenden Börsenkurs für die ausstehenden Aktien der Fair Value REIT-AG multipliziert wird.

Die Nebenleistungen beinhalten das Zweifache des jeweilig höchsten Pflichtbeitrags von Arbeitgebern sozialversicherungspflichtig Beschäftigter zur gesetzlichen Rentenversicherung für zukunftsichernde Anlageinstrumente. Ferner steht dem Vorstand ein dienstlicher PKW mit einem Anschaffungswert von maximal 45.000 € zuzüglich USt. auch zur privaten Nutzung zur Verfügung.

Die Vergütung der Aufsichtsräte setzt sich aus einer festen Vergütung und einer erfolgsabhängigen Vergütung bei Auszahlung einer Dividende zusammen. Die variable Vergütung ist begrenzt auf das Fünffache der Festvergütung. Der Vorsitzende erhält die zweifache und der stellvertretende Vorsitzende die eineinhalbfache feste und variable Vergütung eines regulären Mitgliedes des Aufsichtsrates.

Weitere Ausführungen und Informationen über die Vergütungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sind der Erläuterung Nr. 32 im Konzernanhang zu entnehmen.

Sonstige Angaben und Erklärung zur Unternehmensführung

Sonstige Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB

Zusammensetzung des Grundkapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 9.406.882 auf den Inhaber lautende Stückaktien gleicher Gattung. Zum Bilanzstichtag hält das Unternehmen 81.310 eigene Aktien, so dass sich zu diesem Zeitpunkt lediglich 9.325.572 Aktien im Umlauf befanden. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung.

Die Aktien können nach den für auf den Inhaber lautende Aktien geltenden rechtlichen Vorschriften frei übertragen werden. Es wurden keine Aktien mit Sonderrechten ausgegeben, die Kontrollbefugnisse verleihen. Soweit Arbeitnehmer an der Gesellschaft beteiligt sind, üben diese ihr Kontrollrecht unmittelbar aus.

Anteilsbesitz von 10% oder mehr der Stimmrechte

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.

Zum Bilanzstichtag hielt kein Aktionär direkt 10% der Stimmrechte oder mehr. Indirekt waren der UniCredito Italiano S.p.A. in Mailand, der UniCreditBank 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 insgesamt 32,41% der Stimmrechte und der H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG in Ebersberg 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 nach § 11 Abs. 4 REITG zulässig.

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener und zur Ausgabe neuer Aktien

1. Genehmigtes Kapital 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.

2. Bedingtes Kapital Die Gesellschaft verfügt nicht über bedingtes Kapital.

3. Rückkauf eigener Aktien Die Hauptversammlung am 29. Mai 2009 hat die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 28. Mai 2014 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien der Gesellschaft, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71 a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des jeweiligen Grundkapitals entfallen.

Der Erwerb der eigenen Aktien darf nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erfolgen. Der zu zahlende bzw. gebotene Gegenwert oder die Grenzwerte der Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) darf jeweils den rechnerischen Mittelwert der Schlusskurse je Aktie der Gesellschaft (ohne Erwerbsnebenkosten) im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der jeweils vorangegangenen zehn Börsentage beim Erwerb über die Börse um nicht mehr als 10% und beim Erwerb über eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten um nicht mehr als 20% über- oder unterschreiten.

Satzungsänderungen

Für Satzungsänderungen bedarf es der im Aktiengesetz vorgeschriebenen Mehrheit von 75% der in der Hauptversammlung vertretenen Stimmrechte.

Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern

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.

Vereinbarungen mit dem Vorstand im Falle eines Übernahmeangebotes

Es bestehen mit dem Vorstand keine Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebotes stehen. Es bestehen ferner 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 5. März 2012 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.

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.

Kennzahlen REIT-Kriterien 2011		
Kriterium REIT-Gesetz	Anforderung REIT-Gesetz	Ist-Größe Fair Value
§ 11 Streubesitz	≥ 15%	36,4%
§ 12, Abs. 2 a Vermögensanforderungen	≥ 75%	94,9%
§ 12, Abs. 3 a Ertragsanforderungen	≥ 75%	100,0%
§ 13 Mindestausschüttung an die Aktionäre	≥ 90%	97,6% ¹⁾
§ 14 Ausschluss des Immobilienhandels	≤ 50%	19,1%
§ 15 Mindesteigenkapital	≥ 45%	51,0%

¹⁾ Ausschüttungsquote in % des Bilanzgewinnes, entsprechend § 13 Nr. 1 REITG 104,9%

Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für die im Dezember 2011 veräußerte Einzelhandelsimmobilie in Frechen (Tochterunternehmen BBV 06) ist am 20. Februar 2012 gegen Kaufpreiszahlung von 1,1 Mio. € erfolgt. Hiervon wird zum Monatsende März 2012 ein Teilbetrag von 1,0 Mio. € zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten verwendet.



Risikobericht

Risikomanagementsystem

Ziele, Grundsätze und Methoden des Risikomanagements

Das Risikomanagementsystem der Fair Value REIT-AG ist Teil der Führung und Kontrolle des Fair Value-Konzerns. Es soll alle für den Geschäftsbetrieb der Fair Value relevanten Risiken frühzeitig identifizieren, analysieren, bewerten und steuern.

Das Risikomanagementsystem ist in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat integriert, 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 (ICIS), 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 die Konzernrechnungslegung gemäß § 289 Abs. 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. So wird sichergestellt, dass die Aufstellung sowohl des Jahresabschlusses als auch des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften erfolgen.

Die Fair Value REIT-AG ist dabei in den Budgetierungsprozess nicht nur des direkten, sondern auch des mittelbar gehaltenen Immobilienbesitzes eingebunden. Dies liegt in vertraglichen Regelungen mit dem Dienstleister ICIS begründet, der sich gleichzeitig für das Property Management des direkten Immobilienbesitzes der Fair Value REIT-AG und für das Rechnungswesen der Gesellschaft verantwortlich zeigt.

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.

Zusätzliche Steuerungs- und Kontrollmöglichkeiten haben sich durch den Erwerb der Komplementärgesellschaften in fünf von zwölf Beteiligungsunternehmen zur Jahresmitte 2011 eröffnet. Hierdurch hat die Fair Value REIT-AG gesetzliche Vertretungsmacht über 84% der Marktwerte des direkten und indirekten Immobilienbestandes.

Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

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 für wesentliche Teile des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft eingeschaltete Dienstleister ICIS eingebunden.

Insbesondere umfassen die Dienstleistungen

- die Erfüllung der 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 Rechnungslegungsprozess wird sowohl bei der ICIS als auch bei der Fair Value REIT-AG durch ein wirksames internes Kontrollsystem überwacht, das die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung 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 für die 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.

Sonstiges Risikomanagementsystem

(Risikoidentifikation, -analyse, -bewältigung, -kontrolle)

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:

– Umfeld- und Branchenrisiken

– Unternehmensstrategische Risiken

– Leistungswirtschaftliche Risiken

- Vermietung
- Bewirtschaftung
- Bewertung
- Versicherungen
- Haftung
- Rechtsstreitigkeiten

– Personalrisiken

– Informationstechnische Risiken

– Finanzwirtschaftliche Risiken

- Risiken aus Investitionstätigkeit
 - Objektauswahl
 - Due Diligence
 - Verkauf
- Risiken aus Finanzierungstätigkeit
 - Eigenkapital
 - Liquidität
 - Fremdkapital

– Sonstige Risiken

- Rechtliche/Steuerliche Rahmenbedingungen
- Risiken der REIT-AG
- Risiken aus dem REIT-Status

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.

Risikokontrolle

Wesentlicher Bestandteil der Risikokontrolle ist das bereits angesprochene Berichtswesen als Grundlage für die Definition, Bewertung und Dokumentation der Einzelrisiken.

Die Bewertungen der Einzelrisiken werden im Risikoinventar festgehalten. Das Risikoinventar ist die Grundlage für Entscheidungen über die Steuerung der Risiken und bringt die Gesamtrisikoposition des Fair Value Konzerns zum Ausdruck.

Für die einzelnen Risiken werden Frühwarnindikatoren definiert, die Hinweise für die mögliche Risikoentwicklung geben. Zusätzlich zu den Frühwarnindikatoren werden Schwellenwerte definiert, deren Überschreitung die sofortige Berichterstattung an den Vorstand auslöst.

Risikobewältigung

Der hierfür verantwortliche Mitarbeiter entscheidet gemeinsam mit dem Vorstand über Maßnahmen zur Bewältigung der Risiken.

Einzelrisiken

Umfeld- und Branchenrisiken

Die zukünftige Entwicklung der Mieteinnahmen stellt ein Risiko dar, das sich mittelbar auch auf die Bewertung des Portfolios der Fair Value REIT-AG auswirken kann. Fair Value ist im Bereich Gewerbeimmobilien einem starken Wettbewerb ausgesetzt, in dem sich die Gesellschaft möglicherweise nicht ausreichend durchsetzen könnte.

Unternehmensstrategische Risiken

Unternehmensstrategische Risiken bestehen im Wesentlichen in der Fehleinschätzung künftiger Marktentwicklungen und daraus abgeleitet in einer Fehlausrichtung der unternehmerischen Aktivitäten. Strategische Risiken resultieren zudem aus unerwarteten Veränderungen der Markt- und Umfeldbedingungen mit negativen Auswirkungen auf die Ertragslage und die Wettbewerbsposition des Konzerns.

Leistungswirtschaftliche Risiken

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. Eine Gesamtabweichung der Mieterlöse um z. B. 5% von der kontrahierten Höhe nach unten hätte eine Verschlechterung des Konzernüberschusses um 0,9 Mio. € zur Folge.

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. Das Bewertungsergebnis als Saldo aus Bewertungsgewinnen und -verlusten hat Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen (siehe Fremdkapital). Eine durchgängige Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen im Rahmen der Marktbewertung der Immobilien um z. B. 0,25%-Punkte nach oben oder unten führt zu einer Schwankungsbreite der Marktbewertung des Gesamtportfolios von rund 4% unter bzw. über dem festgestellten Marktwert zum

31.12.2011. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis um rund 9 Mio. € verschlechtern oder verbessern.

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

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€.

Personalrisiken

Fair Value könnte den Vorstand sowie die 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.

Informationstechnische Risiken

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 Sicherheitskopie aller Daten in einem Banktresor hinterlegt.

Finanzwirtschaftliche Risiken

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 Immobilienpersonengesellschaften könnten sich durch Fehleinschätzungen oder negative Entwicklungen des Immobilienmarktes oder des Marktes für Anteile an Immobilienfonds nachteilig entwickeln.

Verkauf Der Verkauf von Immobilienvermögen von Fair Value unterliegt dem Risiko sinkender Verkaufspreise, Fehleinschätzungen des Marktwertes der Immobilie sowie Gewährleistungsansprüchen von Käufern.

Risiken aus der 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 die angestrebte Entwicklung eines nachhaltigen Dividendenpotenzials der Fair Value REIT-AG ist auch die Stärkung der Eigenkapitalbasis angestrebt. Aufgrund der Vorgaben des REIT-Gesetzes zur Ausschüttung von mindestens 90% der handelsrechtlichen Jahresüberschüsse ist diese im Wesentlichen durch externe Kapitalzufuhr darzustellen. Voraussetzung hierfür ist neben einem stabilen Kapitalmarktumfeld ein Börsenkurs, der über dem rechnerischen Wert des Grundkapitals von derzeit 5 € je Aktie (Pari-Wert) liegt.

Liquidität Die Liquidität der Fair Value REIT-AG unterscheidet sich von der Liquiditätskennziffer des Fair Value Konzerns. Sie entwickelt sich aus den laufenden Einnahmen der direkt gehaltenen Immobilien und aus Zuflüssen der verbundenen Unternehmen und Beteiligungen abzüglich der Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Finanzierungskosten sowie der Abschreibungen.

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen liquiden Mittel und der geplante Cash Flow im Jahr 2012 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus. Für die zum Jahresende 2012 fälligen Bankverbindlichkeiten bei der WIB Westdeutsche Immobilienbank AG in Höhe von dann plangemäß 5,3 Mio. € geht der Vorstand angesichts der bilanziellen Eigenkapitalquote von derzeit rund 40% der

Konzernbilanzsumme bzw. von 58% der Bilanzsumme des Einzelabschlusses nach HGB von der Möglichkeit einer Prolongation oder Umfinanzierung aus. Zudem ermöglicht die voraussichtliche Ertragslage des Konzerns bei Fortführung der bestehenden Mindesttilgung von 800 T€ p.a. auch bei steigendem Zinsniveau die vollständige Rückführung dieser Verbindlichkeit innerhalb von längstens sechs bis sieben Jahren.

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 steigen. Eine etwaige Erhöhung der Gesamtzinsbelastung für die zum 31.12.2011 bestehenden Finanzverbindlichkeiten um z. B. 1%-Punkt würde eine Reduzierung des Konzernüberschusses um insgesamt rund 1,5 Mio. € nach sich ziehen.

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“), der Kapitaldeckungsgrad (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 Guthabekonten als weitere Kreditsicherheiten konfrontiert sein.

Durch das niedrige Zinsniveau 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.

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.

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 die Vorschriften des REIT-Gesetzes 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 bestünde aber im mehrfachen Wiederholungsfall das Risiko des Verlustes der Steuerbefreiung.

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.

Gesamtaussage zur Risikosituation des Konzerns

Bewertung der Risikosituation durch die Unternehmensleitung

Der Vorstand erwartet in der Gesamtsicht für das Geschäftsjahr 2012 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

Rating des Unternehmens

Emittenten-Ratings für die Fair Value REIT-AG liegen nicht vor.

Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

Nach aktuellen Prognosen wird das Wirtschaftswachstum in Deutschland 2012 im Vergleich zu den beiden Vorjahren deutlich zurückgehen. Sofern die Staatsschuldenkrise sukzessive gelöst werden kann, dürfte es sich dabei jedoch nur um eine vorübergehende Abkühlung, aber nicht um eine Rezession handeln. Die Entwicklung an den Büromärkten dürfte daher weniger dynamisch als 2011, aber dennoch positiv verlaufen. Auch an den Einzelhandelsmärkten wird mit einer relativ stabilen Entwicklung gerechnet. Am Investmentmarkt dürfte Deutschland weiterhin von seinem Ruf als vergleichsweise sicheres Investitionsland profitieren.

Makroökonomisches Umfeld

Nachdem sich die deutsche Wirtschaft 2011 noch relativ robust entwickelt hatte, geht der Internationale Währungsfonds (IWF) für 2012 nur noch von einem Wachstum um 0,3% aus, das sich 2013 voraussichtlich wieder auf 1,5% erhöhen wird. Wenngleich dies eine deutliche Abkühlung im Vergleich zum Jahr 2011 signalisiert, steht Deutschland damit dennoch in positivem Gegensatz zum Euroraum insgesamt, wo der IWF 2012 einen Rückgang um 0,5% und für 2013 nur ein Wachstum um 0,8% erwartet. Als Gründe für seine Einschätzung nennt der IWF unter anderem zunehmende Spannungen in der Euro-Zone, schwierigere Finanzierungsbedingungen, höhere finanzielle Risiken und ein langsames globales Wachstum.

Die Bundesregierung sieht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht ebenfalls eine Verschärfung der Krise in Europa als Hauptrisiko für die wirtschaftliche Entwicklung 2012. Gleichwohl rechnet sie damit, dass sich der Arbeitsmarkt in Deutschland weiterhin positiv entwickeln und die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt 2012 erneut deutlich steigen wird.

Auch die Deutsche Bundesbank teilt die Einschätzung, dass der deutsche Arbeitsmarkt weiter auf Expansionskurs sei und geht davon aus, dass der Wachstumsprozess der deutschen Wirtschaft relativ zügig wieder aufgenommen werde. Wichtige Impulse dürften dabei vor allem von der Baunachfrage und vom privaten Konsum kommen.

Vermietungsmärkte

Am Büovermietungsmarkt dürften die Vermietungsumsätze nach Einschätzung von Marktbeobachtern 2012 vor allem in der zweiten Jahreshälfte zurückgehen, allerdings nicht unter den Durchschnitt der zurückliegenden Jahre seit 2007. Da das erwartete Neubauvolumen nur zu gut einem Drittel tatsächlich am Markt angeboten werden wird, könnten die Leerstände weiter zurückgehen. Die Büro-Spitzenmieten werden in zentralen Lagen und bei hochwertigen Objekten voraussichtlich weiter steigen, jedoch nicht mehr so stark wie im Vorjahr.

Bei den Handelsimmobilien ist im Jahresverlauf 2012 nicht mit einem Einbruch zu rechnen, jedoch dürfte sich im Vergleich zum dynamischen Wachstum der Vorjahre eher eine Stabilisierung abzeichnen. Die erwartete robuste Entwicklung der Binnennachfrage und des privaten Konsums, basierend auf höheren verfügbaren Einkommen und einer weiterhin positiven Stimmungslage der Verbraucher, bietet dem deutschen Einzelhandel eine positive Perspektive.

