



Geschäftsbericht 2013

# Reducing Complexity, Improving Return.

fair value  
REIT

# Kennzahlen

<b>Kennzahlen Fair Value-Konzern</b>				
		2013	2012 <sup>1)</sup>	
<b>Umsatz- und Ertragslage</b>				
Mieterträge	in T€	29.637	31.487	
Nettommieterträge	in T€	23.093	25.298	
Betriebsergebnis (EBIT)	in T€	5.012	11.948	
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	in T€	1.504	-592	
Konzernergebnis	in T€	-5.227	-178	
Ergebnis je Aktie	in €	-0,56	-0,02	
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)/FFO	in T€	6.405	5.948	
EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie	in T€	0,69	0,63	
<b>Vermögens- und Kapitalstruktur</b>				
		31.12.2013	31.12.2012 <sup>1)</sup>	1.1.2012 <sup>1)</sup>
Langfristiges Vermögen	in T€	292.510	366.671	379.645
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	in T€	19.585	–	1.100
Kurzfristiges Vermögen	in T€	33.771	18.411	22.056
Bilanzsumme	in T€	345.866	385.082	402.801
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	80.673	80.421	81.276
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	23,3	20,9	20,2
Unbewegliches Vermögen	in T€	311.974	366.518	380.542
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	146.315	153.980	156.934
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45%)	in %	46,9	42,0 <sup>2)</sup>	41,2 <sup>2)</sup>
(nach bisheriger Rechnungslegung)	in %		(52,6)	(50,7)
				31.12.2012
<b>Immobilienportfolio</b>				
		31.12.2013	like-for-like <sup>3)</sup>	Gesamtportfolio <sup>4)</sup>
Anzahl der Immobilien	Anzahl	49	49	65
Marktwerte der Immobilien <sup>5)</sup>	in Mio. €	312	325	463
Vertragsmiete p.a.	in Mio. €	26,5	26,7	40,8
Potenzialmiete p.a.	in Mio. €	28,4	28,7	42,9
Vermietungsstand	in %	93,3	93,2	95,1
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	5,0	5,3	5,4
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	8,5	8,2	8,8

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Konzernanhang Nr. 2b).

<sup>2)</sup> Maßgeblich war die REIT-Eigenkapitalquote nach bisheriger Rechnungslegung (Wert in Klammern).

<sup>3)</sup> Bezogen auf das like-for-like Portfolio zum Vorjahresende.

<sup>4)</sup> Bezogen auf das Gesamtportfolio zum Vorjahresende.

<sup>5)</sup> Gemäß Marktbewertung bzw. gemäß Kaufvertrag.

<b>Weitere Kennzahlen</b>			
		31.12.2013	31.12.2012 <sup>1)</sup>
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	9.325.572	9.325.572
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	8,65	8,62
EPRA NAV je Aktie	in €	8,86	9,58
Zahl der Mitarbeiter (inklusive Vorstand)		3	3

- 02 Brief an die Aktionäre
  
- 04 Ein REIT – mehr Rendite für Anleger
- 05 Reducing Complexity, Improving Return.
- 06 Strategisches Portfoliomanagement
- 08 Solide Basis
  
- 10 Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt

## Konzernlagebericht

- 15 Grundlagen des Konzerns
- 21 Wirtschaftsbericht
- 35 Nachtragsbericht
- 36 Prognosebericht
- 40 Risikobericht
- 47 Chancenbericht
- 48 Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns
- 49 Sonstige Angaben nach § 315 Abs.4 HGB

## Konzernabschluss

- 52 Konzernbilanz
- 53 Gewinn- und Verlustrechnung
- 54 Gesamtergebnisrechnung
- 54 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 55 Kapitalflussrechnung
- 57 Konzernanhang
- 115 Versicherung des gesetzlichen Vertreters
- 116 Bestätigungsvermerk

## Compliance

- 118 Aufsichtsrat und Vorstand
- 120 Bericht des Aufsichtsrats
- 122 Bericht zur Corporate Governance
  
- 126 Erklärung des Vorstands zur Einhaltung des REITG
- 127 Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs.4 REIT-Gesetz
- 128 Methodik der Immobilienbewertung
- 130 Einzelobjektinformationen zum Portfolio
  
- 134 Finanzkalender
- 135 Impressum

# Brief an die Aktionäre



Frank Schaich, Vorstand

## Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das operative Ergebnis des Fair Value Konzerns lag im Geschäftsjahr 2013 um mehr als 20% über unserer Erwartung. Zugleich haben wir mit der Veräußerung von mehreren Immobilien und mit der Kündigung einer nicht strategischen Beteiligung gegen Abfindung zum Verkehrswert eine erhebliche Portfoliobereinigung vollzogen. Diese stärkt im Ergebnis unsere nachhaltige Ertragskraft und vereinfacht die Konzernstruktur. Der erheblich gestiegene Jahresüberschuss nach HGB ermöglicht es uns, die Dividende für 2013 gegenüber dem Vorjahr mit 0,25 € je Aktie mehr als zu verdoppeln.

### **Vereinfachung der Konzernstruktur durch Vollkonsolidierung ehemals assoziierter Unternehmen**

Im vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 haben wir erstmalig die Bilanzierungsvorschriften des IFRS 10 angewendet und tragen damit den neuen Regelungen frühzeitig Rechnung. Beteiligungsunternehmen sind gemäß IFRS 10 im Konzernabschluss u.a. dann voll zu konsolidieren, wenn sie durch die Bestimmungsmacht der Muttergesellschaft faktisch beherrscht werden. Dies ist aufgrund unserer historischen Abstimmungsmehrheiten bei fünf ehemals assoziierten Unternehmen der Fair Value REIT-AG der Fall. Die Änderung der Bilanzierung dieser Beteiligungsunternehmen erfolgt rückwirkend. Dies führt zu Anpassungen der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2012, der Vorjahresschlussbilanz zum 31. Dezember 2012 sowie der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012, die im Konzernanhang ausführlich erläutert werden. Die Vergleichbarkeit unseres Unternehmens mit anderen Immobiliengesellschaften wird somit deutlich verbessert und seine Attraktivität am Kapitalmarkt erhöht.

**Geschäftsjahr 2013: FFO gesteigert, Bewertungs- und Finanzergebnis belasten Konzernergebnis**

Das um Veräußerungs-, Bewertungs- und sonstige Sondereffekte bereinigte Konzernergebnis (FFO Funds from Operations) von 6,4 Mio. € bzw. 0,69 € je Aktie lag um 8 % über dem angepassten Vorjahreswert von 5,9 Mio. € und übertraf unsere Prognose von 5,3 Mio. € aufgrund höherer Mieterträge und unter Plan liegender immobilienbezogener Aufwendungen sogar um 21 %.

Die Sondereffekte im Geschäftsjahr 2013 nach Minderheitsanteilen summierten sich per Saldo auf 11,6 Mio. €. Dadurch ergab sich ein IFRS-Konzernfehlbetrag von 5,2 Mio. €, der um 5,0 Mio. € unter dem angepassten Vorjahresfehlbetrag von 0,2 Mio. € lag. Die größten Anteile an den Sondereffekten hatten im Jahr 2013 mit rund 72 % die bilanziellen Bewertungsverluste der Immobilien sowie mit rund 27 % die Marktbewertung und Auflösung von Zinssicherungsgeschäften.

**Konzerneigenkapital und NAV je Aktie leicht gestiegen**

Die in Vorjahren im sonstigen Ergebnis zu Lasten des Konzerneigenkapitals erfassten Bewertungsverluste aus Zinssicherungsgeschäften wurden in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert. Das auf die Aktionäre der Fair Value REIT-AG entfallende Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2013 stieg daher trotz Konzernfehlbetrag von angepassten 80,4 Mio. € im Vorjahr auf 80,7 Mio. €. Der Nettovermögenswert je Aktie stieg damit leicht von 8,62 € (angepasster Wert vom Vorjahr) auf 8,65 € zum Bilanzstichtag.

Die REIT-Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag mit 46,9 % des Immobilienvermögens über der gesetzlichen Vorgabe von mindestens 45 %.

**Jahresüberschuss nach HGB stark angestiegen**

Der Jahresüberschuss 2013 nach HGB lag mit 2,7 Mio. € um 145 % über dem Vorjahreswert von 1,1 Mio. €. Der Anstieg ist ein Saldo aus verkaufs- und kündigungsbedingten Sondererträgen und Bewertungs- sowie Auflösungskosten von Zinssicherungsgeschäften. Nach Einstellung einer Reinvestitionsrücklage gemäß § 13 REITG ergibt sich ein modifizierter Jahresüberschuss von rund 2,5 Mio. €. Wir werden der Hauptversammlung am 27. Mai 2014 daher vorschlagen, für das Jahr 2013 eine Dividende von 0,25 € je Aktie auszuschütten.

**Prognose für 2014 und 2015**

Für das Jahr 2014 rechnen wir mit einem FFO-Ergebnis von 5,1 Mio. € bzw. 0,55 € je Aktie, das sich in 2015 voraussichtlich auf 5,7 Mio. € bzw. 0,61 € je Aktie erhöhen wird. Die geplante Dividende soll jeweils 45 % der FFO betragen, das sind 0,25 € je derzeit im Umlauf befindlicher Aktie für 2014 und 0,28 € je Aktie für 2015. Dabei plant die Fair Value REIT-AG die Fortsetzung ihrer eingeleiteten Portfolioanpassungen. Bei Neuinvestitionen liegt der Schwerpunkt auf Immobilien im Einzelhandelsbereich, sodass unser Unternehmen eine solide Substanz mit einer klaren Wachstumsperspektive verbindet.

München, den 31. März 2014

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.

---

# Reducing Complexity, Improving Return.

Im Geschäftsjahr 2013 haben wir das gute Marktumfeld für die Erreichung unserer operativen und strategischen Ziele genutzt – höhere Erträge und eine einfachere Konzernstruktur.

Die Veräußerung von elf Immobilien sowie die Trennung von einer nicht strategischen Beteiligung waren dabei wesentliche Meilensteine. Wir haben unsere Eigenkapitalquote weiter ausgebaut und entscheidende Voraussetzungen für eine verbesserte Ertragslage geschaffen.

Eine zum 31. Dezember 2013 erfolgte Änderung der Rechnungslegung bringt die Vollkonsolidierung aller Beteiligungen mit sich. Das erhöht die Transparenz unseres Geschäftsmodells und erleichtert zukünftig die Analyse unserer Finanzberichterstattung.

Das bereinigte Konzernergebnis 2013 von 6,4 Mio. € bzw. 0,69 € je Aktie lag deutlich über unseren Erwartungen. Davon profitieren auch unsere Aktionäre, denen wir in der Hauptversammlung am 27. Mai 2014 eine Anhebung der Dividende für das Geschäftsjahr 2013 auf 0,25 € je Aktie vorschlagen werden.

Die Grundlage für Wachstum und neue Direktinvestitionen mit dem Fokus auf Einzelhandelsobjekte ist gelegt.

# Strategisches Portfoliomanagement

Die Fair Value REIT-AG investiert in deutsche Gewerbeimmobilien. Schwerpunkte sind dabei Einzelhandelsimmobilien und Bürogebäude in Regionalstandorten. Diese Standorte bieten eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung als auf Konjunkturzyklen erfahrungsgemäß stärker reagierende Immobilienmärkte in den Ballungszentren. Zukünftig sollen Einzelhandelsimmobilien und Objekte in deutschen Wachstumsregionen und Direktinvestitionen stärker gewichtet werden.

Zum 31. Dezember 2013 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio aus 49 Immobilien (Vorjahr: 65 Immobilien) mit Marktwerten von insgesamt rund 311 Mio. € (Vorjahr: 463 Mio. €).

Im Jahr 2013 erfolgte damit ein Portfoliorückgang um 151 Mio. € bzw. um 33 % des Vorjahresbestandes. 71% davon waren die Folge der zum 31. Dezember 2013 erfolgten Kündigung einer Kommanditbeteiligung mit fünf Bestandsimmobilien und einem Vorjahreswert von 107 Mio. €. Rund 20% des Rückgangs bzw. 31 Mio. € resultierten aus der Veräußerung von elf direkt und indirekt gehaltenen Immobilien. Lediglich rund 13 Mio. € bzw. 9% des Rückgangs sind das Ergebnis der Marktbewertung des Bestandsportfolios zum 31. Dezember 2013.

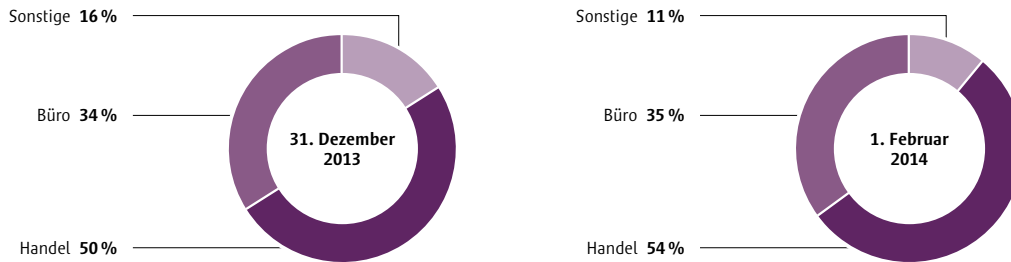
<b>Portfolioübersicht zum 31. Dezember 2013</b>							<b>Anteil Fair Value REIT-AG</b>
	Anzahl der Immobilien	Grundstücks- fläche [in m <sup>2</sup> ]	Gesamt- mietfläche [in m <sup>2</sup> ]	Annualisierte Vertragsmiete [in T€]	Marktwert 31.12.2013 [in T€]	Vertrags- mietenrendite vor Kosten [in %]	Beteiligungs- quote [in %]
Direktinvestitionen und Beteiligungen							
Segment Direktinvestitionen	19	42.241	34.407	2.761	38.379	7,2	100,00
Segment Tochterunternehmen	30	348.484	258.980	23.690	273.003	8,7	46,72
<b>Gesamt Bestandsportfolio</b>	<b>49</b>	<b>390.725</b>	<b>293.387</b>	<b>26.451</b>	<b>311.382</b>	<b>8,5</b>	<b>53,28</b>

Der Bewertungsverlust von per Saldo 4,1% des Vorjahreswertes (like-for-like) resultierte bei 34 Immobilien aus einem Wertrückgang und bei 15 Immobilien aus einem Wertzuwachs bzw. einem unveränderten Marktwert. Etwa 75% des Saldos konzentrieren sich dabei auf drei Immobilien. Er resultierte aus der im Januar 2014 erfolgten Veräußerung der nicht strategischen Hotelimmobilie in Hannover zu einem unter Buchwert liegendem Verkaufspreis sowie aus der Insolvenz der Praktiker AG. Hier wirkten sich die geschätzten Leerstands- und Nachvermietungskosten für die betroffenen Immobilien in Celle und in Eisenhüttenstadt vorübergehend wertmindernd aus.