Investmentmärkte

Sowohl am Büro- als auch am Einzelhandelsimmobilienmarkt in Deutschland dürften die Investmentaktivitäten im Jahr 2012 kaum wesentlich zurückgehen und vielmehr ein ähnliches Niveau wie im Vorjahr erreichen. Eine restriktivere Kreditvergabepraxis von Banken sowie eine Verteuerung von

Kreditern könnten allerdings einen limitierenden Einfluss entfalten. Im Vergleich zu anderen Märkten dürfte Deutschland jedoch weiterhin von seinem Ruf als „Core-Land“ und einem daraus resultierenden Zustrom ausländischen Investitionskapitals profitieren. Während im Core-Bereich angesichts der begrenzten Zahl verfügbarer Objekte und der hohen Investorennachfrage anhaltende Nachfrageüberhänge zu erwarten sind, muss außerhalb dieses Segments

auch damit gerechnet werden, dass das Angebot die Nachfrage übersteigen kann. Angesichts der starken Fokussierung auf das Core-Segment, die sich inzwischen auch belastend auf die Entwicklung der Anfangsrenditen auswirkt, dürften Investoren jedoch zunehmend auch Investmentalternativen an Sekundärstandorten prüfen. Dies dürfte sich mittelfristig auch in einer entsprechenden Nachfrage nach hochwertigen Objekten in guten Lagen dieser Standorte widerspiegeln.

Ausrichtung des Konzerns

Ertragssicherung und Kostenoptimierung

Durch frühzeitige Aufnahme von Verhandlungen mit den Bestandsmietern über Vertragsverlängerungen sollen in der Zukunft wie schon in den vergangenen Jahren hohe Anschlussvermietungsquoten erreicht und Leerstandskosten in einem engen Rahmen gehalten werden.

Diese ertragssichernden Maßnahmen werden flankiert von Verhandlungen mit den Dienstleistern in den Beteiligungsgesellschaften für Objektverwaltung, Rechnungswesen und Asset-Management über eine angestrebte Senkung der laufenden Vergütungen.

Im Zuge der anstehenden Verhandlungen über die Neukonditionierung von langfristigen Hypothekendarlehen in den Beteiligungsgesellschaften rechnet der Vorstand angesichts des historisch niedrigen Zinsniveaus trotz gestiegener Margen der Banken mit erheblichen Einsparungen gegenüber den bisher vereinbarten Zinssätzen. Dies wird mittelfristig eine Verbesserung der Ertragslage des Konzerns und der Assoziierten Unternehmen zur Folge haben.

Die gestiegene Nachfrage nach Immobilieninvestitionen soll für den Verkauf einzelner Bestandsobjekte, insbesondere in Beteiligungsunternehmen, genutzt werden. Hierbei werden die Handelsbeschränkungen nach § 14 des REIT-Gesetzes beachtet. Daraus folgende Liquidationen von Beteiligungsgesellschaften fördern die Ertragskraft des Unternehmens durch Kostensenkungen. Die aus Verkäufen und Abwicklungen zufließende, freie Liquidität soll unter Berücksichtigung der Ausschüttungsverpflichtungen nach § 13 REIT-Gesetz für Reinvestitionen verwendet werden.

Im Zuge dieser Portfolio-Veränderungen wird Fair Value bei Ihren Investitionen künftig den Schwerpunkt des Bestandes auf die Hauptnutzungen Büro und Einzelhandel legen und dabei sukzessive den Anteil von Direktinvestitionen und Mehrheitsbeteiligungen am Gesamtportfolio ausbauen.

Zusätzlich zur Verbesserung der Ertragslage des Bestandsportfolios durch die angestrebten Maßnahmen strebt der Vorstand unverändert den weiteren Ausbau des Bestandsportfolios an. Dieser Ausbau erfordert eine Stärkung der Eigenkapitalbasis, für die ein stabiles und aufnahmefähiges Kapitalmarktumfeld erforderlich ist.

Erwartete Entwicklung des Geschäftsverlaufs

Ertragslage und Ergebnisvorschau des Konzerns für 2012 – 2016

Bei gleichbleibendem Immobilienbestand rechnet der Vorstand ohne Einbeziehung von Sondereinflüssen aus Marktbewertungen mit folgenden bereinigten FFO-Ergebnissen:

Prognose EPRA-Ergebnis/FFO						
	Ist					Prognose
in Mio. €	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Umsatzerlöse	13,4	13,5	13,7	13,7	13,7	13,8
Immobilienbezogene Aufwendungen	-4,6	-4,9	-4,8	-4,9	-5,2	-4,6
Nettovermietungsergebnis	8,8	8,6	8,9	8,9	8,5	9,2
Allgemeine Verwaltungskosten / Sonstige	-2,3	-2,0	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1
Betriebsergebnis	6,4	6,6	6,8	6,8	6,4	7,1
Beteiligungsergebnis	4,9	3,9	4,5	4,9	5,5	5,6
Nettozinsaufwand	-4,7	-4,3	-4,1	-4,0	-4,0	-3,8
Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter	-1,1	-1,3	-1,4	-1,4	-1,1	-1,4
EPRA-Ergebnis	5,5	4,8	5,8	6,3	6,8	7,5
EPRA-Ergebnis je Aktie	in € 0,59	0,52	0,62	0,67	0,72	0,79

Im Vergleich zum Berichtsjahr werden entsprechend der Planung die Umsatzerlöse im Jahr 2012 leicht um 1% auf 13,5 Mio. € steigen, um sich dann bis zum Jahr 2015 auf einem nochmals leicht steigenden Niveau von rund 13,7 Mio. € zu stabilisieren.

Die immobilienbezogenen Aufwendungen werden im Jahr 2012 um rund 7% gegenüber dem Berichtsjahr auf 4,9 Mio. € steigen und auf diesem Niveau bis zum Jahr 2014 verbleiben. Im Jahr 2015 rechnet der Vorstand im Zusammenhang mit Anschlussvermietungen mit einem weiteren Anstieg auf 5,2 Mio. €, bevor im Jahr 2016 mit 4,6 Mio. € wieder das Niveau des Berichtsjahres erwartet wird.

Die allgemeinen Verwaltungskosten werden im Jahr 2012 auf 2,0 Mio. € sinken und dann bis zum Jahr 2016 mit jeweils 2,1 Mio. € p.a. erwartet.

Auf Basis dieser Ausgangsdaten erwartet der Vorstand im Jahr 2012 ein Betriebsergebnis, das mit 6,6 Mio. € um 3% über dem Berichtsjahr liegt. Für die Jahre 2013 und 2014 wird mit einem Betriebsergebnis von jeweils 6,8 Mio. € gerechnet, das im Jahr 2015 aufgrund der erwarteten Kosten für Anschlussvermietungen wieder auf 6,4 Mio. € sinkt. Im Jahr 2016 wird ein Anstieg auf 7,1 Mio. € erwartet.

Das Beteiligungsergebnis wird aufgrund von geplanten Vermietungskosten im Jahr 2012 auf 3,9 Mio. € nach 4,9 Mio. € im Berichtsjahr sinken. Danach steigt dieses Ergebnis plangemäß über 4,5 Mio. € im Jahr 2013 wieder auf 4,9 Mio. € im Jahr 2014 und weiter auf ein Niveau von 5,5 Mio. € ab dem Jahr 2015 an.

Der Nettozinsaufwand wird tilgungs- und zinssatzbedingt im Jahr 2012 um 9% auf 4,3 Mio. € sinken. Ab dem Jahr 2013 wird mit einem weiter sinkendem Nettozinsaufwand auf einem Niveau von 4,1 Mio. €, sinkend auf 4,0 Mio. € in den Jahren 2014 und 2015 und weiter fallend auf 3,8 Mio. € im Jahr 2016 gerechnet. Diese Entwicklung beruht auf Annahmen bezüglich der weiteren Zinsentwicklung und ist daher risikobehaftet.

Nach Berücksichtigung der Anteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen ergibt sich für das Jahr 2012 eine Prognose des bereinigten Konzernergebnisses (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) von 4,8 Mio. € bzw. 0,52 € je Aktie. Für das Jahr 2013 rechnen wir mit einem FFO (EPRA-Ergebnis) von 5,8 Mio. € bzw. 0,62 € je Aktie.

Entsprechend der Planung für die Jahre 2014 bis 2016 soll aufgrund des in diesen Jahren wieder steigenden Beteiligungsergebnisses bei gleichzeitig sinkendem Nettozinsaufwand im Konzern das FFO-Ergebnis auf 6,3 Mio. € bis 7,5 Mio. € steigen (0,67 € bis 0,79 € je Aktie).

Prognose für den Jahresüberschuss nach HGB

Bei gleichbleibendem Immobilienbestand rechnet der Vorstand ohne Einbeziehung von Sondereinflüssen aus Marktbewertungen mit folgenden handelsrechtlichen Ergebnissen in den Jahren 2012 bis 2016:

Einzelabschluss Fair Value REIT-AG nach HGB					Prognose
in Mio. €	2012	2013	2014	2015	2016
Umsatzerlöse	3,9	4,0	4,0	4,1	4,2
Immobilienbezogene Aufwendungen	-1,9	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8
Nettovermietungsergebnis	2,0	2,2	2,2	2,3	2,4
Allgemeine Verwaltungskosten	-1,5	-1,5	-1,6	-1,6	-1,6
Betriebsergebnis	0,5	0,7	0,6	0,7	0,8
Erträge aus Beteiligungen	1,8	2,6	2,5	2,5	2,9
Nettozinsaufwand	-2,2	-2,1	-2,1	-2,0	-1,9
Geplanter Jahresüberschuss aus laufendem Geschäft	0,1	1,2	1,0	1,2	1,8

Nachhaltig steigende Jahresüberschüsse

Vorbehaltlich der Realisierung der Planzahlen sind ab dem Jahr 2013 die für eine stabilisierte Dividende von mindestens 0,10 € je derzeit ausstehender Aktie erforderlichen Erträge gesichert.

Für das Jahr 2012 sind über die derzeit absehbaren Beteiligungserträge hinaus weitere Gewinnausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften oder sonstige Erträge in Höhe von rund 0,9 Mio. € erforderlich. Der Vorstand geht davon aus, dass diese zusätzlichen Erträge u.a. durch Kosteneinsparungen erzielt werden können und strebt einen Bilanzgewinn im Jahr 2012 an, der eine Dividende für das Jahr 2012 von mindestens 0,10 € je Aktie ermöglicht.

Erwartete Finanzlage des Konzerns

Zum Jahresende 2012 steht das Darlehen der Fair Value REIT-AG über Anteilsfinanzierung in Höhe von plangemäß maximal 5,3 Mio. € zur Anschlussfinanzierung bzw. Rückzahlung an. Der Vorstand geht von einer Verlängerung der Darlehenszusage zu Bedingungen aus, die im Wesentlichen den bisher vereinbarten Konditionen (Bankmarge von 475 bp + Mindesttilgung von 800 T€ p.a.) entsprechen.

Bei dem Tochterunternehmen BBV 06 stehen zur Jahresmitte 2012 Anschlussfinanzierungen für mehrere objektbezogene Darlehen in Höhe von insgesamt rund 30 Mio. € an. Angesichts der Nettoverschuldung dieser Tochtergesellschaft von weniger als 60% der aktuellen Marktwerte der Immobilien rechnet der Vorstand mit einer reibungslosen Anschlussfinanzierung.

Unter Berücksichtigung der vereinbarten Regeltilgungen rechnet der Vorstand bei erwartungsgemäßigem Geschäftsverlauf mit einer Liquidität im Konzern in Höhe von rund 7,1 Mio. € zum Jahresende 2011 (31. Dezember 2010: 7,7 Mio. €).

Chancen und Gesamtaussage der Unternehmensleitung zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns

Die prognostizierten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Deutschland bieten eine stabile Grundlage für die Immobilienwirtschaft und damit auch für die Fair Value REIT-AG. Da die aktuellen Marktwerte der Immobilien zum Großteil deutlich unter den Wiederherstellungskosten liegen, ist kurzfristig nicht mit einem stark ansteigenden Neubauvolumen zu rechnen. Dementsprechend wird sich die vorhandene Flächennachfrage auf Bestandsobjekte fokussieren und damit positiv auf die anstehenden Anschluss- und Neuvermietungen auch bei dem Bestandsportfolio der Fair Value auswirken. Moderate Mietpreissteigerungen werden zudem voraussichtlich auch in den Jahren 2012 und 2013 durchsetzbar sein.

Dies sollte die weitere Wertentwicklung des Immobilienbestandes und die angestrebten Veränderungen im Portfolio unterstützen, zumal sich das Interesse von Immobilieninvestoren zunehmend auch auf Sekundärstandorte erstreckt.

Das historisch niedrige Zinsniveau wird im Rahmen der anstehenden Verlängerungen von bestehenden Festzinsdarlehen Einsparungen gegenüber den bisher vereinbarten Konditionen ermöglichen und auf diese Weise die Ertragskraft des Bestandsportfolios positiv beeinflussen.

Insgesamt rechnet der Vorstand daher im laufenden Geschäftsjahr und im Jahr 2013 mit guten Voraussetzungen dafür, die Attraktivität der Fair Value-Aktie zu erhöhen und das angestrebte Wachstum der Eigenkapitalbasis und des Investitionsvolumens der Fair Value zu verwirklichen.

München, den 26. März 2012

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

Konzernabschluss

Konzernbilanz	62
Gewinn- und Verlustrechnung	64
Gesamtergebnisrechnung	65
Eigenkapitalveränderungsrechnung	66
Kapitalflussrechnung	67
Konzernanhang	68
Bestätigungsvermerk	107
Versicherung des gesetzlichen Vertreters	108



Konzernbilanz

Aktiva			
in T€	Anhang Nr.	31.12.2011	31.12.2010
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	5	180	3
Sachanlagen	5	6	7
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6	129.127	128.650
„At equity“ bewertete Beteiligungen	7	50.748	48.551
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	8	17	269
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		180.078	177.480
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	9	1.100	2.500
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10	1.284	1.291
Ertragssteuerforderungen	11	75	71
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	12	1.120	2.646
Liquide Mittel	13	7.725	11.975
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		11.304	18.483
Aktiva, gesamt		191.382	195.963

Passiva			
in T€	Anhang Nr.	31.12.2011	31.12.2010
Eigenkapital			
	14		
Gezeichnetes Kapital		47.034	47.034
Kapitalrücklage		46.167	46.167
Wertänderungsrücklage		-6.481	-5.732
Bilanzverlust		-8.850	-12.513
Eigene Anteile		-398	-398
Eigenkapital, gesamt		77.472	74.558
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellchaftern	15	14.736	14.494
Finanzverbindlichkeiten	16	52.810	87.556
Derivative Finanzinstrumente	17	5.893	5.181
Sonstige Verbindlichkeiten	18	66	46
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt		73.505	107.277
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	19	250	241
Finanzverbindlichkeiten	16	38.217	11.547
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.007	1.083
Sonstige Verbindlichkeiten	18	931	1.257
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt		40.405	14.128
Passiva, gesamt		191.382	195.963

Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung				
in T€	Anhang Nr.	2011	2010	
Mieterträge		10.807	12.081	
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		2.552	2.363	
Erbbauszinsen		-25	-111	
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		-4.580	-4.798	
Nettovermietungsergebnis	22	8.754	9.535	
Allgemeine Verwaltungskosten	23	-2.310	-2.252	
Sonstige betriebliche Erträge		99	68	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-130	-137	
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt	24	-31	-69	
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		3.175	8.508	
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		-3.150	-8.617	
Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien	25	25	-109	
Bewertungsgewinne		2.357	616	
Bewertungsverluste		-2.047	-4.854	
Bewertungsergebnis	26	310	-4.238	
Betriebsergebnis		6.748	2.867	
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	7	3.258	3.873	
Zinserträge		99	103	
Zinsaufwendungen	27	-4.621	-4.868	
Finanzergebnis		-4.522	-4.765	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-	2	
Ergebnis vor Minderheitsanteilen		5.484	1.977	
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	15	-890	255	
Jahresüberschuss		4.594	2.232	
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)	29	0,49	0,24	

Gesamtergebnisrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung			
in T€	Anhang Nr.	2011	2010
Jahresüberschuss		4.594	2.232
Sonstiges Ergebnis			
Gewinne (+)/Verluste (-) aus Cash Flow Hedges	17	-852	-267
abzüglich: darin enthaltene Minderheitsanteile – Gewinne (-)/Verluste (+)		-143	-76
Gewinne (+)/Verluste (-) aus Cash Flow Hedges Assoziierter Unternehmen	7	247	57
Sonstiges Ergebnis, gesamt		-748	-286
Gesamtüberschuss		3.846	1.946

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung							
in T€ außer in Umlauf befindliche Aktien [in Stück]	Im Umlauf befindliche Aktien	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Wert- änderungs- rücklage	Bilanz- verlust	Eigene Anteile	Gesamt
Stand am 1. Januar 2010	9.347.790	47.034	46.167	-5.446	-14.745	-290	72.720
Erwerb eigener Anteile	-22.218	—	—	—	—	-108	-108
Gesamtüberschuss	—	—	—	-286	2.232	—	1.946
Stand am 31. Dezember 2010	9.325.572	47.034	46.167	-5.732	-12.513	-398	74.558
Erwerb eigener Anteile	—	—	—	—	—	—	—
Ausschüttung	—	—	—	—	-932	—	-932
Gesamtüberschuss	—	—	—	-748	4.594	—	3.846
Stand am 31. Dezember 2011	9.325.572	47.034	46.167	-6.480	-8.850	-398	77.472

Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung		
(Erläuterungen siehe unter Anhang Nr. 32)		
in T€	2011	2010
Jahresüberschuss	4.594	2.232
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit		
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	-4	-8
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	23	10
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	25	109
Bewertungsergebnis	-310	4.238
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	-3.258	-3.873
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	1.328	2.758
Verlust- (+)/Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	890	-255
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-652	-469
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-140	-113
Erhaltene Abstandszahlung	2.000	500
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7	16
Zunahme (-)/Abnahme (+) sonstiger Forderungen	-222	-39
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	9	-20
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-76	274
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	-434	-231
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit	3.780	5.129
Auszahlungen für den Kauf von Anteilen an Assoziierten Unternehmen	-20	-13
Einnahmen aus dem Verkauf von Anteilen an Assoziierten Unternehmen	-	76
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.825	-301
Erlöse aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	3.033	8.128
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-199	-4
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	989	7.886
Erwerb eigener Anteile	-	-108
Auszahlungen an ausscheidende Minderheitsgesellschafter	-11	-
Rückzahlung von Finanzschulden	-8.076	-9.213
Dividendenzahlungen	-932	-
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	-9.019	-9.321
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	-4.286	3.694
Veränderung des Konsolidierungskreises	36	-
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	11.975	8.281
Liquide Mittel am Ende der Periode	7.725	11.975
Zusätzliche Angaben:		
Zinseinnahmen	99	108
Zinsausgaben	4.621	4.775

Inhaltsverzeichnis

(1) Allgemeine Informationen zum Unternehmen 69

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 69

(2) Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden 69

(3) Schätzungen und Ermessensausübungen im Rahmen der Rechnungslegung 73

(4) Unternehmenserwerbe und -veräußerungen 74

Angaben zur Bilanz 75

(5) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen 75

(6) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 76

(7) „At equity“-bewertete Beteiligungen 78

(8) Sonstige Vermögenswerte (langfristig) 82

(9) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte 83

(10) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 84

(11) Ertragsteuerforderungen 84

(12) Sonstige Forderungen und Vermögenswerte 84

(13) Liquide Mittel 84

(14) Eigenkapital 85

(15) Anteile von Minderheitsgesellschaftern 85

(16) Finanzverbindlichkeiten 86

(17) Derivative Finanzinstrumente 87

(18) Sonstige Verbindlichkeiten 88

(19) Rückstellungen 88

(20) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten 89

(21) Leasingverhältnisse 89

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung 90

(22) Nettovermietungsergebnis 90

(23) Allgemeine Verwaltungskosten 90

(24) Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im Saldo) 90

(25) Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzimmobilien 91

(26) Bewertungsergebnis 91

(27) Zinsaufwendungen 91

(28) Zusätzliche Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 91

(29) Ergebnis je Aktie 92

Sonstige Angaben 92

(30) Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement 92

(31) Segmentberichterstattung 96

(32) Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (Related Parties) 102

(33) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 106

(34) Erklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG 106

(35) Inanspruchnahme von § 264 b HGB 106

Konzernanhang

(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 12 (2010: 12) geschlossenen Immobilienfonds sowie sechs weiteren Gesellschaften ist die Gesellschaft zur Aufstellung von konsolidierten Abschlüssen verpflichtet. Der Konzernabschluss wird beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

(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 § 315 a 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, Finanzderivate und das Planvermögen 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 2010 herangezogen.

Erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2011 waren folgende Standards bzw. Interpretationen nach den Bestimmungen der Europäischen Union erstmals verbindlich anzuwenden.

- IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards (Änderung)
- IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards durch Verbesserungen an IFRSs (AIP 2010)
- IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse durch Verbesserungen an den IFRSs (AIP 2010)
- IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben durch Verbesserungen an den IFRSs (AIP 2010)
- IAS 1 Darstellung des Abschlusses durch Verbesserungen an den IFRSs (AIP 2010)
- IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen (Überarbeitung)
- Folgeänderungen durch IAS 27 Konzernabschlüsse und Bilanzierung von Anteilen an Tochterunternehmen an IAS 21, IAS 28 und IAS 31
- IAS 32 Finanzinstrumente - Darstellung (Änderung)
- IAS 34 Zwischenberichterstattung durch Verbesserungen an IFRSs (AIP 2010)
- IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme durch Verbesserungen an IFRSs (AIP 2010)
- IFRIC 14/IAS 19 — Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung (Änderung)
- IFRIC 19 Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente 12/2011

Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben sich hierdurch nicht ergeben.

Noch nicht angewandte Rechnungslegungsvorschriften

Die folgenden Verlautbarungen waren zum 31. Dezember 2011 von der EU anerkannt, sind aber erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden:

– IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben

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.

Folgende vom IASB veröffentlichte Verlautbarungen sind von der EU noch nicht übernommen:

Neue Standards:

- IFRS 9 Finanzinstrumente
- IFRS 10 Konzernabschlüsse
- IFRS 11 Gemeinschaftliche Vereinbarungen
- IFRS 13 Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Neue Interpretationen:

- IFRIC 20 Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine

Änderungen bestehender Standards:

- IAS 1 Darstellung des Abschlusses
- IFRS 12 Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen und Joint Ventures
- IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer
- IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse
- IAS 28 Anteile an Assoziierten Unternehmen

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 Erwerbsstichtag 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 vereinnahmt, falls er negativ ist.

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

Vollkonsolidierte Tochterunternehmen		
Stimmrechts-/Festkapitalanteil in %	31.12.2011	31.12.2010
GP Value Management GmbH, München („GPVM“)	100,00	–
BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV03“)	100,00	–
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV06“)	100,00	–
BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV09“)	100,00	–
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV10“)	100,00	–
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV14“)	100,00	–
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, Regensburg („IC 07“)	76,74	76,74
IC Fonds & Co. Forum Neuss KG, Regensburg („IC 03“)	71,58	71,58
IC Fonds & Co. München Karlsfeld KG, Regensburg („IC 01“)	56,29	56,29
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München („BBV 06“)	56,18	55,71
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München („BBV 03“)	54,02	53,83
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, Regensburg („IC 13“)	50,04	50,04

Die geringfügigen Veränderungen einzelner Beteiligungsquoten der im Vorjahr bereits vollkonsolidierten Tochterunternehmen beruhen auf dem Ausscheiden anderer Gesellschafter und auf Rundungen.

Der Konsolidierungskreis erweiterte sich zum Bilanzstichtag um folgende Gesellschaften, die zum Zeitpunkt ihres Erwerbes, den 30 Juli 2011, voll in den Konzernabschluss einbezogen wurden:

- GP Value Management GmbH, München („GPVM“)
- BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV03“)
- BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV06“)
- BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV09“)
- BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV10“)
- BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV14“)

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 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 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 werterhöhende 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 einmal jährlich zum Bilanzstichtag 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 sechs nachfolgend aufgeführten Assoziierten Unternehmen „at equity“ bilanziert.

Assoziierte Unternehmen		
Stimmrechts-/Festkapitalanteil in %	31.12.2011	31.12.2010
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München („BBV 14“)	45,12	45,11
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Regensburg („IC 12“)	40,34	40,27
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München („BBV 02“)	41,05	40,45
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, Regensburg („IC 15“)	38,94	38,89
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München („BBV 10“)	38,43	38,37
BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG, München („BBV 09“)	25,17	25,16

Geringfügig erhöhte Beteiligungsquoten zum Bilanzstichtag beruhen im Falle der 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.

Da sich die Beteiligungen des Konzerns ausschließlich auf Personengesellschaften beschränken bzw. im Falle einer GmbH keine weiteren Gesellschafter beteiligt sind, bestehen im Konzern demzufolge keine Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter (non-controlling interests), die innerhalb des Konzerneigenkapitals auszuweisen wären.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum beizulegenden Zeitwert (= Anschaffungskosten) bewertet. Die Anschaffungskosten ergeben sich bei neu eingegangenen Verbindlichkeiten aus dem Zahlungsbetrag 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 ratierlich 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 2011 auf T€ 129.127 (2010: T€ 128.650).
- 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 2011 auf T€ 50.748 (2010: T€ 48.551).

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

Erwerb von Beteiligungen Die Fair Value REIT-AG hat im Geschäftsjahr 2011 ihre Beteiligung an der BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG um nominal T€ 50 erhöht. Der Kaufpreis betrug T€ 12 und wurde mit liquiden Mitteln bezahlt.

Zum 30. Juli 2011 wurden sämtliche Anteile der zuvor im Wege der Rechtsformänderung in Kommanditgesellschaften umgewandelten Komplementärgesellschaften der

- BBV IMMOBILIEN-FONDS NR. 3 GMBH & CO. KG, München,
- BBV IMMOBILIEN-FONDS NR. 6 GMBH & CO. KG, München,
- BBV IMMOBILIEN-FONDS NR. 9 GMBH & CO. KG, München,
- BBV IMMOBILIEN-FONDS NR.10 GMBH & CO. KG, München,
- BBV IMMOBILIEN-FONDS NR.14 GMBH & CO. KG, München

zu einem Kaufpreis von insgesamt T€ 369 erworben. Komplementär der erworbenen Gesellschaften ist die im August 2011 von der Fair Value REIT-AG erworbene GP Value Management GmbH, München, deren Anschaffungskosten T€ 25 betragen. Die Geschäftsführung obliegt der alleinigen Kommanditistin, Fair Value REIT-AG, München. Die erworbenen Gesellschaften weisen folgende Eigenkapitalausstattung auf:

Hinzuerworbene Unternehmen	Gezeichnetes Eigenkapital Gesamt in T€	Anteil zum 31.12.2011 in %
GP Value Management GmbH, München („GPVM“) ¹⁾	25	100
BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV03“)	25	100
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV06“)	25	100
BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV09“)	25	100
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV10“)	25	100
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV14“)	25	100
Gesamt	150	

¹⁾ Davon eingezahlt T € 13.

Die Anschaffungskosten der Unternehmenserwerbe sowie die Bestandteile dieser Anschaffungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Zusammensetzung der Anschaffungskosten	
in T€	
Erworbene Vermögensgegenstände	
Liquide Mittel	36
Übrige Vermögenswerte	366
Erworbene Schulden	20
Summe der erworbenen Vermögensgegenstände und Schulden	382

Direkt zurechenbare Kosten im Rahmen der Unternehmenserwerbe fielen im Konzern nicht an.

Aus der Bewertung der erworbenen Gesellschaften zu beizulegenden Zeitwerten resultiert ein einzeln bewertbarer Vermögenswert (Vertragsrecht) in Höhe von insgesamt T€ 198, der in voller Höhe als immaterieller Vermögenswert im Konzern angesetzt wurde und über fünf Jahre abgeschrieben wird. Zum 31. Dezember 2011 entfällt der Vermögenswert auf die einzelnen Gesellschaften wie folgt:

Zuordnung des immateriellen Vermögenswertes	
in T€	
GP Value Management GmbH, München	–
BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim	16
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim	67
BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim	50
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim	51
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim	14
Gesamt	198

Bei den sonstigen Vermögenswerten und Schulden entspricht der beizulegende Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden vor Erwerb. Von dem Jahresüberschuss des Konzerns entfällt ein Überschuss ab dem Zeitpunkt des Unternehmenserwerbs (1. August – 31. Dezember 2011) von insgesamt T€ 12 auf die erworbenen Gesellschaften.

Angaben zur Bilanz

(5) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen		
in T€	Immaterielle Vermögenswerte	Sachanlagen (Geschäftsausstattung)
Anschaffungskosten		
Stand am 1. Januar 2010	5	49
Zugänge	–	4
Abgänge	–	–
Stand am 31. Dezember 2010	5	53
Zugänge	198	–
Abgänge	–	–
Stand am 31. Dezember 2011	203	53
Aufgelaufene Abschreibungen		
Stand am 1. Januar 2010	– 2	– 37
Zugänge	– 1	– 9
Abgänge	–	–
Stand am 31. Dezember 2010	– 3	– 46
Zugänge	– 20	– 1
Abgänge	–	–
Stand am 31. Dezember 2011	– 23	– 47
Buchwerte		
Stand am 1. Januar 2010	3	12
Stand am 31. Dezember 2010	2	7
Stand am 31. Dezember 2011	180	6

Der Zugang von T€ 198 bei den immateriellen Vermögenswerten betrifft das im Rahmen des Unternehmenserwerbs einzeln bewertete Vertragsrecht, welches über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben wird.

(6) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			
in T€	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand am 1. Januar 2010	51.832	117.971	169.803
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	–	301	301
Umgliederung in zu veräußernde Vermögenswerte	–	–2.900	–2.900
Stand am 31. Dezember 2010	51.832	115.372	167.204
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	292	1.533	1.825
Abgänge – Veräußerung Rellingen	–574	–	–574
Umgliederung in zu veräußernde Vermögenswerte	–	–1.400	–1.400
Stand am 31. Dezember 2011	51.550	115.505	167.055
Wertveränderungen			
Stand am 1. Januar 2010	–6.305	–25.911	–32.216
Aufwertungen	186	430	616
Abwertungen	–296	–7.058	–7.354
Umgliederung in zu veräußernde Vermögenswerte	–	400	400
Stand am 31. Dezember 2010	–6.415	–32.139	–38.554
Aufwertungen	1.178	1.179	2.357
Abwertungen	–292	–1.755	–2.047
Abgänge – Veräußerung Rellingen	16	–	16
Umgliederung in zu veräußernde Vermögenswerte	–	300	300
Stand am 31. Dezember 2011	–5.513	–32.415	–37.928
Beizulegende Zeitwerte			
Stand am 1. Januar 2010	45.527	92.060	137.587
Stand am 31. Dezember 2010	45.417	83.233	128.650
Stand am 31. Dezember 2011	46.037	83.090	129.127

Zum Stand 31. Dezember 2011 handelt es sich um insgesamt 49 Objekte, wobei 43 Objekte als Volleigentum, fünf Objekte als Teileigentum und ein Objekt als Erbbaurecht bestehen. Gegenüber dem 31. Dezember 2010 hat sich die Zahl der Objekte um zwei Objekte vermindert. So wurde ein Bürogebäude in Rellingen aus dem Direktbesitz der Fair Value REIT-AG veräußert. Ferner wurde ein aus dem Beteiligungsbereich im abgelaufenen Geschäftsjahr verkauftes Einzelhandelsobjekt in Frechen, bei dem Besitz, Nutzen und Lasten erst im Jahre 2012 auf den Erwerber übergehen, in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgegliedert.

Der gesamte Bestand der Immobilien ist mit Grundpfandrechten zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet. Die Immobilien des BBV 03 im Wert von T€ 6.100 (Vorjahr: T€ 6.760) sind schuldenfrei. Für eine Hotelimmobilie in Hannover bzw. ein Einzelhandelsobjekt in Ahaus bestehen Vorkaufsrechte seitens des Nutzers bzw. 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€ 276 (2010: T€ 144).

Aus einem langfristigen Erbbaurechtvertrag (Restlaufzeit 28 Jahre) resultiert eine Verpflichtung zu künftigen Erbbauzinszahlungen von T€ 4 p.a.. Der Vertrag beinhaltet Indexklauseln.

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien wurden objektweise durch die CBRE GmbH, Berlin, auf der Grundlage des DCF-Verfahrens ermittelt. Die Zahlungsströme eines 10-Jahreszeitraums wurden im Detail geplant; für die Zeit danach wurden nachhaltige Mietereinerträge zugrunde gelegt, deren Kapitalwert auf der Basis objektbezogener Kapitalisierungsraten zwischen 6,8% und 7,2% (2010: 6,0% bis 8,4%) 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 6,3% und 6,7% (2010: 6,5% bis 8,9%) 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). Von den 41 Immobilien mit unveränderten oder gestiegenen Werten weist das Objekt in Neubrandenburg (IC13) einen unveränderten Wert auf. Bei den 40 Objekten mit gestiegenen Marktwerten befinden sich 31 Objekte im Direktbesitz (Sparkassenportfolio). Aufgrund der jährlichen Anpassung der Mieten an die Veränderung des Verbraucherpreisindex ist es Ende 2011 im Vergleich zum Vorjahr zu einer Anhebung der Mieten um rd. 2,4% gekommen, was die wesentliche Ursache der gestiegenen Marktwerten bei ansonsten identischen Rahmenbedingungen ist. Darüber hinaus ist es bei 9 Objekten in Tochterunternehmen zu Aufwertungen gekommen.

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

Zukünftige Mieterträge		
in T€	31.12.2011	31.12.2010
Innerhalb eines Jahres	10.252	10.128
Zwischen einem und fünf Jahren	27.963	27.446
Nach mehr als fünf Jahren	26.702	23.908
Zukünftige Mieterträge, gesamt	64.917	61.482

Mietsteigerungen aus mietvertraglich vereinbarten Indexanpassungen sind hierin nicht enthalten.