### Verteilung nach Nutzungsarten

in % der Potenzialmieten



Das Bestandsportfolio zum 31. Dezember 2013 generierte 50% der Potenzialmieten von insgesamt 28,4 Mio. € mit Immobilien, deren Hauptnutzungsart dem Einzelhandel zuzurechnen sind. Rund 34% der Potenzialmieten werden mit der Hauptnutzungsart Büro erzielt, während 16% durch sonstige Nutzungen erwirtschaftet werden.

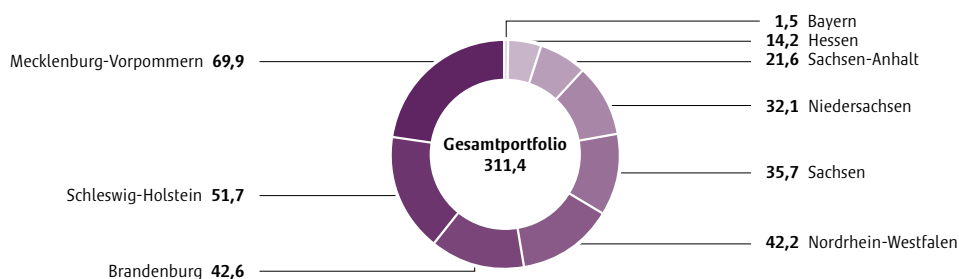
Durch die zum 1. Februar 2014 wirksam gewordenen Veräußerungen des Hotels in Hannover sowie des Bankgebäudes in Henstedt-Ulzburg hat sich die Verteilung der Nutzungsarten strategiekonform weiter zugunsten der Handelsnutzung (54% der auf 26,6 Mio. € reduzierten Potenzialmieten) und der Büronutzung (35%) und zu Lasten der sonstigen Nutzungen (11%) verschoben.

Bei ihren zukünftigen Investitionen will sich die Fair Value REIT-AG verstärkt auf Fachmarktzentren konzentrieren, bei denen der Lebensmitteleinzelhandel eine Schwerpunktnutzung darstellt. Parallel dazu will die Gesellschaft im Einzelfall Opportunitäten im Bürobereich nutzen.

Dabei soll die marktwertbezogene, geographische Verteilung des Bestandsportfolios über die Bundesländer sukzessive die Verteilung der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung abbilden. Dementsprechend sollen zukünftige Investitionen bevorzugt in den Wachstumsregionen in Bayern, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz erfolgen.

### Regionale Verteilung der Immobilien (Gesamtportfolio)

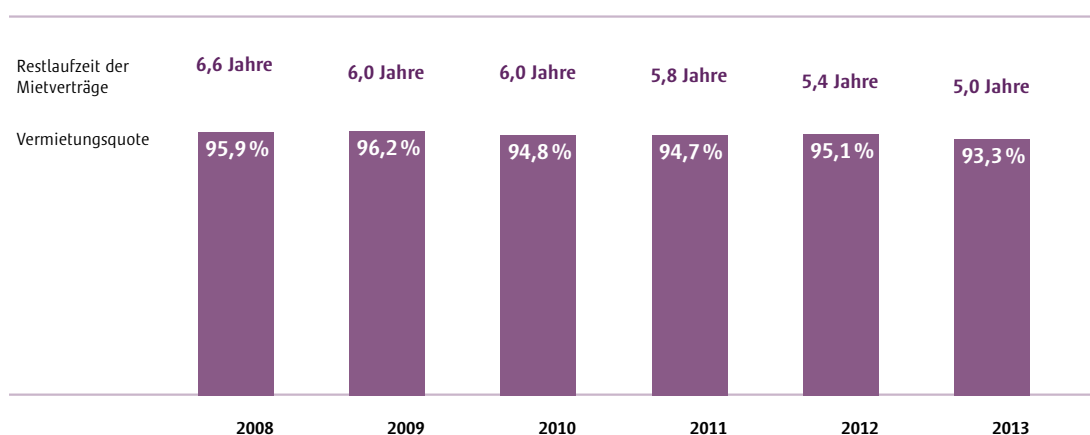
Marktwerte am 31. Dezember 2013 in Mio. €



# Solide Basis

Restlaufzeiten der Mietverträge von über 5 Jahren und Vermietungsquoten von rund 95 % im Fünfjahres-Durchschnitt: Der Fair Value-Konzern steht auf einem stabilen Fundament. Geringe Fluktuation und gut planbare Mieterträge sind das Ergebnis erfolgreicher Mieterbindung und hoher Objektqualität.

## Vermietungsstand Gesamtportfolio



Zu Beginn des Geschäftsjahres 2013 standen bei einem Vermietungsstand von rund 95 % der Potenzialmieten 81 Mietverträge mit einem Volumen von insgesamt rund 14 % der kontrahierten Vertragsmieten zur Anschlussvermietung an. Diese Aufgabe konnte zum Großteil mit Erfolg erledigt werden.

So lag zum Jahresende 2013 der Vermietungsstand des Gesamtportfolios der Fair Value REIT-AG bei 93,3 % der Potenzialmieten von 28,4 Mio. €. Auch die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge zum Bilanzstichtag von 5,0 Jahren bietet nach wie vor ein hohes Maß an Planungssicherheit.

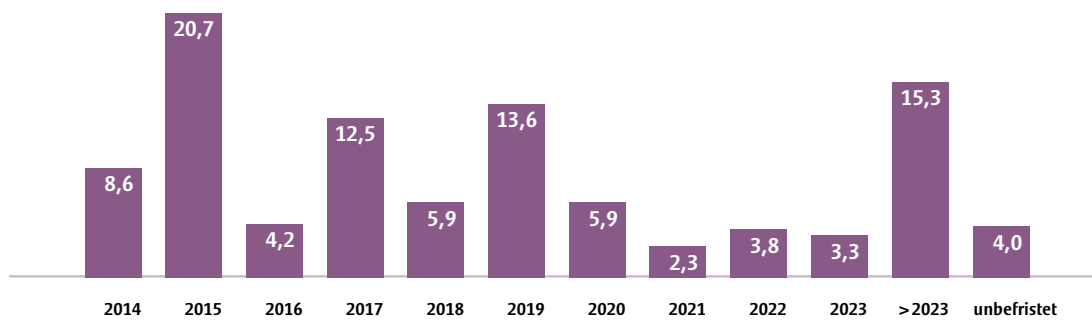
Von derzeit insgesamt 631 Mietverträgen im Gesamtportfolio stehen im laufenden Geschäftsjahr 73 Verträge zur Anschlussvermietung an. Sie repräsentieren einen Anteil von 8,6 % der zum 31. Dezember 2013 kontrahierten Vertragsmieten von 26,5 Mio. €.

Im Jahr 2015 laufen 78 Mietverträge mit einem Anteil von 20,7 % der zum 31. Dezember 2013 kontrahierten Vertragsmieten aus. Die drei größten Mieter stehen dabei für 40 % des auslaufenden Vertragsvolumens. Den größten Anteil hieran hat mit einem Anteil knapp 30 % des in 2015 auslaufenden Vertragsvolumens die Metro-Tochter real,- SB Warenhaus GmbH, die ihren bis Ende Oktober 2015 laufenden Mietvertrag in Eisenhüttenstadt entsprechend einer kürzlich veröffentlichten Ankündigung nicht verlängern wird.

Die Nachvermietungsaufwendungen für auslaufende Verträge wurden nach Erfahrungswerten im Rahmen der Planung berücksichtigt.

### Mietende nach Jahr des Auslaufs

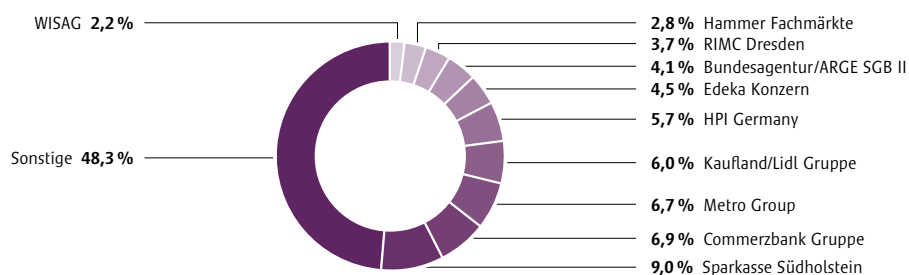
in % der Vertragsmieten, Stand: 31. Dezember 2013



Aufgrund der Veräußerung des Hotels in Hannover und einer an die Sparkasse Südholstein vermieteten Bankimmobilie in Henstedt-Ulzburg zum Ablauf des 31. Januar 2014 und dem Mietvertragsende mit der insolventen Praktiker AG in Celle zum gleichen Zeitpunkt wurde die nachstehende Aufstellung über die 10 größten Mieter im Gesamtportfolio des Fair Value-Konzerns auf den 1. Februar 2014 abgestellt.

### Die 10 größten Mieter ab Februar 2014

in % der Vertragsmiete



Die zehn größten Mieter stehen für rund 52% der kontrahierten Mieten des Fair Value Konzerns. Große Filialunternehmen im Einzelhandel (Metro, Lidl/Kaufland, Edeka und Hammer Fachmärkte) stellen dabei mit 20% den größten Anteil. Bankmieter (Sparkasse Südholstein, Commerzbank-Gruppe) folgen mit rund 16% an zweiter Stelle. Drittgrößte Nutzergruppe sind die Hotelbetreiber in Rostock und Dresden (HPI und RIMC) mit insgesamt rund 9%.

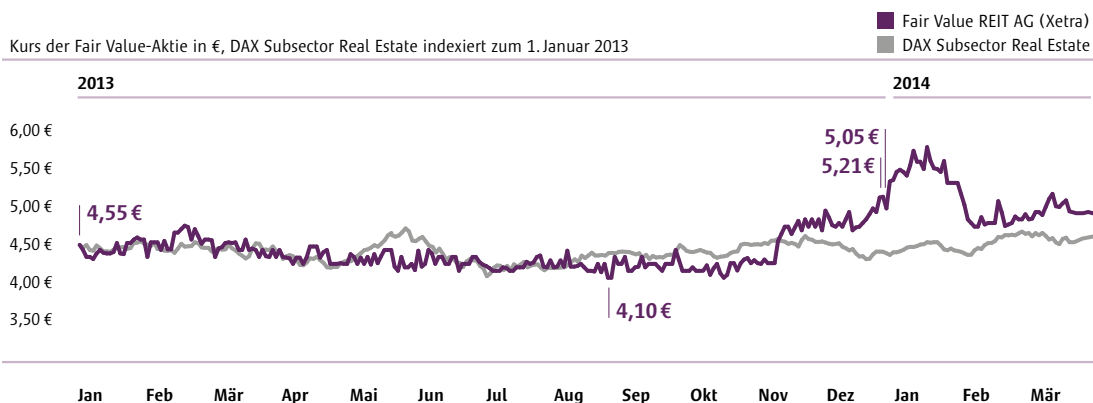
# Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt

## Erfreuliche Kursentwicklung im Jahr 2013

Die Fair Value REIT-Aktie hat sich im Jahr 2013 signifikant besser entwickelt als der als Benchmark fungierende DAX Subsector Real Estate.

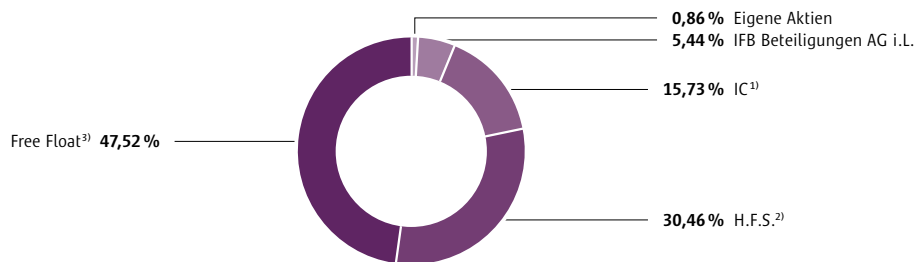
Während aufgrund der lockeren Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und der positiven Wirtschaftsentwicklung in Deutschland deutsche Aktien insgesamt deutliche Kursgewinne verzeichneten, konnten Immobilienaktien insgesamt mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten. Die Fair Value REIT-Aktie hingegen überzeugte mit einer positiven Wertentwicklung. Diese wurde besonders zum Jahresende von der Ankündigung einer stark steigenden Dividendenprognose getrieben. Anleger entdeckten offenkundig die Aktie der Fair Value REIT-AG als substanzstarkes Investment mit hoher Dividendenrendite.

### Entwicklung der Fair Value-Aktie



### Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG

am 31. Dezember 2013



<sup>1)</sup> IC Immobilien Holding AG 9,39%, IC Immobilien Service GmbH 6,34%

<sup>2)</sup> 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%

<sup>3)</sup> Gemäß Freefloat-Definition der Deutsche Börse AG (Anteilseigner <5%)

## Stammdaten

Fair Value REIT-AG-Aktie	2013
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 2013 (XETRA)	5,21 €/4,10 €
Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2013 (XETRA)	47,5 Mio. €
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze Prime Standard	Frankfurt, XETRA
Handelsplätze Freiverkehr	Stuttgart, Berlin-Bremen, Düsseldorf, München
Designated Sponsor	Close Brother Seydler Bank
Indizes	RX REIT All Shares-Index, RX REIT-Index

Der Kurs der Aktien der Fair Value REIT-AG stieg im Jahr 2013 um 11,0%. Unter Berücksichtigung der im Jahr 2013 erfolgten Dividendenzahlung von 0,12€ errechnet sich für die Aktionäre der Fair Value REIT-AG auf Jahressicht eine Gesamtertragsrendite von 13,6%.