Bedingte Mieteinnahmen resultierten im Geschäftsjahr 2011 in Höhe von T€ 336 (2010: T€ 265) 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

Entwicklung der „at equity“ bewerteten Beteiligungen								
in T€	IC 10	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteiliges Eigenkapital								
Stand am 1. Januar 2010	- 69	2.445	6.329	186	11.570	17.283	15.754	53.498
Zugänge (= Anschaffungskosten)	–	–	–	–	13	–	–	13
Ertrag aus günstigem Beteiligungserwerb	–	–	–	–	10	–	–	10
Entnahmen	–	-1	-290	–	-642	-1.823	-2	-2.758
Ergebnisanteile	26	69	1.162	31	1.207	-329	1.394	3.560
Gewinn aus Cash Flow Hedges	–	–	–	–	–	57	–	57
Abgänge	43	–	–	–	–	–	–	43
Stand am 31. Dezember 2010	–	2.513	7.201	217	12.158	15.188	17.146	54.423
Zugänge (= Anschaffungskosten)	–	–	–	–	3	15	2	20
Ertrag aus günstigem Beteiligungserwerb	–	–	–	–	–	–	–	–
Entnahmen	–	-43	-219	–	-516	-549	-1	-1.328
Ergebnisanteile	–	-114	558	-145	1.219	-89	1.379	2.808
Gewinn aus Cash Flow Hedges	–	–	–	–	–	247	–	247
Abgänge	–	–	–	–	–	–	–	–
Stand am 31. Dezember 2011	–	2.356	7.540	72	12.864	14.812	18.526	56.170
Wertberichtigung								
Stand am 1. Januar 2010	69	-196	-704	-77	-1.180	-1.844	-2.124	-6.056
Veränderung	-26	18	54	-19	111	59	30	227
Umbuchung wegen Statusänderung	-43	–	–	–	–	–	–	-43
Stand am 31. Dezember 2010	–	-178	-650	-96	-1.069	-1.785	-2.094	-5.872
Veränderung	–	3	107	32	10	–	299	451
Abgänge	–	–	–	–	–	-1	–	-1
Stand am 31. Dezember 2011	–	-175	-543	-64	-1.059	-1.786	-1.795	-5.422
Buchwerte								
Stand am 1. Januar 2010	–	2.249	5.625	109	10.390	15.439	13.630	47.442
Stand am 31. Dezember 2010	–	2.335	6.551	121	11.089	13.403	15.052	48.551
Stand am 31. Dezember 2011	–	2.181	6.997	8	11.805	13.026	16.731	50.748

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

Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		
in T€	2011	2010
Laufendes Ergebnis		
Anteiliges Bewertungsergebnis	-2.495	-1.482
Übriges laufendes Ergebnis	5.303	5.042
Ergebnisanteil	2.808	3.560
Ertrag aus günstigem Anteilswerb	—	10
Auflösung der (+)/Zuführung zur (-) Wertberichtigung	451	227
Ertrag aus dem Abgang von Beteiligungen (IC10)	-1	76
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen, gesamt	3.258	3.873

Wie im Vorjahr hat die Gesellschaft den Umstand, dass ihre Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2011 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 Haltedauer der Immobilien durch die Fonds fünf Jahre (2010: 10 Jahre) — ab dem Bilanzstichtag — nicht überschreitet und daher der Anfall der nicht immobilienbezogenen Kosten auf fünf Jahre beschränkt ist. Die Diskontierungsraten wurden fondsbezogen auf Basis der in den Immobiliengutachten per 31. Dezember 2011 verwendeten Diskontierungszinssätze ermittelt; sie lagen zwischen 6,66% und 7,80%.

Die Wertberichtigungen konnten per Saldo um T€ 450 ertragswirksam aufgelöst werden. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Steigerung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in den Assoziierten Unternehmen zum Bilanzstichtag. Im Vergleich zu der Schätzung von fünf Jahren ergibt sich bei einer Haltedauer der Immobilien durch die Fonds von 10 Jahren ein verminderter Auflösungsbedarf von insgesamt T€ 221. Die ertragswirksame Auflösung der Wertberichtigung bei einer Haltedauer von 10 Jahren beträgt T€ 229.

Die Anteile an den "at equity" bewerteten Beteiligungen sind zur Sicherung eines Bankkredits, der zum 31. Dezember 2011 mit T€ 6.087 (2010: T€ 6.875) valuiert, 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 2011 und 2010 wie folgt dar:

Anteilige Vermögenswerte und Schulden der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen 2011

in T€	IC 12	IC 15 (konsolidiert)	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,34%	38,94%	41,05%	25,17%	38,43%	45,12%	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.948	14.252	567	30.127	41.492	38.488	127.874
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	52	90	16	20	129	248	555
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4	279	12	124	27	8	454
Liquide Mittel	279	1.463	71	2.228	978	1.750	6.769
Rückstellungen	-4	-7	-3	-9	-12	-14	-49
Finanzverbindlichkeiten	-887	-8.302	-505	-17.724	-26.329	-21.363	-75.110
Derivative Finanzinstrumente	-	-	-	-1.751	-1.231	-219	-3.201
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-23	-18	-76	-31	-154	-116	-418
Sonstige Verbindlichkeiten	-13	-217	-10	-120	-88	-256	-704
Nettovermögen zum 31. Dezember 2011	2.356	7.540	72	12.864	14.812	18.526	56.170

Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten 2011

Lang	-860	-1.187	-484	-17.070	-25.271	-20.863	-65.735
Kurz	-27	-7.115	-21	-654	-1.058	-500	-9.375
Finanzverbindlichkeiten	-887	-8.302	-505	-17.724	-26.329	-21.363	-75.110

Anteilige Vermögenswerte und Schulden der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen 2010

in T€	IC 12	IC 15 (konsolidiert)	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,27%	38,89%	40,45%	25,16%	38,37%	45,11%	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.932	14.242	663	30.886	43.072	38.244	130.039
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28	26	16	16	130	227	443
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	1	339	12	180	10	504	1.046
Liquide Mittel	509	1.477	66	1.904	1.156	917	6.029
Rückstellungen	-6	-11	-3	-5	-10	-18	-53
Finanzverbindlichkeiten	-912	-8.618	-521	-18.372	-27.335	-22.430	-78.188
Derivative Finanzinstrumente	-	-	-	-2.261	-1.541	-	-3.802
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-25	-47	-6	-49	-195	-182	-504
Sonstige Verbindlichkeiten	-14	-207	-10	-141	-99	-116	-587
Nettovermögen zum 31. Dezember 2010	2.513	7.201	217	12.158	15.188	17.146	54.423

Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten 2010

Lang	-886	-8.280	-498	-17.718	-26.314	-21.617	-75.313
Kurz	-26	-338	-23	-654	-1.021	-813	-2.875
Finanzverbindlichkeiten	-912	-8.618	-521	-18.372	-27.335	-22.430	-78.188

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

Anteilige Ertragslage der „at equity“ bewerteten Beteiligungen 2011							
in T€	IC 12	IC 15 (konsolidiert)	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,34%	38,94%	41,05%	25,17%	38,43%	45,12%	
Mieterträge	181	1.158	89	2.987	3.786	2.842	11.043
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	113	109	11	61	267	717	1.278
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-168	-255	-101	-238	-845	-1.063	-2.670
Nettovermietungserträge	126	1.012	-1	2.810	3.208	2.496	9.651
Allgemeine Verwaltungskosten	-15	-52	-16	-127	-172	-215	-597
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	8	12	5	3	32	-157	-97
Bewertungsergebnis	-190	-12	-107	-774	-1.647	235	-2.495
Betriebsergebnis	-71	960	-119	1.912	1.421	2.359	6.462
Nettozinsaufwand	-42	-401	-26	-694	-1.518	-986	-3.667
Wirtschaftliches Ergebnis 2011	-113	559	-145	1.218	-97	1.373	2.795

Anteilige Ertragslage der „at equity“ bewerteten Beteiligungen 2010							
in T€	IC 12	IC 15 (konsolidiert)	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,27%	38,89%	40,45%	25,16%	38,37%	45,11%	
Mieterträge	203	1.160	87	2.985	3.913	2.722	11.208
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	113	128	11	68	327	671	1.376
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-159	-259	-25	-278	-933	-1.056	-2.777
Nettovermietungserträge	157	1.029	73	2.775	3.307	2.337	9.807
Allgemeine Verwaltungskosten	-15	-52	-10	-96	-163	-238	-579
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-5	17	-1	-3	-1	42	48
Bewertungsergebnis	-24	584	-4	-513	-1.913	388	-1.482
Betriebsergebnis	113	1.578	58	2.163	1.230	2.529	7.794
Nettozinsaufwand	-44	-416	-27	-956	-1.559	-1.135	-4.234
Wirtschaftliches Ergebnis 2010	69	1.162	31	1.207	-329	1.394	3.560

(8) Sonstige Vermögenswerte (langfristig)

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Finanzielle Vermögenswerte		
Hinterlegte Sicherheit	—	250
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Überdeckung Pensionsplan	17	19
Sonstige Vermögenswerte, gesamt	17	269

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. 32 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:

Pensionsverpflichtung und Planvermögen			
in T€	2011	2010	2009
Barwert der Verpflichtung			
Stand zu Beginn des Jahres	61	52	47
Übertragung	—	—	—
Dienstzeitaufwand	3	3	2
Zinsaufwand	3	3	3
Versicherungsmathematische Verluste (+)/Gewinne (-)	3	3	—
Stand am Ende des Jahres	70	61	52
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens			
Stand zu Beginn des Jahres	80	73	66
Übertragung	—	—	—
Einzahlungen des Arbeitgebers	5	5	5
Erwartete Erträge aus Planvermögen	2	2	2
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-)	—	—	—
Stand am Ende des Jahres	87	80	73
Überdeckung Pensionsplan	17	19	21

Für das Jahr 2011 werden Einzahlungen des Arbeitgebers in den Versorgungsplan in Höhe von T€ 5,2 erwartet.

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

Pensionsaufwand (-ertrag)		
in T€	2011	2010
Dienstzeitaufwand		
In den Verwaltungskosten ausgewiesen	3	3
Versicherungsmathematische Verluste		
In den Verwaltungskosten ausgewiesen	3	3
Zinsaufwand	3	3
Erwarteter Ertrag aus dem Planvermögen	-2	-2
Im Finanzergebnis ausgewiesen	1	1
Pensionsaufwand, gesamt	7	7

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

Es wurden folgende versicherungsmathematische Annahmen getroffen:

Versicherungsmathematische Annahmen		
in%	2011	2010
Abzinsungssatz	5,0	5,5
Erwarteter Ertrag aus dem Planvermögen	2,5	2,5

Der Konzern hat im Berichtsjahr T€ 12 (2010: T€ 17) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt. Weitere beitragsorientierte Pensionsregelungen bestehen im Konzern i. H. v. T€ 8.

(9) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Einzelhandelsobjekt Essen-Heidhausen („IC 01“)	–	2.500
Einzelhandelsobjekt Frechen, Hubert-Prött-Str. 115 („BBV 06“)	1.100	–
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, gesamt	1.100	2.500

Das im Erbbaurecht gehaltene Einzelhandelsobjekt in Frechen wurde mit notariellen Kaufvertrag vom 17.11.2011 zu einem Kaufpreis von T€ 1.100 verkauft. Mit Zahlung des Kaufpreises zum 20. Februar 2012 ging der Besitz mit allen Nutzen und Lasten auf den Erwerber über.

(10) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Mietforderungen einschließlich Nebenkostenabrechnungen		
Noch nicht fällig	634	888
Überfällig und nicht wertberichtigt		
Fällig seit bis zu 30 Tagen	286	139
Fällig seit 30 bis 90 Tagen	54	136
Fällig seit 90 bis 360 Tagen	157	55
Fällig seit mehr als 360 Tagen	153	73
Wertberichtigte Forderungen	206	245
Mietforderungen, gesamt	1.490	1.536
Wertberichtigungen	-206	-245
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, gesamt	1.284	1.291

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

Entwicklung der Einzelwertberichtigungen		
in T€	2011	2010
Stand zu Beginn des Jahres	245	217
Zuführung	73	82
Inanspruchnahme	- 89	- 35
Auflösung	- 23	- 19
Veränderung Konsolidierungskreis	—	—
Stand am Ende des Jahres	206	245

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

Mietforderungen im Betrag von T€ 817 (2010: T€ 986) sind als Sicherheit für Bankkredite abgetreten.

(11) Ertragsteuerforderungen

Es handelt sich um zu erstattende Quellensteuer auf Zinserträge.

(12) Sonstige Forderungen und Vermögenswerte

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Finanzielle Vermögenswerte		
Zinsforderungen	12	1
Forderungen aus der Schätzung von bedingten Umsatzmieten („BBV06“)	327	—
Hinterlegte Sicherheit	250	—
Abstandszahlung Auflösung Mietvertrag (IC13)	—	2.000
Verschiedene Gesellschaften der IC Gruppe	—	107
Übrige	15	33
Finanzielle Vermögenswerte, gesamt	604	2.141
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Zinsabgrenzung	98	163
Verschiedene Abgrenzungen	336	342
Umsatzsteuer	82	—
Nicht finanzielle Vermögenswerte, gesamt	516	505
Vermögenswerte, gesamt	1.120	2.646

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

Das hinterlegte Bankguthaben steht im Zusammenhang mit einer bis zum 26. April 2012 befristeten Gewährleistungspflichtung des Tochterunternehmens BBV 03 gegenüber dem Erwerber des im April 2007 verkauften Objekts Tübingen.

(13) Liquide Mittel

Beim Tochterunternehmen BBV 06 ist ein Kontokorrentguthaben an die kreditgebende Bank verpfändet. Das Guthaben ist zum Bilanzstichtag auf T€ 1.746 (2010: T€ 3.130) zurückgegangen. Alle laufenden Verpflichtungen des Fonds werden über das Konto beglichen. Größere Instandhaltungen und ähnliche Ausgaben werden vorher mit der Bank abgestimmt.

Alle weiteren liquiden Mittel umfassen ausschließlich Bankguthaben und Festgelder, die für nicht mehr als drei Monate angelegt sind.

(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 2011 befanden sich 9.325.572 Aktien (2010: 9.325.572 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.

Verlustvortrag Im Verlustvortrag werden die im Konzern aufgelaufenen Ergebnisse (im Saldo negativ) 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 dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft in den Vorjahren 81.310 Aktien erworben. Die Fair Value REIT-AG hält zum 31. Dezember 2011 unverändert rund 0,86% des Grundkapitals.

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.

(15) Anteile von Minderheitsgesellschaftern

Entwicklung der Minderheitsanteile							
in T€	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	Gesamt
Stand am 1. Januar 2010	1.169	1.098	1.508	368	4.246	6.907	15.296
Gewinn aus Cash Flow Hedges	–	–	–	–	–	76	76
Ergebnisanteil – Aufwand (+)/Ertrag (–)	–208	–391	101	187	157	–101	–255
Auszahlungen	–	–	–1	–2	–465	–1	–469
Umbuchungen (Abfindungen)	–19	–	–87	–	–5	–43	–154
Stand am 31. Dezember 2010	942	707	1.521	553	3.933	6.838	14.494
Gewinn aus Cash Flow Hedges	–	–	–	–	–	143	143
Ergebnisanteil – Aufwand (+)/Ertrag (–)	–25	71	61	312	–105	576	890
Auszahlungen	–502	–	–1	–4	–144	–3	–652
Umbuchungen (Abfindungen)	–	–	–	–	–27	–112	–139
Stand am 31. Dezember 2011	415	778	1.581	861	3.657	7.444	14.736

(16) Finanzverbindlichkeiten

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Langfristige Verbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	42.330	61.305
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	10.480	26.251
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	52.810	87.556
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	37.065	8.698
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	1.152	2.849
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	38.217	11.547
Finanzverbindlichkeiten, gesamt	91.027	99.103

Die variabel verzinslichen Bankdarlehen werden auf der Basis des EURIBOR zuzüglich Marge verzinst. Sie sind in Höhe von T€ 40.407 (2010: T€ 41.415) 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 2011 durchschnittlich 4,2% (2010: 3,5%) p.a.. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen (einschließlich der gehedgten variabel verzinslichen Kredite) beläuft sich zum 31. Dezember 2011 auf 5,5% (2010: 4,8%) p.a..

Die Darlehen sind in Höhe von T€ 91.620 grundpfandrechtlich, teilweise zusätzlich durch Abtretung von Ansprüchen aus Mietverträgen, gesichert. Ein Darlehen in Höhe von T€ 6.087 (2010: T€ 6.875) ist 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:

Restlaufzeiten der langfristigen Bankverbindlichkeiten		
in T€	31.12.2011	31.12.2010
Zwischen 1 und 2 Jahren	2.468	32.309
Zwischen 2 und 5 Jahren	24.119	6.506
Nach mehr als 5 Jahren	26.223	48.741
Langfristige Bankverbindlichkeiten, gesamt	52.810	87.556

Bei den Bankverbindlichkeiten erfolgten Sondertilgungen in Höhe von T€ 1.693 (IC13), T€ 235 (IC01) sowie T€ 525 (Fair Value).

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

Zinsbindungsfristen	31.12.2011			31.12.2010		
	Darlehen	Auswirkung Zinsswaps	Inklusive Zinsswaps	Darlehen	Auswirkung Zinsswaps	Inklusive Zinsswaps
in T€						
6 Monate oder weniger	86.351	-39.987	46.364	71.612	-41.014	30.598
6 bis 12 Monate	443	9.744	10.187	21.320	399	21.719
1 bis 5 Jahre	4.233	4.020	8.253	6.171	12.925	19.096
Über 5 Jahre	—	26.223	26.223	—	27.690	27.690
Bankverbindlichkeiten, gesamt	91.027	—	91.027	99.103	—	99.103

Bei zwei Bankkrediten der Westdeutschen ImmobilienBank AG sind Finanzkennzahlen (sog. „Covenants“) einzuhalten. Im Falle eines Kredits in Höhe von T€ 6.087 (2010: T€ 6.875) zur Finanzierung von Anteilen an den Beteiligungsgesellschaften darf die Inanspruchnahme des Risikokapital maximal 20% des anteiligen Gesamt-Net-Asset-Value (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. Die Covenants für diesen Kredit wurden am Bilanzstichtag eingehalten.

Im Falle eines Kredits in Höhe von T€ 31.083 (2010: T€ 32.270) 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.

Per 31. Januar 2012 wurde die DSCR mit rund 109% geringfügig unterschritten. Die finanzierende Bank verzichtet vorerst auf Sanktionen und erwartet, dass die vereinbarte Quote durch weitere Mietvertragsabschlüsse bis zum 30. April 2012 eingehalten wird. Der Vorstand geht davon aus, diese Erwartung erfüllen zu können. Die Überprüfung des LTV-Ratios durch Gutachter der Bank ist noch nicht abgeschlossen. Der Vorstand geht davon aus, dass der Maximal-LTV-Ratio von 75% eingehalten wird; bezogen auf die Marktbewertung durch Gutachter der Gesellschaft ergab sich ein LTV-Ratio von 68%.

Andere Vereinbarungen zur Einhaltung von Covenants bestehen nicht.