Nach einem Jahresschlusskurs von 4,55€ im Jahr 2012 ging die Aktie der Fair Value REIT-AG zum Jahresultimo 2013 mit 5,05€ und damit nur wenig unter dem Jahreshöchststand von 5,21€ aus dem Handel (jeweils Xetra). Nach leichten Kurszuwächsen in den ersten Wochen des Jahres 2013 war die Kursentwicklung der Aktie bis zum Spätsommer durch eine schwächere Tendenz geprägt. Am 13. August 2013 wurde der Jahrestiefststand bei 4,10€ erreicht. Ab Anfang November setzte dann eine starke Kurserholung ein, die eingeläutet wurde durch die Ankündigung einer Verdoppelung der Dividendenprognose. Am Jahresende 2013 lag die Marktkapitalisierung der Fair Value REIT-AG bei 47,5 Mio. €. Die Zahl der täglich an allen deutschen Börsen im Durchschnitt gehandelten Aktien belief sich in 2013 auf 4.405 Stück. Davon entfiel der weitaus größte Teil, nämlich 3.604 Stück bzw. 80%, auf Xetra. Als Designated Sponsor, der auf Xetra verbindliche Geld- und Briefkurse mit geringer Preisspanne stellte, fungierte unverändert die Close Brothers Seydler Bank AG.

Mit dem Kurszuwachs von 11,0% zeigte die Fair Value REIT-Aktie eine deutlich bessere Performance als der DAX Subsector Real Estate, der im Berichtszeitraum um 1,2% an Wert verlor. Der Deutsche Aktienindex, DAX, verbuchte hingegen ein Plus von 25,5%.

## Investor Relations

Die Fair Value REIT-AG kommuniziert offen und transparent mit ihren Aktionären und dem Kapitalmarkt insgesamt. Entsprechend bereitet das Unternehmen in seinen Finanzberichten Informationen mit hohem Detailgrad zum Portfolio und zur Finanzierungssituation auf, die über die verpflichtenden Anforderungen deutlich hinausgehen. Diese werden ergänzt durch vertiefende Daten auf der Website und regelmäßige Presse- und Ad hoc-Mitteilungen zu relevanten Unternehmensentwicklungen.

Auf der Hauptversammlung der Fair Value REIT-AG am 16. Mai 2013 wurden die zur Abstimmung gestellten Tagesordnungspunkte – darunter die Ausschüttung einer Dividende von 0,12€ für das Geschäftsjahr 2012 – sämtlich mit großer Mehrheit verabschiedet.

Die Fair Value REIT-AG wird regelmäßig von verschiedenen Research-Häusern analysiert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben Close Brothers Seydler Research AG, Edison Investment Research Ltd, First Berlin Equity Research GmbH und SMC Research jeweils mehrere Studien bzw. Aktualisierungen veröffentlicht. Diese sind auf der website [www.fvreit.de](http://www.fvreit.de) in der Rubrik Investor Relations/Research abrufbar.

Darüber hinaus pflegt der Vorstand der Fair Value REIT-AG einen intensiven Kontakt zu Analysten, zu Investoren sowie zu Fach- und Finanzmedien. Die Erläuterung der Geschäftsentwicklung und -perspektiven findet dabei im Rahmen von nationalen und internationalen Roadshows und Kapitalmarktkonferenzen statt.

Im Jahr 2013 hat sich das Unternehmen u.a. neben der Bilanz-Pressekonferenz im März auf der Frühjahrskonferenz der Deutschen Börse im Mai, bei der Fachkonferenz Deutsche Immobilienaktien im Oktober und beim Deutschen Eigenkapitalforum im November präsentiert. Zudem wurden zahlreiche Investorenmeetings im In- und Ausland durchgeführt. Die Investor Relations Aktivitäten sollen im Jahr 2014 intensiv fortgeführt werden. Dabei steht das Unternehmen selbstverständlich auch Privatinvestoren über die üblichen Kontaktwege zum Dialog zur Verfügung. Diese sowie eine Vielzahl von Informationen finden sich auf der Website [www.fvreit.de](http://www.fvreit.de) in der Rubrik Investor Relations.

## Konzernlagebericht

Operatives Ergebnis (FFO)

6,4 Mio. €

(2012<sup>1</sup>): 5,9 Mio. €)

Konzernergebnis –5,2 Mio. €

(2012<sup>1</sup>): –0,2 Mio. €)

Bilanzielles Eigenkapital 23 %

(2012<sup>1</sup>): 21 %)

REIT-Eigenkapital 46,9 %

(2012<sup>2</sup>): 56,2 %)

<sup>1</sup> angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

<sup>2</sup> nach bisheriger Rechnungslegung

---

# Inhaltsverzeichnis

## **15 Grundlagen des Konzerns**

- 15 Konzernstruktur und Geschäftsmodell
- 18 Ziele und Strategie
- 19 Leitung und Kontrolle
- 19 Steuerungssystem
- 20 Forschung und Entwicklung

## **21 Wirtschaftsbericht**

- 21 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen
- 23 Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf
- 26 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

## **35 Nachtragsbericht**

## **36 Prognosebericht**

- 36 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten
- 37 Erwartete Ertragslage des Konzerns
- 38 Erwartete Finanzlage des Konzerns
- 39 Chancen und Gesamtaussage der Unternehmensleitung zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns

## **40 Risikobericht**

- 40 Risikomanagementsystem
- 42 Einzelrisiken
- 45 Sonstige Risiken
- 46 Gesamtaussage zur Risikosituation des Unternehmens

## **47 Chancenbericht**

## **48 Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns**

- 48 Vergütung des Vorstandes
- 48 Vergütung des Aufsichtsrates

## **49 Sonstige Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB**



# Grundlagen des Konzerns

## Konzernstruktur und Geschäftsmodell

Die Fair Value REIT-AG (im Folgenden auch Fair Value) hat ihren Geschäftssitz in München und unterhält keine Niederlassungen. Als börsennotierte Immobilienbestandshalterin erfüllt sie die Vorschriften des REIT-Gesetzes und ist von der Körperschaftsteuer und von der Gewerbesteuer befreit.

Voraussetzung für diese Steuerbefreiung der Gesellschaft ist die Einhaltung bestimmter gesellschaftsrechtlicher und kapitalbezogener Vorgaben. Diese zielen auf die nachhaltige Bewirtschaftung eines überwiegend gewerblichen Immobilienbestandes ab und sollen kontinuierliche Ausschüttungen an die Aktionäre ermöglichen.

Diese Ausschüttungen müssen mindestens 90% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses der Gesellschaft betragen. Sie werden auf AktionärsEbene besteuert, wobei ein pauschaler Steuersatz von derzeit maximal 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt.

### Kennzahlen REIT-Kriterien

Der Nachweis über die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist jeweils zum Bilanzstichtag zu führen und vom Abschlussprüfer zu bestätigen. Die Bestätigung des Abschlussprüfers bezieht sich auf die Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 und 13 auf Ebene der Fair Value REIT-AG (Streuung der Aktien und Mindestausschüttung) sowie der §§ 12, 14 und 15 (Vermögens- und Ertragsanforderungen, Ausschluss des Immobilienhandels und Nachweis des Mindesteigenkapitals) auf Konzernebene. Wie schon in den Vorjahren erfüllt die Fair Value REIT-AG auch zum 31. Dezember 2013 alle Vorgaben des REIT-Gesetzes.

### Vorgaben des REIT-Gesetzes

REIT-G	Kriterium	Anforderung	Ist-Größe Fair Value	
			31.12.2013	31.12.2012 <sup>1)</sup>
§ 11	Streubesitz – Einzelabschluss (EA) <sup>2)</sup>	Mind. 15%	39,4%	36,4%
§ 12, Abs. 2	Vermögensanforderungen – Konzern	Mind. 75%	90,2%	95,3%
§ 12, Abs. 3	Ertragsanforderungen – Konzern	Mind. 75%	100,0%	100,0%
§ 13	Mindestausschüttung an die Aktionäre – EA	Mind. 90%	92,6%	96,6%
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels – Konzern	Max. 50%	23,1%	17,2%
§ 15	Mindesteigenkapital – Konzern	Min. 45%	46,9%	52,6%

<sup>1)</sup> bescheinigte Werte vor Änderung des Konsolidierungskreises im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 10

<sup>2)</sup> Streubesitz nach §§ 22 und 23 WpHG

### Geschäftsmodell

Der Fair Value-Konzern konzentriert sich auf den Erwerb sowie die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind Einzelhandels- und Büroimmobilien an Sekundär- und Regionalstandorten. Fair Value investiert sowohl direkt in Immobilien als auch indirekt über die Beteiligung an Immobilienpersonengesellschaften und betreibt ein aktives Bestandsmanagement.

Die nicht strategischen, operativen Funktionen wie Rechnungswesen sowie kaufmännische und technische Objektverwaltung sind an externe Dienstleister vergeben, die für ihre Leistungen teils fixe, teils erfolgsabhängige variable Vergütungen erhalten. Durch die schlanke Organisation werden die Fixkosten des Konzerns auf das erforderliche Mindestmaß reduziert.

Die Strategie beinhaltet unter Berücksichtigung der Handelsbegrenzung des REIT-Gesetzes auch gezielte Abverkäufe einzelner Bestandsimmobilien. Hierbei stehen insbesondere kleinere Objekte und nicht strategische Immobilien im Fokus. Die sukzessive Liquidation von Tochterunternehmen soll zur Einsparung beteiligungsbezogener Verwaltungskosten führen und dabei die Komplexität des Geschäftsmodells weiter reduzieren.

**Änderung der Rechnungslegung aufgrund erstmaliger Anwendung von IFRS 10** Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Fair Value REIT-AG und ihrer Tochterunternehmen. Hieraus resultieren die beiden Geschäftsbereiche bzw. Segmente „Direktinvestitionen“ und „Tochterunternehmen“.

Aufgrund erstmaliger Anwendung des IFRS 10 zum 31. Dezember 2013 wurde geprüft, ob die Fair Value REIT-AG auch bei den bisher „at equity“ bilanzierten Beteiligungsgesellschaften (assoziierte Unternehmen) über einen faktisch beherrschenden Einfluss verfügt.

Die Prüfung der drei wesentlichen Voraussetzungen für das Bestehen eines Mutter-Tochter-Verhältnisses hatte zur Folge, dass von einer Verpflichtung zur Vollkonsolidierung der ehemals assoziierten Unternehmen BBV 02, BBV 10, BBV 14, IC 12 und IC 15 ausgegangen werden kann (siehe Konzernanhang Nr. 2b).

Die Änderung der Bilanzierung der betroffenen Beteiligungsunternehmen erfolgt gemäß IAS 8 rückwirkend. Dies führt zu Anpassungen der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2012, der Vorjahresschlussbilanz zum 31. Dezember 2012 sowie der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012.

### Bestandsportfolio

Zum 31. Dezember 2013 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio aus 49 Immobilien (Vorjahr: 65 Immobilien) mit Marktwerten, welche den beizulegenden Zeitwerten nach IAS 40 entsprechen, von insgesamt rund 312 Mio. € (Vorjahr: 463 Mio. €).

Der Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert um 151 Mio. € bzw. um 33 % des Vorjahresbestandes resultierte zu 71 % aus dem Abgang einer zum 31. Dezember 2013 gekündigten Kommanditbeteiligung an dem assoziierten Unternehmen BBV 09, das über einen Bestand von fünf Immobilien mit einem Vorjahreswert von 107 Mio. € verfügt, mit rund 31 Mio. € zu 20 % aus Abverkäufen von insgesamt elf direkt und indirekt gehaltenen Immobilien und zu 9 % bzw. rund 13 Mio. € aus Bewertungsverlusten des Bestandsportfolios zum 31. Dezember 2013.

**Direktinvestitionen** Im Direktbesitz hält die Fair Value-REIT-AG zum Bilanzstichtag 19 überwiegend als Bankfilialen genutzte Gewerbeimmobilien in Schleswig-Holstein (Vorjahr: 25) mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 34.410 m<sup>2</sup> (Vorjahr: rd. 39.470 m<sup>2</sup>). Auf Basis von Einzelwertgutachten wurden die Marktwerte dieser Immobilien zum Bilanzstichtag mit insgesamt rund 38,4 Mio. € ermittelt. Sie liegen damit annähernd auf dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert von 38,5 Mio. €.

Bedingt durch Vermietungserfolge und Indexanpassungen liegen die Vertragsmieten dieser Immobilien zum Bilanzstichtag mit insgesamt 2,8 Mio. € um mehr als 8 % über dem vergleichbaren Vorjahreswert (Like-for-Like) von 2,6 Mio. €. Sie entsprechen einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 98,6 % der Potenzialmieten bei Vollvermietung (Vorjahresportfolio like-for-like: 94,7 %).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden sechs Objekte aus Direktbesitz veräußert. Die Summe der Kaufpreise von rund 5,6 Mio. € lag um ca. 8 % über den Marktwerten dieser Objekte zum 31. Dezember 2012 in Höhe von insgesamt rund 5,2 Mio. €.

**Tochterunternehmen** Die Fair Value REIT-AG ist an insgesamt 16 Tochterunternehmen beteiligt, davon sind 10 Unternehmen objekthaltende Immobilienpersonengesellschaften (Vorjahr: 12), fünf Unternehmen sind Geschäftsführungs-Personengesellschaften ohne Immobilienbesitz. Ein Tochterunternehmen ist die Komplementär-GmbH in den Geschäftsführungs-Personengesellschaften (siehe Konzernanhang Nr. 2a).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden fünf Immobilien durch Tochterunternehmen veräußert. Die Summe der Kaufpreise von rund 25,6 Mio. € lag um ca. 1 % über den Marktwerten der Objekte zum 31. Dezember 2012 in Höhe von rund 25,4 Mio. €. Das Tochterunternehmen IC03 kann aufgrund des Abgangs der einzigen Bestandsimmobilie im Geschäftsjahr 2014 liquidiert werden.

Die Tochterunternehmen hielten daher zum Bilanzstichtag noch 30 Immobilien (Vorjahr: 35) im Bestand. Die Marktwerte der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien von insgesamt 273,3 Mio. € zum 31. Dezember 2013 lagen per Saldo um 4,5 % unter dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert von 286,2 Mio. €.