(17) Derivative Finanzinstrumente

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

Marktwertentwicklung der derivativen Finanzinstrumente			
in T€	Mit bilanzieller Sicherungsbeziehung	Ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung	Gesamt
Stand am 1. Januar 2010	4.738	289	5.027
Erfolgswirksame Zuführung	–	–113	–113
Zuführung zu Lasten des sonstigen Ergebnisses	267	–	267
Stand am 31. Dezember 2010	5.005	176	5.181
Erfolgswirksame Zuführung (+)/Auflösung (–)	–	–140	–140
Zuführung zu Lasten des sonstigen Ergebnisses	852	–	852
Stand am 31. Dezember 2011	5.857	36	5.893

In Verbindung mit einem in 2008 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 2011 auf T€ 31.470. 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 2011 auf T€ 10.845 (2010: T€ 11.268). 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€ 0 (2010: T€ 61) eines Zinsbegrenzungsgeschäfts („cap“) enthalten. Damit begrenzt der Konzern bei einem Teil eines auf Basis des Ein-Monats-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.

Daneben wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr von der Tochtergesellschaft BBV06 ein sogenannter „forward cap“ in Höhe von 21 Mio. € abgeschlossen, bei dem eine Laufzeit vom 2. Juli 2012 bis 31. Dezember 2014 vereinbart wurde. Damit soll das Risiko bei einem Teil eines auf Basis des

Drei-Monats-EURIBOR variabel verzinslichen Kredits abgedeckt werden, falls der EURIBOR auf über 3,5% steigen sollte.

(18) Sonstige Verbindlichkeiten

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Langfristig		
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	35	46
Abgrenzung Mieterincentives	31	–
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	66	46
Kurzfristig		
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	261	334
Zinsverbindlichkeiten	290	406
Vergütungen Aufsichtsrat	15	32
Erhaltene Kauttionen	120	54
Verschiedene Gesellschaften der IC Gruppe	–	6
Sonstige	138	84
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Steuerverbindlichkeiten (Umsatzsteuer)	41	236
Passive Rechnungsabgrenzung	66	105
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	931	1.257
Sonstige Verbindlichkeiten, gesamt	997	1.303

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen Minderheitsgesellschaftern 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

in T€	Personalbereich	Prüfungs-/Beratungskosten	Gesamt
Stand am 1. Januar 2011	24	217	241
Zuführung	31	213	244
Inanspruchnahme	–25	–190	–215
Auflösung	–	–20	–20
Stand am 31. Dezember 2011	30	220	250

(20) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten

Seit dem Verkauf des Bürogebäudes Airport Office II, Düsseldorf, im Dezember 2008 besteht für einen Mietvertrag eine auf fünf Jahre befristete Einstandspflicht (Fristablauf 4. Dezember 2013), die auf T€ 42 begrenzt ist.

Darüber hinaus hat der Konzern im Rahmen dieses Verkaufs Gewährleistungsverpflichtungen bezüglich der Umlagefähigkeit von Nebenkosten übernommen. Die Gewährleistung verjährt in fünf Jahren nach Vertragsabschluss (Fristablauf im Dezember 2013). 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 bei Assoziierten Unternehmen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von T€ 1.619 (2010: T€ 1.615).

(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 zwei PKW's waren während des Geschäftsjahres angemietet. Hierfür entstand ein Aufwand von T€ 47 (2010: T€ 53). Die Mindestleasingzahlungen bis zum Zeitpunkt der frühesten Kündbarkeit betragen:

Mindestleasingzahlungen		
in T€	31.12.2011	31.12.2010
Innerhalb eines Jahres	16	18
Zwischen 1 bis 5 Jahren	–	7
Nach mehr als 5 Jahren	–	–
Mindestleasingzahlungen, gesamt	16	25

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

(22) Nettovermietungsergebnis

Zuordnung des Nettovermietungsergebnisses	2011			2010		
	Als Finanz- investition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögens- werte	Gesamt	Als Finanz- investition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögens- werte	Gesamt
in T€						
Mieterträge	10.672	135	10.807	11.577	504	12.081
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2.541	11	2.552	2.305	58	2.363
Erbbauzinsen	-25	—	-25	-31	-80	-111
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen						
Immobilien, mit denen Erträge erzielt wurden	-4.527	-53	-4.580	-4.558	-240	-4.798
Immobilien, mit denen keine Erträge erzielt wurden	—	—	—	—	—	—
Nettovermietungsergebnis, gesamt	8.661	93	8.754	9.293	242	9.535

(23) Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	2011	2010
Personalkosten	451	398
Bürokosten	51	49
Reise- und Kfz-Kosten	39	53
Rechnungswesen	146	149
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	210	168
Wertgutachten	113	132
Rechts- und Beratungskosten	103	143
Prüfungskosten	142	166
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	85	96
Fondsverwaltungsgebühren	435	465
Treuhandgebühren	113	110
Abschreibungen	22	10
Übrige	190	134
Nicht abziehbare Vorsteuer	210	179
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	2.310	2.252

(24) Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im Saldo)

in T€	2011	2010
Erträge		
Verschiedene	99	68
Erträge, gesamt	99	68
Aufwendungen		
Zuführung (-)/Auflösung (+) von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	-50	-28
Sonstige Ausbuchung von Forderungen	-3	-101
Aufwendungen wegen ausscheidender Gesellschafter	—	-3
Weiterzuberechnende Kosten	-41	—
Übrige	-36	-5
Aufwendungen, gesamt	-130	-137
Sonstige betriebliche Erträge (+) und Aufwendungen (-), gesamt	-31	-69

(25) Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien

in T€	2011	2010
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien (Kaufpreise)	3.175	8.508
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		
Buchwerte	-3.058	-8.237
Veräußerungskosten	-92	-380
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien, gesamt	-3.150	-8.617
Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien	25	-109

Es handelt sich um zwei Immobilien in Essen und Rellingen, die im Geschäftsjahr veräußert wurden. Im Vorjahr wurden vier Immobilien veräußert (Aachen, Hamm, Passau und Seligenstadt).

(26) Bewertungsergebnis

in T€	2011	2010
Bewertungsgewinne	2.357	616
Bewertungsverluste	-2.047	-7.354
Abstandszahlung ABB Grundbesitz GmbH	—	2.500
Bewertungsverluste nach Saldierung	-2.047	-4.854
Bewertungsergebnis, gesamt	310	-4.238

Das Bewertungsergebnis des Jahres 2011 betrifft mit -T€ 80 (2010: T€ 200) Immobilien, die zum Bilanzstichtag als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen werden.

Die Bewertungsverluste im Vorjahr enthalten eine Wertminderung der Immobilie in Langenfeld in Höhe von T€ 3.110, die sich insbesondere durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages mit dem Generalmieter ABB Grundbesitz GmbH ergab. Wegen des unmittelbaren Zusammenhangs wurde die hierfür vereinbarte Abstandszahlung in Höhe von T€ 2.500 im Bewertungsergebnis saldiert.

(27) Zinsaufwendungen

in T€	2011	2010
Darlehens- und Swapzinsen	4.573	4.774
Wertveränderung derivativer Finanzinstrumente (soweit erfolgswirksam erfasst)	-140	-113
Übrige	188	207
Zinsaufwand, gesamt	4.621	4.868

(28) Zusätzliche Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Personalaufwand

in T€	2011	2010
Gehälter	401	375
Soziale Abgaben	50	23
Personalaufwand, gesamt	451	398
davon Aufwand für Altersversorgung	21	11

Im Jahresdurchschnitt wurden drei Mitarbeiter inklusive Vorstand (2010: 3) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2011 beträgt die Zahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand 4.

Honorare und Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers Honorare sind für die folgenden Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers BDO AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, als Aufwand erfasst worden:

in T€	2011	2010
Abschlussprüfungen	142	166
Sonstige Leistungen	12	7
Prüfungshonorare, gesamt	154	173

Die Prüfungshonorare beinhalten die Honorare für den Konzernabschluss, sowie die Jahresabschlüsse der Fair Value REIT-AG und der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen. Die sonstigen Leistungen betreffen Beratungsleistungen.

(29) Ergebnis je Aktie

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

		2011	2010
Jahresüberschuss	in T€	4.594	2.232
geteilt durch: Gewichteter Durchschnitt der Aktien	in Stück	9.325.572	9.326.591
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)	in €	0,49	0,24

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

Sonstige Angaben

(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. bestimmbar 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:

Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten	31.12.2011		31.12.2010	
	Beizulegende Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte	Beizulegende Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
in T€				
Aktiva				
Kredite und Forderungen				
Langfristige Vermögenswerte	—	—	250	250
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.284	1.284	1.291	1.291
Sonstige Forderungen	1.212	1.212	2.141	2.141
Liquide Mittel	7.725	7.725	11.975	11.975
Aktiva, gesamt	10.221	10.221	15.657	15.657
Passiva				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten				
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	14.736	14.903	14.494	14.667
Finanzverbindlichkeiten	91.027	91.454	99.103	99.596
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.007	1.007	1.083	1.083
Übrige Verbindlichkeiten	931	931	962	962
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten				
Derivative Finanzinstrumente ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung	36	36	176	176
Verbindlichkeiten ohne Zugehörigkeit zu den Bewertungskategorien des IAS 39				
Derivative Finanzinstrumente mit bilanzieller Sicherungsbeziehung	5.857	5.857	5.005	5.005
Passiva, gesamt	113.594	114.188	120.823	121.489

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 Zeitwerte der Finanzverbindlichkeiten werden als Barwerte der mit den Schulden verbundenen Zahlungsströme unter Zugrundelegung der am Bilanzstichtag bestehenden Zinsstrukturkurve ermittelt.

Nettogewinne aus Finanzinstrumenten

Diese lassen sich wie folgt darstellen:

in T€	2011	2010
Kredite und Forderungen		
Sonstige betriebliche Erträge	51	24
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–73	–132
Kredite und Forderungen, gesamt	–22	–108
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
Zinsswaps ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung (Zinsaufwendungen)	140	113
Nettogewinne	118	5

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 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. Zinsscaps) abgeschlossen.

Aus der Bewertung der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte ergeben sich Zinsrisiken, die sich je nachdem, 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€ 146 (2010: T€ 193) 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. Im Geschäftsjahr 2011 betrug die Mietausfälle 0,2% (2010: 0,9%) der Mieterträge.

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**

Liquiditätsmanagement 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:

Fälligkeiten der bestehenden Verbindlichkeiten	31.12.2011				31.12.2010			
	Fällig innerhalb 1 Jahr	Fällig zwischen 1–2 Jahren	Fällig zwischen 2–5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	Fällig innerhalb 1 Jahr	Fällig zwischen 1–2 Jahren	Fällig zwischen 2–5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
in T€								
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	14.736	–	–	–	14.494
Bankverbindlichkeiten	38.217	2.468	24.119	26.223	13.989	34.675	11.765	49.929
Derivative Finanzinstrumente	1.077	877	2.631	1.308	1.678	1.118	1.492	440
Rückstellungen	250	–	–	–	241	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.007	–	–	–	1.083	–	–	–
Übrige Verbindlichkeiten	931	66	–	–	1.257	46	–	–
Fälligkeiten, gesamt	41.482	3.411	26.750	42.267	18.248	35.839	13.257	64.863

Bei den aufgeführten Beträgen handelt es sich grundsätzlich um die zu leistenden Zahlungen einschließlich Zinsen. Unter den derivativen Finanzinstrumenten werden sämtliche Swapzinsen ausgewiesen.

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.

Konzern-Eigenkapitalquote		31.12.2011	31.12.2010
Eigenkapital	in T€	77.472	74.558
Bilanzsumme	in T€	191.382	195.963
Eigenkapitalquote	in %	40,5	38,0

Der Konzern kann, abgesehen von der möglichen Thesaurierung von Gewinnen in Tochterunternehmen, die Kapitalstruktur nur begrenzt 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.

REIT-Eigenkapitalquote		
in T€	31.12.2011	31.12.2010
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	77.472	74.558
Minderheitsanteile	14.736	14.494
Eigenkapital gemäß § 15 REITG	92.208	89.052
Unbewegliches Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	129.127	128.650
„at equity“ bewertete Beteiligungen	50.748	48.551
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.100	2.500
Summe unbewegliches Vermögen	180.975	179.701
Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG in %	51,0	49,6

(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 Immobilienpersonengesellschaften, 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:

Segmentumsätze und -ergebnisse	2011		2010	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
in T€				
Direktinvestitionen	4.014	3.925	3.862	2.726
Tochterunternehmen	9.345	4.302	10.582	1.362
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	13.359	8.227	14.444	4.088
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		3.258		3.873
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges		-1.479		-1.221
Nettozinsaufwand		-4.522		-4.765
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-890		255
Ertragsteuern		—		2
Jahresüberschuss		4.594		2.232

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:

Mietumsätze der Hauptmieter	2011	2010
in T€		
Hauptmieter 1 (Segment Direktinvestitionen)	4.014	3.460
Hauptmieter 2 (Segment Tochterunternehmen)	2.020	2.002
Hauptmieter 3 (Segment Tochterunternehmen)	—	1.495
Übrige unter je 10%	7.325	7.487
Mietumsätze, gesamt	13.359	14.444

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

Umsätze nach Nutzungsarten	2011		2010	
	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen
in T€				
Büro	4.014	2.989	3.862	3.763
Einzelhandel	–	4.852	–	3.305
Sonstiges	–	1.504	–	3.514
Umsätze, gesamt	4.014	9.345	3.862	10.582

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

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

Bewertungsergebnis und Veräußerungsergebnisse	2011		2010	
	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen
in T€				
Bewertungsgewinne	1.178	1.179	186	430
Bewertungsverluste	–292	–1.755	–296	–4.558
Veräußerungsgewinne (-verluste)	99	–74	–	–109
Saldo, gesamt	985	–650	–110	–4.237

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

Ergebnisrechnung nach Segmenten 2011										
in T€	Direkt- investitionen FV AG	Tochterunternehmen						Gesamt	Überleitung	Konzern
		IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06			
Mieterträge	3.228	131	548	446	1.690	661	4.103	7.579	—	10.807
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	786	41	182	317	536	113	577	1.766	—	2.552
Segmentumsätze	4.014	172	730	763	2.226	774	4.680	9.345	—	13.359
Erbbauzinsen	—	—	—	—	—	—	–25	–25	—	–25
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	–842	–32	–495	–383	–921	–204	–1.703	–3.738	—	–4.580
Segmentbezogene Verwaltungskosten	–201	–31	–34	–40	–90	–138	–302	–635	17	–819
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	–31	–45	25	8	–5	7	15	5	–25	–51
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	99	–74	—	—	—	—	—	–74	—	25
Bewertungsgewinne	1.178	10	170	20	120	—	859	1.179	—	2.357
Bewertungsverluste	–292	—	—	—	–198	–666	–891	–1.755	—	–2.047
Segmentergebnis	3.925	—	396	368	1.132	–227	2.633	4.302	–8	8.219
Zentrale Verwaltungskosten	–1.471	—	—	—	—	—	—	—	—	–1.471
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	1.099	—	—	—	—	—	—	—	2.159	3.258
Übriges Beteiligungsergebnis	810	—	—	—	—	—	—	—	–810	—
Nettozinsaufwand	–2.422	–56	–147	–106	–506	4	–1.289	–2.100	—	–4.522
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	–890	–890
Ertragsteuern	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Jahresergebnis 2011	1.941	–56	249	262	626	–223	1.344	2.202	451	4.594

Ergebnisrechnung nach Segmenten 2010

in T€	Direkt- investitionen FV AG	Tochterunternehmen							Überleitung	Konzern
		IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	Gesamt		
Mieterträge	3.239	310	497	452	2.395	728	4.460	8.842	—	12.081
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	623	72	172	260	656	125	455	1.740	—	2.363
Segmentumsätze	3.862	382	669	712	3.051	853	4.915	10.582	—	14.444
Erbbauszinsen	—	—	—	—	—	—	-111	-111	—	-111
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-805	-320	-252	-368	-741	-198	-2.114	-3.993	—	-4.798
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-193	-36	-34	-39	-219	-161	-352	-841	3	-1.031
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-28	-49	-37	21	36	-8	-1	-38	-3	-69
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	—	-15	—	—	—	-84	-10	-109	—	-109
Bewertungsgewinne	186	—	—	230	—	—	200	430	—	616
Bewertungsverluste	-296	-340	-1.530	—	-1.211	-60	-1.417	-4.558	—	-4.854
Segmentergebnis	2.726	-378	-1.184	556	916	342	1.110	1.362	—	4.088
Zentrale Verwaltungskosten	-1.221	—	—	—	—	—	—	—	—	-1.221
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	2.333	—	—	—	—	—	—	—	1.540	3.873
Übriges Beteiligungsergebnis	220	—	—	—	—	—	—	—	-220	—
Nettozinsaufwand	-2.469	-92	-191	-138	-542	2	-1.335	-2.296	—	-4.765
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	255	255
Jahresergebnis 2010	1.591	-470	-1.375	418	374	344	-225	-934	1.575	2.232

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

in T€	31.12.2011		31.12.2010	
	Vermögenswerte	Schulden	Vermögenswerte	Schulden
Direktinvestitionen	47.339	420	48.457	539
Tochterunternehmen	93.114	1.805	99.019	2.092
Segmentvermögen/Segment-schulden, gesamt	140.453	2.225	147.476	2.631
Nicht zugeordnete Vermögenswerte/Schulden/Konsolidierung	50.929	111.685	48.479	118.774
Konzernvermögen/Konzern-schulden, gesamt	191.382	113.910	195.955	121.405

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 hauptsächlich 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.