Der Wertrückgang der durch Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien um per Saldo rund 12,9 Mio. € ist zu rd. 55 % eine direkte Folge der Insolvenz der Praktiker AG und betrifft im Wesentlichen die geschätzten Leerstands- und Nachvermietungskosten für die betroffenen Immobilien in Celle und in Eisenhüttenstadt. Weitere rund 20 % des Rückgangs resultieren aus der im Januar 2014 erfolgten Veräußerung der Hotelimmobilie in Hannover zu einem entsprechend niedrigeren Kaufpreis.

Die kontrahierten Vertragsmieten der Tochterunternehmen zum Bilanzstichtag von insgesamt 23,7 Mio. € lagen um 2 % unter dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert von 24,1 Mio. €. Dies entspricht einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 92,6 % der Potenzialmieten bei Vollvermietung (Vorjahr like-for-like: 93,1 %).

**Assoziierte Unternehmen** Die Kommanditbeteiligung an dem einzigen nach Änderung der Rechnungslegung aufgrund erstmaliger Anwendung des IFRS 10 verbliebenen assoziierten Unternehmen BBV 09 wurde zum 31. Dezember 2013 gekündigt. In der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013 ist das sich aus dem Einzelabschluss des assoziierten Unternehmens BBV 09 zum 31. Dezember 2013 ergebende Auseinandersetzungsguthaben als Forderung bzw. als Sonstiger Vermögenswert enthalten. Dieses Guthaben ist durch den Abschlussprüfer der BBV 09 verbindlich festzustellen und ist spätestens drei Jahre nach Feststellung zur Zahlung fällig.

## Ziele und Strategie

Die Fair Value REIT-AG strebt die Steigerung der Dividendenzahlungen an ihre Aktionäre auf eine nachhaltige Höhe von mindestens 50% des bereinigten Konzernergebnisses (EPRA-Ergebnis bzw. FFO Funds from operations) an. Die vorgeschlagene Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr konnte dabei bereits von ursprünglich prognostizierten 0,12 € je Aktie (rund 21% der geplanten FFO von 0,57 € je Aktie) auf 0,25 € je Aktie mehr als verdoppelt werden. Dieser Betrag entspricht rund 36% der im Jahr 2013 erreichten FFO von 0,69 € je Aktie. Die angestrebte Ausschüttungsquote von mindestens 50% der FFO soll bis zum Jahr 2016 erreicht werden.

Dieser Zielsetzung dient die Fortsetzung der bisher bereits erfolgreich verfolgten Strategie, durch die gezielte Veräußerung einzelner Bestandsimmobilien im Direkt- und Beteiligungsbesitz die Eigenkapitalbasis zu stärken, die Finanzierungs- und Verwaltungskosten zu senken und gleichzeitig Spielräume für Neu- und Reinvestitionen zu schaffen.

Die liquiden Zuflüsse aus zukünftigen Veräußerungen sollen, soweit sie nicht zur Tilgung von Bankverbindlichkeiten einzusetzen und für Dividendenzahlungen vorzuhalten sind, zum Ausbau des Bestandes von direkt gehaltenen Immobilien sowie zur weiteren Aufstockung bereits bestehender Beteiligungen verwendet werden.

Bei ihren zukünftigen Investitionen will sich die Fair Value REIT-AG verstärkt auf Fachmarktzentren konzentrieren, bei denen der Lebensmitteleinzelhandel eine Schwerpunktnutzung darstellt. Parallel dazu will die Gesellschaft im Einzelfall Opportunitäten im Bürobereich nutzen. Die Fair Value REIT-AG setzt dabei auf ihrer langjährigen Expertise bei Immobilien in den Bereichen Büro und Handel auf.

Unabhängig davon setzt der Vorstand die bisherige Fokussierung auf Sekundär- bzw. Regionalstandorte fort. Dabei soll die marktwertbezogene, geographische Verteilung des Bestandsportfolios über die Bundesländer sukzessive die Verteilung der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung abbilden. Dementsprechend sollen zukünftige Investitionen bevorzugt in den Wachstumsregionen Bayern, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz erfolgen.

## Leitung und Kontrolle

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

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

Informationen zum Vergütungssystem von Vorstand und Aufsichtsrat befinden sich in diesem Konzernlagebericht, im Konzernanhang Nr. 32 sowie in der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 a HGB. Diese liegt ebenso wie die Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG auf der Internetseite der Gesellschaft [www.fvreit.de](http://www.fvreit.de) in der Rubrik Investor Relations/Corporate Governance zum Download bereit.

## Steuerungssystem

Die Immobilienbewirtschaftung und das Rechnungswesen werden auf Basis von Dienstleistungsverträgen durch die IC Immobilien Service GmbH, einer Tochter der IC Immobilien Holding AG, mit Sitz in Unterschleißheim bei München erledigt. Mit ihren derzeit knapp 300 Mitarbeitern betreut die IC Immobilien Holding AG mit Ihren Tochtergesellschaften ein Investitionsvolumen von rund 12 Mrd. € für private und institutionelle Investoren.

Das unternehmensinterne Steuerungssystem der Fair Value REIT-AG basiert auf rollierenden Fünf-Jahres-Planungen des direkt und indirekt gehaltenen Immobilienbestandes auf Einzelobjektebene.

Mindestens quartalsweise erhält die Gesellschaft nach ihren Vorgaben für alle direkt und indirekt gehaltenen Immobilien spezifische Objektinformationen, in denen sie auch über wichtige, vertragsrelevante und von der Planung abweichende Vorgänge informiert wird. Wesentliche Steuerungsgrößen sind hierbei die Nettovermietungserträge, die laufenden Bewirtschaftungskosten sowie die Instandhaltungsaufwendungen und Investitionen.

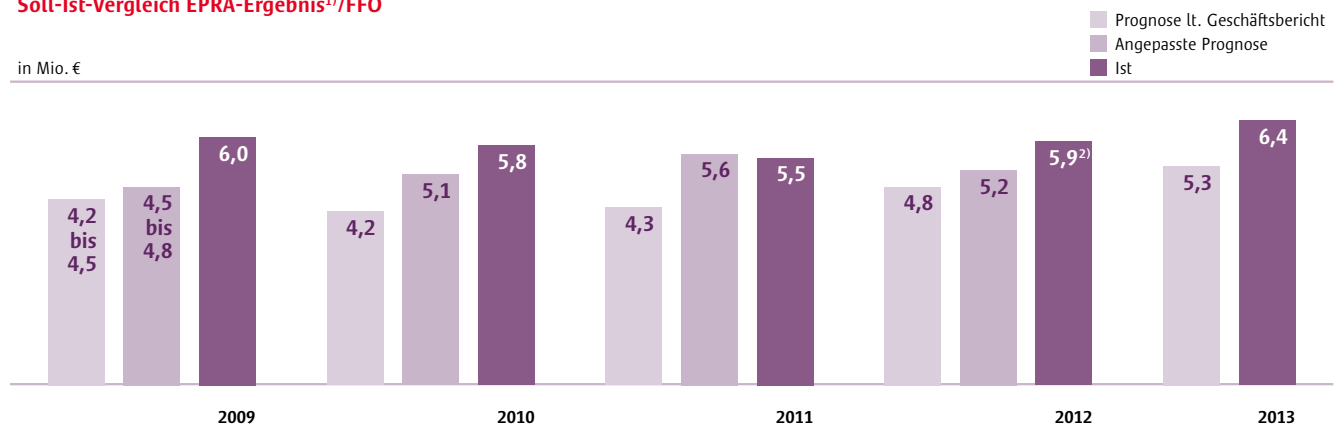
Auf Konzernebene werden die Objekt- und Gesellschaftsinformationen unter Einbeziehung von Overhead-Kosten und Finanzierungsaufwendungen der Fair Value REIT-AG aggregiert. Für das EPRA-Ergebnis bzw. „FFO – Funds from Operations“ und für die auf dem handelsrechtlichen Jahresabschluss der Fair Value REIT-AG basierende Dividende werden Planwerte im Rahmen des Prognoseberichtes veröffentlicht.