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten 2011

in T€	Direkt- investitionen FV AG	Tochterunternehmen						Gesamt	Überleitung	Konzern
		IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06			
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	8	—	—	—	—	—	—	—	178	186
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	46.037	1.510	5.960	7.360	18.040	6.100	44.120	83.090	—	129.127
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	—	—	—	—	—	—	1.100	1.100	—	1.100
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	423	127	69	215	168	21	261	861	—	1.284
Ertragsteuerforderungen	70	—	—	—	—	—	—	—	5	75
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	237	1	27	5	196	252	494	975	-61	1.137
Liquide Mittel	578	225	94	1.283	2.020	1.713	1.753	7.088	59	7.725
Zwischensumme Segmentvermögen	47.339	1.863	6.150	8.863	20.424	8.086	47.728	93.114	-181	140.634
Anteile an Tochterunternehmen	30.433	—	—	—	—	—	—	—	-30.433	—
„At equity“ bewertete Beteiligungen	46.835	—	—	—	—	—	—	—	3.913	50.748
Vermögenswerte, gesamt	124.607	1.863	6.150	8.863	20.424	8.086	47.728	93.114	-26.339	191.382
Rückstellungen	-157	-9	-10	-8	-12	-12	-27	-78	-15	-250
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-165	-128	-114	-32	-277	-49	-237	-837	-5	-1.007
Sonstige Verbindlichkeiten	-98	-55	-49	-90	-192	-64	-440	-890	-9	-997
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	-420	-192	-173	-130	-481	-125	-704	-1.805	-29	-2.254
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-14.736	-14.736
Finanzverbindlichkeiten	-37.259	-722	-3.239	-1.936	-18.219	—	-29.834	-53.950	182	-91.027
Derivative Finanzinstrumente	-5.693	—	—	—	—	—	-200	-200	—	-5.893
Verbindlichkeiten, gesamt	-43.372	-914	-3.412	-2.066	-18.700	-125	-30.738	-55.955	-14.583	-113.910
Nettovermögen zum 31. Dezember 2011	81.235	949	2.738	6.797	1.724	7.961	16.990	37.159	-40.922	77.472

Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten 2011

Lang	-30.243	-684	-3.019	-1.144	-17.720	—	—	-22.567	—	-52.810
Kurz	-7.016	-38	-220	-792	-499	—	-29.834	-31.383	182	-38.217
Finanzverbindlichkeiten	-37.259	-722	-3.239	-1.936	-18.219	—	-29.834	-53.950	182	-91.027

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten 2010

in T€	Direkt- investitionen FV AG	IC						Tochterunternehmen		Überleitung	Konzern
		IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	Gesamt			
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	10	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	45.417	1.500	5.790	7.340	17.970	6.760	43.873	83.233	—	—	128.650
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	—	2.500	—	—	—	—	—	2.500	—	—	2.500
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	153	113	78	116	87	27	717	1.138	—	—	1.291
Ertragsteuerforderungen	71	—	—	—	—	—	—	—	—	—	71
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	380	35	42	—	2.036	251	235	2.599	—64	—	2.915
Liquide Mittel	2.426	56	42	2.005	2.767	1.541	3.138	9.549	—	—	11.975
Zwischensumme Segmentvermögen	48.457	4.204	5.952	9.461	22.860	8.579	47.963	99.019	-64	—	147.412
Anteile an Tochterunternehmen	30.082	—	—	—	—	—	—	—	—	-30.082	—
„At equity“ bewertete Beteiligungen	47.052	—	—	—	—	—	—	—	—	1.499	48.551
Vermögenswerte, gesamt	125.591	4.204	5.952	9.461	22.860	8.579	47.963	99.019	-28.647	—	195.963
Rückstellungen	-160	-11	-10	-8	-13	-14	-25	-81	—	—	-241
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-263	-146	-43	-86	-255	-18	-272	-820	—	—	-1.083
Sonstige Verbindlichkeiten	-116	-71	-44	-139	-200	-28	-709	-1.191	4	—	-1.303
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	-539	-228	-97	-233	-468	-60	-1.006	-2.092	4	—	-2.627
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-14.494	-14.494
Finanzverbindlichkeiten	-39.145	-1.821	-3.366	-2.689	-21.285	—	-30.857	-60.018	60	—	-99.103
Derivative Finanzinstrumente	-4.517	—	—	—	—	—	-664	-664	—	—	-5.181
Verbindlichkeiten, gesamt	-44.201	-2.049	-3.463	-2.922	-21.753	-60	-32.527	-62.774	-14.430	—	-121.405
Nettovermögen zum 31. Dezember 2010	81.390	2.155	2.489	6.539	1.107	8.519	15.436	36.245	-43.077	—	74.558

Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten 2010

Lang	-31.470	-944	-3.155	-1.936	-20.217	—	-29.834	-56.086	60	—	-87.496
Kurz	-7.675	-877	-211	-753	-1.068	—	-1.023	-3.932	—	—	-11.607
Finanzverbindlichkeiten	-39.145	-1.821	-3.366	-2.689	-21.285	—	-30.857	-60.018	60	—	-99.103

Investitionen und Abschreibungen ergeben sich aus folgender Darstellung:

Investitionen und Abschreibungen nach Segmenten	2011		2010	
	Investitionen	Abschreibungen	Investitionen	Abschreibungen
in T€				
Direktinvestitionen				
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	199	-22	7	9
Direktinvestitionen, gesamt	199	-22	7	9
Tochterunternehmen				
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien				
Nachträgliche Anschaffungskosten (BBV 06)	1.336	—	—	—
Nachträgliche Anschaffungskosten (IC 13)	148	—	301	—
Tochterunternehmen, gesamt	1.484	—	301	—
Investitionen und Abschreibungen im Konzern, gesamt	1.683	-22	308	9

(32) Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (Related Parties)

Nahe stehende Unternehmen Nahe stehende Unternehmen des Konzerns sind die UniCredit S.p.A., Rom, der 32,41% der Stimmrechte sowie die IC Immobilien Holding AG, der 18,09% der Stimmrechte – unter Berücksichtigung von indirekt gehaltenen Anteilen – an der Gesellschaft zuzurechnen sind.

Weitere nahe stehende Unternehmen sind als Aktionäre der IC Immobilien Holding AG, die MIM Münchener Immobilien Management GmbH und die Kienzle Vermögensverwaltung GmbH. An diesen Gesellschaften hält Herr Dr. Oscar Kienzle, Mitglied des Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG und Vorsitzender des Aufsichtsrates der IC Immobilien Holding AG, jeweils einen wesentlichen Stimmrechtsanteil. Zur IC Immobilien Holding AG und deren Tochtergesellschaften (IC Immobilien Service GmbH, IC Fonds GmbH, IC Beteiligungs-Treuhand GmbH) bestehen umfangreiche Geschäftsbeziehungen bzw. Dienstleistungsverträge.

Von den der UniCredit S.p.A. sowie der AMMS Komplementär GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG mit jeweils 32,41% zuzurechnenden Stimmrechten entfallen auf folgende Tochtergesellschaften bzw. Gesellschaften ein Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG von jeweils 3% und mehr (insgesamt 30,46%):

- UniCredit Bank AG (vormals Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG „HVB“)
- Wealth Management Capital Holding GmbH
- H.F.S. HYPO-Fondsbeteiligungen für Sachwerte GmbH
- WealthCap Real Estate Management GmbH
- H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG,
- H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG,
- H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG,
- H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG,
- H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG,

Bei der IC Immobilien Holding AG beträgt der nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnende Stimmrechtsanteil 8,70%; einziges von Ihr kontrolliertes Unternehmen, dessen Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG 3% oder mehr beträgt, ist die IC Immobilien Service GmbH.

Finanzierungsgeschäfte mit der UniCredit Bank AG

Die UniCredit Bank AG (ehem. 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€ 2.266 (2010: T€ 1.342). Zum 31. Dezember 2011 betragen die Darlehensverbindlichkeiten T€ 29.834 (2010: T€ 30.857) und die Verbindlichkeiten aus den Zinsswap- und Zinsbegrenzungsgeschäften T€ 200 (2010: T€ 664). Bei der UniCredit Bank AG bestanden zum 31. Dezember 2011 Bankguthaben in Höhe von T€ 3.458 (2010: T€ 4.671); aus Termingeldanlagen und anderen Guthaben entstanden Zinserträge in Höhe von T€ 21 (2010: T€ 17).

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

Vertrag über Rechnungswesen Mit der IC Immobilien Service GmbH besteht ein Vertrag vom 22. Dezember 2009 über die Übernahme des Rechnungswesens. 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 Mit der IC Immobilien Service GmbH, Unterschleißheim („Auftragnehmer“ oder „ICIS“) besteht ein Dienstleistungsvertrag vom 22. Dezember 2009 über die kaufmännische und technische Bewirtschaftung des von der Fair Value unmittelbar, d.h. ohne Einschaltung von Tochtergesellschaften, gehaltenen Grundbesitzes.

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-Istmiere 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 Mierte, 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 der 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:

Aufwendungen und Erträge mit der IC Immobilien Gruppe		
in T€	2011	2010
Dienstleistungshonorare		
Geschäftsbesorgung (einschließlich Fondsverwaltung)	485	590
Rechnungswesen	146	150
Objektverwaltungsgebühr	205	247
Treuhandgebühren	113	121
Mieter-/Objektvermittlungsprovision	86	33
Baubetreuung	74	58
Übrige	1	84
Dienstleistungen, gesamt	1.110	1.283
Übrige Erträge	–	–69
Zinsaufwendungen	–	–
Zinserträge	–	–
Aufwendungen und Erträge, gesamt	1.110	1.214

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

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Forderungen	–	104
Leistungsverbindlichkeiten	–45	–171
Forderungen und Verbindlichkeiten, gesamt	–45	–67

Vergütungen des Vorstands

Vorstandsbezüge IFRS		
in T€	2011	2010
Kurzfristig fällige Leistungen	229	224
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	11	10
Anteilsbasierte Wertsteigerungsrechte	7	4
Vorstandsbezüge, gesamt	247	238

Die Leistungen betreffen ausschließlich den Vorstand Frank Schaich und setzen sich in 2011 wie folgt zusammen:

Vorstandsbezüge 2011	
in €	2011
Erfolgsunabhängige Vergütungen	
Festgehalt	209.000
Sachbezüge und Sonstiges	12.036
Erfolgsabhängige Vergütungen	14.921
Bezüge im Sinne von § 285 Nr. 9 HGB	235.957
Aufwand für Altersversorgung	10.803
Gesamt	246.760

Anstellungsvertrag Frank Schaich, Laufzeit bis 30. September 2012 Gemäß Nachtrag I vom 28./29. September 2010 zum Anstellungsvertrag vom 17. August 2007/11. September 2007 erhält Herr Schaich für seine Tätigkeit ein festes Jahresgehalt in Höhe von brutto € 209.000.

Als erfolgsabhängige Vergütung wurde eine Tantieme in Höhe von 2% der ausgeschütteten Dividende vereinbart. Der maximale Betrag der Tantieme beträgt 50% der festen Vergütung zuzüglich Nebenleistungen. Die Tantieme wird in Höhe des Prozentsatzes, um den der Aktienkurs der Gesellschaft im Durchschnitt zu den vier Quartalsstichtagen des Geschäftsjahres unter dem bilanziellen NAV des Konzerns je Aktie liegt, in virtuellen Aktien (Wertrechten) vergütet. Der Rest wird bar gezahlt. Die virtuellen Aktien berechtigen frühestens jeweils vier Jahre nach der Gewährung oder ggf. am Tag eines früheren Ausscheidens zu einer Auszahlung in bar zum dann geltenden Aktienkurs.

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 Altersversorgungsbeitrag in Höhe des doppelten (vorher einfachen) jeweiligen höchsten Pflichtbetrags von Arbeitgebern sozialversicherungspflichtig Beschäftigter zur gesetzlichen Rentenversicherung. Dieser wird unter Abzug des Beitrags zur Rückdeckungsversicherung für die bestehende Pensionszusage als beitragsorientierte Leistungszusage in Höhe von € 7.919,00 in einen Versicherungsvertrag einbezahlt.

Nach der Pensionszusage erhält Herr Schaich ein Versorgungskapital in Höhe von DM 383.298,00 (€ 195.977,16), 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 (€ 232.971,68) mit einer jährlichen Abnahme in Höhe von DM 2.605,00 (€ 1.331,92) p.a. ab dem 2. Jahr nach Erteilung der Pensionszusage (jährliche Abnahme seit 1999). 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.

Kredite und Vorschüsse Dem Vorstand wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstands eingegangen. Andere als die oben dargestellte Pensionszusage und beschriebene aktienbasierte Vergütung bestehen ebenfalls nicht.

Vergütung des Aufsichtsrats Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2011 kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von insgesamt T€ 26 (2010: T€ 27) gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

(33) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse bekannt geworden, die berichtspflichtig sind.

(34) Erklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

Zuletzt am 11. November 2010 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht.

(35) Inanspruchnahme von § 264 b HGB

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

- BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München
- BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München

München, den 26. März 2012

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Fair Value REIT-AG, München, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a 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 Einschätzungen 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 § 315 a 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 27. März 2012

BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Volger

Wirtschaftsprüfer

gez. Irlbeck

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 26. März 2012

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

Compliance

Aufsichtsrat und Vorstand 110

Bericht des Aufsichtsrats 112

Bericht zur Corporate Governance 114



Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Prof. Dr. Heinz Rehkugler

(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 10/2007

Laufende Bestellung bis zur Hauptversammlung 2012

Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen:

seit 1977 Universitätsprofessor

seit 2002 stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
der DIA Consulting AG, Freiburg

Prof. Dr. Heinz Rehkugler (geb. 1943) war nach dem Studium der Betriebswirtschaftslehre und seiner Promotion an der Universität München zunächst als Geschäftsführer einer Unternehmensberatung tätig. Er ist seit 1977 Universitätsprofessor und hatte von 1994 bis 2009 den Lehrstuhl für Finanzwirtschaft und Banken an der Universität Freiburg inne. Neben unternehmerischen Tätigkeiten konnte sich Prof. Rehkugler durch zahlreiche Publikationen zu den Themengebieten Finanzwirtschaft und Immobilien auszeichnen. Er ist Professor für Immobilieninvestments an der Steinbeis-Hochschule in Berlin und Studienleiter des Center for Real Estate Studies der Deutsche Immobilien-Akademie Freiburg und der Steinbeis-Hochschule Berlin.

Christian Hopfer

(stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 7/2007

Laufende Bestellung bis zur Hauptversammlung 2012

Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen:

seit Dezember 2007 Vorstand der Real Grundbesitz AG,
Unterschleißheim

Christian Hopfer (geb. 1940) war als studierter Diplom-Kaufmann in verschiedenen Positionen bei IBM Deutschland, der Realkredit- und Finanzierungsgesellschaft Berlin AG, coop AG und der SEB AG tätig. Seit Januar 2002 war er als Interimsmanager bei der SchmidtBank Hof u. a. verantwortlich für die Bereinigung und Beendigung sämtlicher Beteiligungsengagements durch Veräußerung und Schließung. Zudem betreute er das eigene und angemietete Grundvermögen der SchmidtBank.

Dr. Oscar Kienzle

(Mitglied des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 7/2007

Laufende Bestellung bis zur Hauptversammlung 2012

Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen:

seit Oktober 2005 Aufsichtsratsvorsitzender der Real Grundbesitz AG, Unterschleißheim

seit Juli 2009 Vorstand der Günther Graf von Hardenberg Stiftung, Baden-Baden

seit Sept 2011 Aufsichtsratsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim

Dr. Oscar Kienzle (geb. 1947) ist Aufsichtsratsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG und Gründer der IC GmbH. Bis zum 23. August 2011 war er Vorstandssprecher der IC Immobilien Holding AG. Vor der Gründung der IC im Jahr 1988 war Herr Dr. Kienzle in verschiedenen Funktionen im Immobilienbereich des WestLB-Konzerns tätig, zuletzt als Geschäftsführer der WestLB-Immobilien Gruppe. Herr Dr. Kienzle war von Beruf Rechtsanwalt. Ein Zweitstudium in Mathematik und Volkswirtschaft schloss er mit dem MBA in Fontainebleau ab. Er ist Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

Vorstand**Frank Schaich**

Erstmals bestellt am 17. September 2007

Laufende Bestellung bis zum 16. September 2012

Frank Schaich (geb. 1959) ist seit dem 17. September 2007 Vorstand der Fair Value REIT-AG. Zuvor war der gelernte Bankkaufmann Vorstand der IC Immobilien Holding AG und verantwortlich für den Bereich Fondsgeschäft der IC Immobilien Gruppe. Bereits seit der Gründung der IC im Jahr 1988 war er in leitender Funktion in verschiedenen Bereichen tätig. Seit 1993 übte er Geschäftsführungsfunktionen für mehrere Gesellschaften der IC Immobilien Gruppe und für die von ihr betreuten Immobilienfonds aus, bevor er 2002 in den Vorstand der IC Immobilien Holding AG berufen wurde. Insgesamt verfügt er über eine mehr als 25-jährige Erfahrung an den internationalen Immobilienmärkten. Dabei sammelte Frank Schaich umfangreiches Know-how in der Syndizierung, Finanzierung und Platzierung geschlossener Immobilienfonds sowie im Asset- und Portfolio-Management von gewerblichen Immobilien.

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionäre,

angesichts des schwierigen Marktumfelds war das Augenmerk der Fair Value REIT-AG im Jahr 2011 nicht auf Kapitalmarktmaßnahmen gerichtet, sondern auf die Sicherung ihrer stabilen fundamentalen Position und ihrer Dividendenfähigkeit.

Nach wie vor finden die Finanzmärkte nicht zur Ruhe. Die bisherigen Bemühungen zur Sicherung des Währungsverbunds „Euro“ werden von vielen Marktteilnehmern noch nicht als durchgreifend eingeschätzt. Die hohen Verschuldungen verschiedener Staaten des Euroraums und die dort eingeleiteten Sporbemühungen drücken auch auf das aufgrund der hohen Wettbewerbsfähigkeit robuste Wachstumspotential in Deutschland.

Das gesteigerte Konzernergebnis ist zwar im Wesentlichen der Marktbewertung der Immobilien zu verdanken, zeigt aber auch, dass die in den letzten Jahren verstärkten Aktivitäten des Kosten- und des Immobilienmanagements gegriffen haben.

Der Aufsichtsrat hat diese Bemühungen des Vorstandes und der Mitarbeiter durch aktive Einbindung in die strategische und operative Planung nachhaltig unterstützt.

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 seiner strategischen Ausrichtung, insbesondere unter Berücksichtigung des volatilen Kapitalmarktumfeldes.

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 2011 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen statt. 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 zuletzt im Mai 2010 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. Die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG wurde am 11. November 2010 gemeinsam mit dem Vorstand abgegeben und ist auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB wurde vom Vorstand am 5. März 2012 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 31. Mai 2011 gewählten Abschlussprüfer BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Zweigniederlassung Düsseldorf, geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte sowohl dem Jahresabschluss als auch dem Konzernabschluss einschließlich der Lageberichte jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat behandelte die rechtzeitig zur eigenen Prüfung vorgelegten Abschlüsse für das Geschäftsjahr 2011 inkl. der jeweiligen Lageberichte sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers in seiner Sitzung vom 22. März 2012. 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 22. März 2012 den Jahresabschluss festgestellt und den Konzernabschluss am 28. März 2012 gebilligt hat.

Prüfung nach REIT-G

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

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, dem Mitarbeiter und der Mitarbeiterin für Ihren wertvollen Beitrag zum Jahresergebnis.

München, den 28. März 2012

Für den Aufsichtsrat



Prof. Dr. Heinz Rehkugler



Bericht zur Corporate Governance

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 2011 haben sich beide Gremien der Fair Value REIT-AG mit dem Kodex in seiner aktuellen Fassung auseinandergesetzt.

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 Mai 2010 aktualisiert wurde.

Führungs- und Kontrollstruktur

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG besteht 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 von 209.000€ und einer variablen Vergütung in Höhe von 2% der ausgeschütteten Dividende der Gesellschaft. Der Maximalbetrag der variablen Vergütung beträgt 50% der Festvergütung einschließlich Nebenleistungen. Die variable Vergütung wird in Abhängigkeit vom Discount des Aktienkurses im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse zum bilanziellen NAV entweder in bar oder in virtuellen Aktien der Fair Value REIT-AG gezahlt. In Höhe des prozentualen Discounts erfolgt die variable Vergütung in virtuellen Aktien, wird also nicht in bar ausbezahlt. Die virtuellen Aktien berechnen sich frühestens jeweils vier Jahre nach der Gewährung zu einer Auszahlung in bar zum dann geltenden Kurs im Xetra-Handel. Weitere Ausführungen finden sich in der Erläuterung Nr. 32 des Konzernanhangs.

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 in der Erläuterung Nr. 32 des Konzernanhangs.

Directors' Dealings

Der Fair Value REIT-AG sind im Geschäftsjahr 2011 folgende Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrates bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15 WpHG gemeldet worden:

Directors' Dealings 2011					
Meldepflichtige Person	Datum des Geschäfts	Transaktion	Anzahl in Stück	Preis je Aktie in €	Volumen in €
Dr. Oscar Kienzle	12.5.2011	Kauf	45.829	4,52	207.147
Dr. Oscar Kienzle	30.6.2011	Kauf	700	4,75	3.324
Dr. Oscar Kienzle	9.8.2011	Kauf	5.232	3,98	5.232
Dr. Oscar Kienzle	18.8.2011	Kauf	7.250	4,04	29.290
Dr. Oscar Kienzle	30.12.2011	Kauf	8.150	4,27	34.801

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 mehr als 1% am Grundkapital der Fair Value REIT-AG. Bei der Ermittlung des mittelbaren Aktienbesitzes wurden Beteiligungen ohne unmittelbare Einflussmöglichkeit nicht berücksichtigt. Die Aufteilung des Aktienbesitzes auf Vorstand und Aufsichtsrat inkl. nahestehende Personen ist wie folgt:

Aktienbesitz durch den Vorstand und den Aufsichtsrat		
Organ	Anzahl in Stück	Volumen in %
Vorstand (Frank Schaich)	3.028	
Aufsichtsrat (Dr. Oscar Kienzle)	222.647	
Gesamt	225.675	2,4

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 und der Mitglieder des Aufsichtsrates, 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 zuletzt am 11. November 2010 gemäß § 161 AktG folgende Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (Fassung vom 26. Mai 2010) 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 26. Mai 2010 und wird ihnen auch in Zukunft entsprechen:

- **D&O Versicherung** Die für den Vorstand und den Aufsichtsrat abgeschlossene D&O-Versicherung sieht keinen Selbstbehalt für Aufsichtsratsmitglieder vor (Ziffer 3.8 DCGK). Der Aufsichtsrat hält dies für vertretbar.
- **Anzahl der Vorstandsmitglieder** Der Vorstand besteht derzeit nur aus einer Person (Ziffer 4.2.1. DCGK). Dies halten Vorstand und Aufsichtsrat mit Blick auf das vergleichsweise geringe Investitionsvolumen des Unternehmens für vertretbar.
- **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, eine solche bei zukünftigen Vertragsabschlüssen bzw. Bestellungen angemessen zu berücksichtigen.
- **Ausschüsse** Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl davon abgesehen, Ausschüsse zu bilden (Ziffern 5.2 und 5.3 DCGK).

Anlage zum Konzernlagebericht 117

Finanzierung und Portfolio 118

 Finanzverbindlichkeiten im Detail 118

 Methodik der Immobilienbewertung 120

 Einzelobjektinformationen zum anteiligen Portfolio der Fair Value REIT-AG 122

Glossar 128

Finanzkalender 130

Impressum 130

Finanzierung und Portfolio

Finanzverbindlichkeiten im Detail

Finanzverbindlichkeiten Konzern										
zum 31. Dezember 2011										
Kurzname	Objekt	Bank	Buchwert gem. IFRS gesamt [€]	Fest bis	Effektiv- zins [%]	Derivat	LTV [%]		DSCR [%]	
							Max.	Ist	Min.	Ist
FVAG	Beteilig.kauf ¹⁾	WIB Westdt. Immobilienbank	-6.087.000	31.12.2012	var.	—	20	9	18	45
FVAG	Portfolio	WIB Westdt. Immobilienbank	-20.656.680	30.6.2018	6,04	SWAP	75	68	110	110
FVAG	Portfolio	WIB Westdt. Immobilienbank	-10.426.320	30.6.2018	6,04	SWAP	75	68	110	110
Summe Direktbesitz			-37.170.000							
IC 07	Teltow	HSH Nordbank	-1.935.797	31.12.2013	5,15	—	n/a	—	n/a	—
Total IC 07			-1.935.797							
IC 03	Neuss	HRE Hypo Real Estate	-3.179.006	31.10.2014	var.	—	n/a	—	n/a	—
Total IC 03			-3.179.006							
IC 01	Alzey	HRE Hypo Real Estate	-723.518	30.9.2013	5,15	—	n/a	—	n/a	—
Total IC 01			-723.518							
BBV 06	Portfolio	HVB HypoVereinsbank	-20.509.412	29.6.2012	var.	CAP	n/a	—	n/a	—
BBV 06	Hannover	HVB HypoVereinsbank	-4.805.334	2.7.2012	4,96	SWAP	n/a	—	n/a	—
BBV 06	Köln, Seligenstadt	HVB HypoVereinsbank	-4.519.490	2.7.2012	4,72	SWAP	n/a	—	n/a	—
Total BBV 06			-29.834.236							
IC 13	Potsdam	HSH Nordbank	-2.436.920	31.10.2012	var.	—	n/a	—	n/a	—
IC 13	Neubrandenburg	HSH Nordbank	-2.342.522	31.10.2012	var.	—	n/a	—	n/a	—
IC 13	Neubrandenburg	HSH Nordbank	-7.643.658	31.10.2012	var.	—	n/a	—	n/a	—
IC 13	Neubrandenburg	HSH Nordbank	-1.888.504	31.12.2013	3,32	—	n/a	—	n/a	—
IC 13	Neubrandenburg	HSH Nordbank	-574.875	31.12.2013	3,32	—	n/a	—	n/a	—
IC 13	Langenfeld	Corealcredit	-2.506.151	28.02.2013	var.	—	n/a	—	n/a	—
IC 13	Langenfeld	Corealcredit	-125.711	28.2.2013	var.	—	n/a	—	n/a	—
IC 13	Langenfeld	Corealcredit	-700.632	28.2.2013	var.	—	n/a	—	n/a	—
Total IC 13			-18.218.973							
Summe Konzern¹⁾			-91.061.530							

¹⁾ In der Konzernbilanz gekürzt um abgegrenzte, zeitanteilige Prolongationsgebühr in Höhe von T€ 35.

Finanzverbindlichkeiten Assoziierte Unternehmen										
zum 31. Dezember 2011										
Kurzname	Objekt	Bank	Buchwert gem. IFRS gesamt [€]	Fest bis	Effektiv- zins [%]	Derivat	LTV [%]		DSCR [%]	
							Max.	Ist	Min.	Ist
BBV 14	Portfolio	DG Hyp	-47.348.408	31.03.2016	var.	CAP	n/a	—	n/a	—
Total BBV 14			-47.348.408							
IC 12	Bankgeb. Chem	WIB Westdt. Immobilienbank	-2.200.449	15.9.2016	5,23	—	50	30	120	188
Total IC 12			-2.200.449							
BBV 02	Erlangen	BBV Lebensversicherung	-165.850	31.12.2013	5,06	—	n/a	—	n/a	—
BBV 02	Erlangen	BBV Lebensversicherung	-929.038	31.12.2016	5,23	—	n/a	—	n/a	—
BBV 02	Erlangen	BBV Lebensversicherung	-133.685	31.12.2016	5,23	—	n/a	—	n/a	—
Total BBV 02			-1.228.573							
IC 15	Chemnitz (Arb.amt)	HSH Nordbank	-3.261.174	30.11.2012	5,10	—	n/a	—	n/a	—
IC 15	Chemnitz (Arb.amt)	HSH Nordbank	-1.451.606	30.11.2012	5,10	—	n/a	—	n/a	—
IC 15	Chemnitz (Arb.amt)	HSH Nordbank	-162.352	30.11.2012	5,10	—	n/a	—	n/a	—
IC 15	Quickborn	Eurohypo	-8.314.549	31.12.2012	5,10	—	n/a	—	n/a	—
IC 15	Dresden	HSH Nordbank	-2.673.740	30.9.2012	5,10	—	n/a	—	n/a	—
IC 15	Dresden	HSH Nordbank	-603.666	30.9.2012	5,10	—	n/a	—	n/a	—
IC 15	Chemnitz-Passage	HVB HypoVereinsbank	-3.137.378	31.12.2014	4,67	—	n/a	—	n/a	—
IC 15	Chemnitz-Passage	Archon Capital	-1.683.761	30.12.2012	5,10	—	n/a	—	n/a	—
Total IC 15			-21.288.226							
BBV 10	Portfolio	BBV Lebensversicherung	-22.517.785	31.12.2012	5,10	SWAP	n/a	—	n/a	—
BBV 10	Portfolio	BBV Lebensversicherung	-2.690.389	31.12.2012	5,10	SWAP	n/a	—	n/a	—
BBV 10	Buchwert Zinsswaps	HVB HypoVereinsbank	-526.429	31.12.2012	5,10	—	n/a	—	n/a	—
BBV 10	Portfolio	HVB HypoVereinsbank	-31.607.680	31.12.2013	6,21	SWAP	n/a	—	n/a	—
BBV 10	Portfolio	HVB HypoVereinsbank	-2.617.122	31.12.2013	6,21	SWAP	n/a	—	n/a	—
BBV 10	Portfolio	HVB HypoVereinsbank	-8.551.954	31.12.2013	6,21	SWAP	n/a	—	n/a	—
Total BBV 10			-68.511.359							
BBV 09	Portfolio	NordLB	-45.219.751	31.12.2013	6,48	SWAP	n/a	—	n/a	—
BBV 09	Portfolio	NordLB	-25.200.201	31.12.2013	6,48	SWAP	n/a	—	n/a	—
Total BBV 09			-70.419.952							
Summe Assoziierte Unternehmen			-210.996.967							
Anteil Fair Value rund			- 75.110.000							

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 gehaltenen Liegenschaften mit Stichtag zum 31. Dezember 2011 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 den Valuation Standard (VS) 3.2 RICS Valuation Standards (7. Auflage) der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) 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 auf-

summiert. 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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 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 Nettoreinertrag 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 ihren Gutachten vom 18. Januar 2012 und 14. Februar 2012 jeweils 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 zum anteiligen Portfolio der Fair Value REIT-AG

Bestandsportfolio

zum 31. Dezember 2011

Adresse	Kurzname Fonds	Haupt- nutzungs- art	Baujahr	letzte Sanierung/ Moderni- sierung	Grund- stücksfläche [m ²]	Marktwert 31.12.2010 [T€]	Marktwert 31.12.2011 [T€] ¹⁾	Veränderung [%]	Diskontie- rungszi- ns 31.12.2011 [%]	Kapitalisie- rungszi- ns 31.12.2011 [%]	Vermietbare Gebäude- fläche [m ²]
Direktinvestitionen											
Appen Hauptstr. 56e/d	n/a	Büro	1975	1995	4.320	228	245	7,5	6,80	6,30	212
Bad Bramstedt Bleeck 1	n/a	Büro	1973	2006	3.873	1.130	1.150	1,8	6,90	6,40	997
Bad Segeberg Oldesloer Str. 24	n/a	Büro	1982	2007	5.152	8.960	9.000	0,4	7,00	6,50	9.184
Barmstedt Königstr. 19–21	n/a	Büro	1911	laufend	2.842	1.370	1.390	1,5	7,00	6,50	1.264
Bönnigstedt Bahnhofstr. 9	n/a	Büro	1992	2003	1.131	241	251	4,1	7,00	6,50	211
Boostedt Bahnhofstr. 14	n/a	Büro	1989	2005	1.006	126	127	0,8	6,50	6,00	114
Bornhöved Am alten Markt 9a	n/a	Büro	1991	2005	873	665	669	0,6	6,70	6,20	664
Ellerau Berliner Damm 6	n/a	Büro	1990	2000	1.177	405	427	5,4	6,70	6,20	369
Ellerbek Pinneberger Str. 155	n/a	Büro	1985	2001	1.708	348	357	2,6	6,60	6,10	356
Geschendorf Dorfstraße 29	n/a	Büro	1985	2006	1.154	233	238	2,1	6,80	6,30	316
Halstenbek Hauptstraße 33	n/a	Büro	1969	2001	1.195	834	886	6,2	7,10	6,60	791
Halstenbek Seestraße 232	n/a	Büro	1976	2002	549	90	95	5,2	6,90	6,40	188
Helgoland Friesenstr. 59	n/a	Büro	1986	2000	194	552	559	1,3	6,50	6,00	488
Henstedt-Ulzburg Hamburger Str. 83	n/a	Büro	1989	2004	1.219	1.070	1.090	1,9	6,90	6,40	1.005
Kaltenkirchen Holstenstr. 32	n/a	Büro	1978	2005	1.893	1.830	1.850	1,1	7,25	6,75	1.581
Kölln-Reisiek Köllner Chaussee 27	n/a	Büro	1990	2001	1.004	182	184	1,1	7,10	6,60	168
Leezen Hamburger Str. 40	n/a	Büro	1989	2005	886	194	196	1,0	7,10	6,60	174
Nahe Segeberger Str. 21	n/a	Büro	1971	2004	1.698	697	705	1,1	7,10	6,60	734
Neumünster Ehdorfer Str. 153	n/a	Büro	1971	2003	1.685	249	254	2,0	7,50	7,00	346
Neumünster Kuhberg 11–13	n/a	Büro	1989	2005	5.286	14.700	14.900	1,4	7,25	6,75	11.808
Neumünster Röntgenstr. 118, 120	n/a	Büro	1972	1998	2.481	271	278	2,6	7,50	7,00	534
Norderstedt Ulzburger Str. 363 d/e	n/a	Büro	1994	2004	2.762	1.410	1.570	11,3	6,90	6,40	1.340
Norderstedt Ulzburger Str. 545/547	n/a	Büro	1960	—	1.313	611	784	28,3	7,80	7,30	992
Pinneberg Damm 49	n/a	Büro	1996	2007	1.383	2.240	2.320	3,6	7,00	6,50	1.930
Pinneberg Oeltingsallee 30	n/a	Büro	1970	2002	2.047	591	651	10,2	6,90	6,40	624
Quickborn Kieler Str. 100	n/a	Büro	1980	2002	1.625	1.440	1.560	8,3	6,60	6,10	1.309
Sparrieshoop Rosenstr. 15	n/a	Büro	1961	1999	984	196	200	2,0	7,30	6,80	237
Tornesch Willy-Meyer-Str. 3–5	n/a	Büro	1977	2003	970	572	628	9,8	6,80	6,30	657
Trappenkamp Am Markt 1	n/a	Büro	1985	2005	1.190	656	663	1,1	6,60	6,10	787
Uetersen Wassermühlenstr. 5	n/a	Büro	2001	—	2.348	1.780	1.800	1,1	6,90	6,40	1.726
Wahlstedt Markt 1	n/a	Büro	1975	2005	1.848	988	1.010	2,2	7,20	6,70	1.346
Zwischensumme Direktinvestitionen					57.796	44.859	46.037	2,6			42.451

¹⁾ Gemäß Marktwertgutachten der CBRE GmbH, Frankfurt/Main, zum 31. Dezember 2011; für die Immobilie in Frechen (BBV 06) wurde der vereinbarte Verkaufsaufpreis von 1,1 Mio. € angesetzt.

												Anteil Fair Value REIT-AG	
Leerstand [m ²]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Annualisierte Potenzial- miete [T€]	Durch- gerechnete Beteiligungs- quote [%]	Anteiliger Marktwert 31.12.2010 [T€]	Anteiliger Marktwert 31.12.2011 [T€]	Veränderung [%]	Ø-Gesicherte Restlaufzeit der Miet- verträge [Jahre]	Vermietungs- grad nach Mietsertrag [%]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Annualisierte Potenzial- miete [T€]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten [%]	Potenzial- mieten- rendite vor Kosten [%]	
—	20	20	100,00	228	245	7,5	6,0	100,0	20	20	8,3	8,3	
—	81	81	100,00	1.130	1.150	1,8	13,0	100,0	81	81	7,1	7,1	
736	594	648	100,00	8.960	9.000	0,4	12,1	91,6	594	648	6,6	7,2	
—	97	97	100,00	1.370	1.390	1,5	12,3	100,0	97	97	6,9	6,9	
—	20	20	100,00	241	251	4,1	6,0	100,0	20	20	8,0	8,0	
—	11	11	100,00	126	127	0,8	6,0	100,0	11	11	8,5	8,5	
—	53	53	100,00	665	669	0,6	5,5	100,0	53	53	8,0	8,0	
—	33	33	100,00	405	427	5,4	6,0	100,0	33	33	7,6	7,6	
—	26	26	100,00	348	357	2,6	5,2	100,0	26	26	7,4	7,4	
—	21	21	100,00	233	238	2,1	4,6	100,0	21	21	8,7	8,7	
—	68	68	100,00	834	886	6,2	6,0	100,0	68	68	7,6	7,6	
—	9	9	100,00	90	95	5,2	6,0	100,0	9	9	9,1	9,1	
14	36	36	100,00	552	559	1,3	11,4	98,3	36	36	6,4	6,5	
—	75	75	100,00	1.070	1.090	1,9	14,0	100,0	75	75	6,9	6,9	
—	128	128	100,00	1.830	1.850	1,1	13,8	100,0	128	128	6,9	6,9	
—	16	16	100,00	182	184	1,1	6,0	100,0	16	16	8,7	8,7	
—	17	17	100,00	194	196	1,0	6,0	100,0	17	17	8,5	8,5	
—	62	62	100,00	697	705	1,1	6,0	100,0	62	62	8,8	8,8	
—	24	24	100,00	249	254	2,0	4,6	100,0	24	24	9,5	9,5	
—	1.000	1.000	100,00	14.700	14.900	1,4	13,4	100,0	1.000	1.000	6,7	6,7	
—	30	30	100,00	271	278	2,6	5,2	100,0	30	30	10,7	10,7	
89	107	110	100,00	1.410	1.570	11,3	11,6	97,6	107	110	6,8	7,0	
196	65	81	100,00	611	784	28,3	1,5	80,6	65	81	8,3	10,3	
—	203	203	100,00	2.240	2.320	3,6	1,8	100,0	203	203	8,7	8,7	
—	52	52	100,00	591	651	10,2	5,2	100,0	52	52	7,9	7,9	
—	104	104	100,00	1.440	1.560	8,3	14,0	100,0	104	104	6,7	6,7	
—	18	18	100,00	196	200	2,0	4,0	100,0	18	18	8,9	8,9	
—	57	57	100,00	572	628	9,8	4,3	100,0	57	57	9,0	9,0	
—	56	56	100,00	656	663	1,1	4,8	100,0	56	56	8,4	8,4	
—	128	128	100,00	1.780	1.800	1,1	11,4	100,0	128	128	7,1	7,1	
198	74	94	100,00	988	1.010	2,2	5,4	78,7	74	94	7,4	9,4	
1.233	3.284	3.377		44.859	46.037	2,6	10,4	97,2	3.284	3.377	7,1	7,3	

Bestandsportfolio

zum 31. Dezember 2011

Adresse	Kurzname Fonds	Haupt- nutzungs- art	Baujahr	letzte Sanierung/ Moderni- sierung	Grund- stücksfläche [m ²]	Marktwert 31.12.2010 [T€]	Marktwert 31.12.2011 [T€] ¹⁾	Veränderung [%]	Diskontie- rungszins 31.12.2011 [%]	Kapitalisie- rungszins 31.12.2011 [%]	Vermietbare Gebäude- fläche [m ²]
Tochterunternehmen											
Teltow Rheinstr. 8	IC 07	Büro	1995	—	5.324	7.340	7.360	0,3	7,10	6,50	9.806
Neuss Im Taubental 9–17	IC 03	Sonstiges	1990	—	19.428	5.790	5.960	2,9	8,80	8,40	12.064
Alzey Hospitalstraße 17–19/ Judengasse 21	IC 01	Handel	1990	2007	2.243	1.500	1.510	0,7	8,00	7,50	1.989
Ahaus-Wüllen Andreasstr. 1	BBV 06	Handel	1990	—	5.513	1.030	1.090	5,8	7,90	7,20	1.496
Ahaus-Wüllen Andreasstr. 3–7	BBV 06	Handel	1973	—	13.036	3.800	3.730	–1,8	7,80	7,40	3.915
Altenberge Marktplatz 3	BBV 06	Handel	1986	—	1.756	973	850	–12,6	7,20	6,40	1.285
Emmerich Heerenbergerstr. 51	BBV 06	Handel	1987	—	4.314	834	820	–1,7	8,10	7,20	1.415
Frechen Hubert-Prottr-Str. 117	BBV 06	Handel	1988	—	4.282	1.180	1.100	–6,8	—	—	1.225
Hannover Hinüberstr. 6	BBV 06	Sonstiges	1981	2006	3.204	19.000	19.300	1,6	6,90	6,30	19.460
Köln Köhlstr. 8	BBV 06	Sonstiges	1982	—	40.591	9.450	9.280	–1,8	8,70	8,20	23.626
Krefeld Gutenbergstr. 152/ St. Töniser Str. 12	BBV 06	Handel	1990	—	8.417	2.820	4.240	50,4	7,50	7,00	4.575
Lippetal-Herzfeld Lippestr. 2	BBV 06	Handel	1990	—	3.155	1.560	1.610	3,2	7,70	7,20	1.452
Meschede Zeughausstr. 13	BBV 06	Handel	1989	—	1.673	446	450	0,9	7,20	6,80	1.095
Waltrop Bahnhofstr. 20 a–e	BBV 06	Handel	1989	—	1.742	2.780	2.750	–1,1	7,70	7,10	2.124
Köln Marconistr. 4–8	BBV 03	Sonstiges	1990	—	13.924	3.230	3.170	–1,9	7,00	6,50	9.640
Weyhe-Leeste Hauptstr. 51–55	BBV 03	Handel	1989	2005	11.248	3.530	2.930	–17,0	7,80	7,30	3.141
Langenfeld Max-Planck-Ring 26/28	IC 13	Sonstiges	1996	—	14.727	6.240	6.360	1,9	8,60	8,00	10.687
Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 52	IC 13	Büro	1996	—	4.705	8.050	8.050	—	8,00	7,60	7.412
Potsdam Großbeerenstr. 231	IC 13	Büro	1995	—	2.925	3.680	3.630	–1,4	7,20	6,60	3.824
Zwischensumme Tochterunternehmen					162.207	83.233	84.190	1,1			120.231
Konzern, gesamt					220.003	128.092	130.227	1,7			162.682

¹⁾ Gemäß Marktwertgutachten der CBRE GmbH, Frankfurt/Main, zum 31. Dezember 2011; für die Immobilie in Frechen (BBV 06) wurde der vereinbarte Verkaufsaufpreis von 1,1 Mio. € angesetzt.

Bestandsportfolio

zum 31. Dezember 2011

Adresse	Kurzname Fonds	Haupt- nutzungs- art	Baujahr	letzte Sanierung/ Moderni- sierung	Grund- stücksfläche [m ²]	Marktwert 31.12.2010 [T€]	Marktwert 31.12.2011 [T€] ¹⁾	Veränderung [%]	Diskontie- rungszins 31.12.2011 [%]	Kapitalisie- rungszins 31.12.2011 [%]	Vermietbare Gebäude- fläche [m ²]
Assoziierte Unternehmen											
Berlin Carnotstr. 5–7	BBV 14	Büro	1995	—	4.583	15.300	15.500	1,3	6,70	6,30	9.836
Dresden Nossener Brücke 8–12	BBV 14	Büro	1997	—	4.134	7.580	7.600	0,3	8,10	7,70	8.852
Rostock Kröpeliner Str. 26–28	BBV 14	Handel	1995	—	7.479	61.900	62.200	0,5	6,45	6,05	19.307
Erlangen Henkestr. 5	BBV 02	Handel	1984	—	6.350	1.640	1.380	–15,9	7,50	7,00	2.770
Chemnitz Hartmannstr. 3a–7	IC 12	Büro	1997	—	4.226	7.280	6.810	–6,5	7,30	6,40	8.380
Chemnitz Heinrich-Lorenz-Str. 35	IC 15	Büro	1998	—	4.718	4.220	4.160	–1,4	9,00	8,50	5.845
Chemnitz Am alten Bad 1–7 Theaterstr. 34a	IC 15	Büro	1997	—	3.246	6.100	6.130	0,5	6,40	6,00	5.110
Dresden Königsbrücker Str. 121 a	IC 15	Sonstiges	1997	—	4.242	12.400	12.400	—	7,10	6,60	11.554
Quickborn Pascallehre 15/15a	IC 15	Büro	1997	—	9.129	13.900	13.900	—	7,20	6,70	10.570
Ahaus Zum Rotering 5–7	BBV 10	Handel	1989	—	3.884	1.650	1.620	–1,8	8,30	7,80	2.054
Celle Vor den Fuhren 2	BBV 10	Handel	1992	—	21.076	11.600	11.700	0,9	7,90	7,40	10.611
Eisenhüttenstadt											
Nordpassage 1	BBV 10	Handel	1993	—	20.482	48.300	44.100	–8,7	8,20	7,60	40.101
Genthin Altmärker Str. 5	BBV 10	Handel	1998	—	3.153	725	660	–9,0	7,90	7,40	1.275
Langen Robert-Bosch-Str. 11	BBV 10	Büro	1994	—	6.003	15.700	15.400	–1,9	7,60	7,10	13.657
Münster Hammer Str. 455–459	BBV 10	Handel	1991	—	15.854	7.790	8.050	3,3	7,50	7,00	7.353
Osnabrück Hannoversche Str. 39	BBV 10	Handel	1989	—	7.502	3.420	3.390	–0,9	8,00	7,50	4.207
Rheda-Wiedenbrück											
Klingelbrink 10	BBV 10	Handel	1991	—	2.455	2.570	2.750	7,0	7,10	6,70	2.235
Wittenberg											
Lerchenbergstr. 112/113, Annendorfer Str. 15/16	BBV 10	Handel	1994	—	96.822	20.500	20.300	–1,0	7,10	6,60	14.710
Bad Salzungen Leimbacher Str. 97/99	BBV 09	Handel	1992	—	22.979	13.800	13.400	–2,9	7,10	6,60	10.985
Eisenach Mühlhäuser Str. 100	BBV 09	Handel	1994	—	44.175	45.600	45.300	–0,7	7,50	6,80	37.400
München											
Putzbrunner Str. 71/73, Fritz-Erler-Str. 3	BBV 09	Büro	1986	—	10.030	34.000	31.600	–7,1	8,30	7,80	19.018
Naumburg Weißenfelser Str. 70	BBV 09	Handel	1993	—	20.517	19.500	19.600	0,5	7,30	6,90	15.180
Weilburg An der Backstania 1	BBV 09	Handel	1994	—	17.211	9.860	9.800	–0,6	7,50	6,80	8.145
Zwischensumme Assoziierte Unternehmen					340.250	365.335	357.750	–2,1			269.156
Bestandsportfolio, gesamt					560.253	493.427	487.977	–1,1			431.838

¹⁾ Gemäß Marktwertgutachten der CBRE GmbH, Frankfurt/Main, zum 31. Dezember 2011; für die Immobilie in Frechen (BBV 06) wurde der vereinbarte Verkaufsaufpreis von 1,1 Mio. € angesetzt.

												Anteil Fair Value REIT-AG	
Leerstand [m ²]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Annualisierte Potenzial- miete [T€]	Durch- gerechnete Beteiligungs- quote [%]	Anteiliger Marktwert 31.12.2010 [T€]	Anteiliger Marktwert 31.12.2011 [T€]	Veränderung [%]	Ø-Gesicherte Restlaufzeit der Miet- verträge [Jahre]	Vermietungs- grad nach Mieterttrag [%]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Annualisierte Potenzial- miete [T€]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten [%]	Potenzial- mieten- rendite vor Kosten [%]	
97	1.236	1.268	45,12	6.902	6.993	1,3	3,8	97,5	558	572	8,0	8,2	
703	696	804	45,12	3.419	3.429	0,3	1,1	86,6	314	363	9,2	10,6	
805	4.403	4.534	45,12	27.923	28.063	0,5	5,6	97,1	1.987	2.046	7,1	7,3	
—	218	218	41,05	663	566	-14,6	5,1	100,0	90	90	15,8	15,8	
2.617	423	566	40,34	2.932	2.747	-6,3	2,4	74,7	170	228	6,2	8,3	
—	533	533	38,94	1.641	1.620	-1,3	0,6	100,0	207	207	12,8	12,8	
827	379	459	38,94	2.372	2.387	0,6	1,8	82,6	148	179	6,2	7,5	
—	890	900	38,94	4.822	4.828	0,1	17,7	98,9	347	350	7,2	7,3	
—	1.143	1.146	38,94	5.405	5.413	0,1	5,2	99,8	445	446	8,2	8,2	
—	142	142	38,43	633	623	-1,6	2,8	100,0	55	55	8,8	8,8	
—	1.102	1.102	38,43	4.451	4.497	1,0	9,2	100,0	423	423	9,4	9,4	
—	4.988	4.988	38,43	18.531	16.950	-8,5	1,8	100,0	1.917	1.917	11,3	11,3	
249	68	83	38,43	278	254	-8,8	1,8	81,3	26	32	10,2	12,6	
7.907	658	1.362	38,43	6.024	5.919	-1,7	1,8	48,3	253	524	4,3	8,8	
—	716	716	38,43	2.989	3.094	3,5	7,1	100,0	275	275	8,9	8,9	
—	302	302	38,43	1.312	1.303	-0,7	2,7	100,0	116	116	8,9	8,9	
—	226	226	38,43	986	1.057	7,2	5,2	100,0	87	87	8,2	8,2	
1.739	1.572	1.728	38,43	7.865	7.802	-0,8	8,6	91,0	604	664	7,7	8,5	
—	1.257	1.257	25,17	3.473	3.373	-2,9	10,2	100,0	316	316	9,4	9,4	
—	3.485	3.485	25,17	11.475	11.401	-0,6	12,6	100,0	877	877	7,7	7,7	
—	4.391	4.391	25,17	8.556	7.953	-7,0	2,0	100,0	1.105	1.105	13,9	13,9	
—	1.743	1.743	25,17	4.907	4.933	0,5	6,6	100,0	439	439	8,9	8,9	
—	839	839	25,17	2.481	2.467	-0,6	6,3	100,0	211	211	8,6	8,6	
14.944	31.412	32.794		130.038	127.671	-1,8	5,5	95,2	10.971	11.523	8,6	9,0	
30.219	42.081	44.442		222.590	222.199	-0,2	6,0	93,8	18.449	19.667	8,3	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 beispielsweise 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 Unterneh-

mens 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 Finanzderivate; Indikator für das operative Ergebnis eines Immobilienbestandshalters

EPRA-NAV Nach EPRA-Empfehlungen ermittelter Netto-Vermögenswert; bereinigt den bilanziellen NAV gemäß IFRS um Marktveränderungen 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.

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 Bestandhaltung 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.

Finanzkalender und Impressum

Finanzkalender

Fair Value REIT-AG

10. Mai 2012	Zwischenbericht 1. Quartal 2012
14. Mai 2012	Jahreshauptversammlung, München
9. August 2012	Halbjahresbericht 2012
5. September 2012	Präsentation, Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main
12.–14. November 2012	Präsentation, Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
8. November 2012	Zwischenbericht 1.–3. Quartal 2012

Fair Value REIT-AG
 Leopoldstraße 244
 80807 München
 Deutschland
 Tel. 089/929 28 15-01
 Fax 089/929 28 15-15
 info@fvreit.de
 www.fvreit.de

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

Datum der Herausgabe: 29. März 2012

Vorstand

Frank Schaich

Aufsichtsrat

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

Bildquellen

Fair Value REIT-AG

Konzeption, Design und Realisierung

KMS TEAM GmbH
 www.kms-team.com

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.

Fair Value REIT-AG

Leopoldstraße 244
80807 München
Deutschland

Tel. 089/929 28 15-01
Fax 089/929 28 15-15
info@fvreit.de
www.fvreit.de