## EPRA-Ergebnis<sup>1)</sup>

Bei dieser Kennzahl wird das Konzernergebnis um Veräußerungsergebnisse, Marktwertänderungen der Immobilien und Zinsderivate sowie um sonstige Einmaleffekte bereinigt. Für die vergangenen fünf Geschäftsjahre stellt sich der Soll-Ist-Vergleich der Steuerungs- und Plankennzahl FFO wie folgt dar:

### Soll-Ist-Vergleich EPRA-Ergebnis<sup>1)</sup>/FFO

in Mio. €



<sup>1)</sup> Entsprechend den „Best Practices Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA) zur IFRS-Berichterstattung einer Immobiliengesellschaft ermitteltes Ergebnis

<sup>2)</sup> Anstieg gegenüber Geschäftsbericht 2012 um 0,3 Mio. € gemäß IAS 8 nach Fehlerkorrektur Minderheitsanteile

## Forschung und Entwicklung

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

# Wirtschaftsbericht

**Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen** Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2013 schwächer als in den beiden Vorjahren gewachsen, im Jahresverlauf aber auf einen stabilen Erholungskurs eingeschwenkt. Die Gewerbeimmobilienmärkte verzeichneten im Büro- und Einzelhandelssegment leicht ansteigende Mieten trotz reduzierter Flächenumsätze. Der Investmentmarkt hat sich durch stark gestiegene Transaktionsvolumina hervorgetan.

## Makroökonomisches Umfeld

Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Bundesagentur für Arbeit

Die deutsche Wirtschaft hat im Jahr 2013 nach einem witterungsbedingt schwachen Start auf einen stabilen Erholungskurs eingeschwenkt. Im Jahresdurchschnitt 2013 stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt um 0,4% nach 0,7% im Vorjahr. Dieser Anstieg entsprach im Wesentlichen den zu Jahresbeginn 2013 aufgestellten Prognosen der meisten Wirtschaftsforschungsinstitute und internationalen Organisationen.

Die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine weltwirtschaftlich gebremste Entwicklung führten dazu, dass der deutsche Außenhandel nicht mehr zum Wachstum beitrug. Die gestiegene Binnennachfrage sowie der private Konsum in Deutschland waren dafür die Wachstumstreiber im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Die Verbraucherpreise stiegen 2013 um durchschnittlich 1,5% gegenüber dem Vorjahr an. Der Preisanstieg lag damit deutlich unter dem Vorjahresniveau von 2,0%. Am stärksten verteuerten sich im Jahr 2013 Nahrungsmittel mit einem Plus von 4,4% (Vorjahr: Energieprodukte mit einem Plus von 5,7%).

Angesichts der stabilen Wirtschaftsentwicklung hat sich der Arbeitsmarkt insgesamt sehr positiv entwickelt. So stieg die saisonbereinigte Zahl der Erwerbstätigen im Jahresverlauf 2013 weiter an und erreichte im Dezember 2013 einen neuen Höchststand von 41,9 Mio. Personen. Parallel dazu wurden arbeitsmarktpolitische Maßnahmen zurückgeführt. Vor diesem Hintergrund stieg die Zahl der als arbeitslos gemeldeten Menschen insgesamt um ca. 53.000 Personen auf knapp 2,95 Mio. an. Die Arbeitslosenquote stieg daher gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,1% Punkte auf 6,9%.

## Immobilienmarkt in Deutschland

Quelle: Jones Lang LaSalle

**Der Vermietungsmarkt Büroflächen** Der Flächenumsatz am deutschen Bürovermietungsmarkt hielt sich in 2013 annähernd auf Vorjahresniveau. An den sieben großen Immobilienstandorten<sup>1)</sup> wurden insgesamt rund 2,9 Mio. m<sup>2</sup> umgesetzt. Das sind rund 4 % weniger als im Vorjahr. Die moderate Wirtschaftsentwicklung wirkte sich damit auch auf den Büromarkt aus, obwohl im büroflächenrelevanten Service-Sektor die meisten Jobs geschaffen wurden. Der höchste Zuwachs wurde mit knapp 35 % in Stuttgart erzielt, danach folgten die Rheinmetropolen Düsseldorf mit plus 19 % und Köln mit plus 18 %. Während in Hamburg noch ein leichter Zuwachs erzielt wurde, sank das Umsatzvolumen in den restlichen drei Hochburgen Frankfurt, Berlin und München zwischen 14 % und 17 % im Vergleich zu 2012.

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

Die Spitzenmieten stiegen in Düsseldorf, Frankfurt und München. Im Durchschnitt aller sieben Städte ergab sich ein Plus von 1,9 % (Vorjahr 3,0 %). Dabei stiegen die Spitzenmieten in Düsseldorf und Frankfurt mit jeweils rund 6 % am stärksten.

Die Leerstände gingen an allen Standorten zurück. Die durchschnittliche Leerstandsrate sank im Jahresverlauf 2013 von 8,8 % auf 8,3 %, dem niedrigsten Stand seit 2002. Gleichzeitig wurden im Jahresverlauf insgesamt rund 890.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt, was einem Flächenzuwachs von 8 % entsprach.

**Einzelhandelsflächen** Die steigende Konsumneigung der Verbraucher hat im Geschäftsjahr 2013 den Flächenumsatz am Einzelhandelsimmobilienmarkt noch nicht beflügelt. Es wurden Flächen im Umfang von insgesamt rund 492.000 m<sup>2</sup> vermittelt. Das waren 17 % weniger als im Jahr 2012 (590.000 m<sup>2</sup>). Die Zahl der Abschlüsse erhöhte sich dabei von 980 auf 1.013. Ursächlich für diesen Anstieg ist die stark gestiegene Nachfrage nach Kleinflächen bis 250 m<sup>2</sup>.

Deutlich auf Expansionskurs war der Textilsektor, der mit 39 % den höchsten Anteil am Flächenzuwachs auf sich vereinte. Die zweitstärkste Kategorie war zum dritten Mal in Folge der Sektor Gastronomie und Food mit rund 21 %. Die Einzelhandelssparte Gesundheit bzw. Beauty repräsentierte mit 12 % die drittstärkste Branche. Die Spitzenmieten im Einzelhandel stiegen im Jahresschnitt um 1,9 % nach 1,1 % im Vorjahr. An den zehn wichtigsten Standorten betrug das Plus sogar 3,2 % nach 1,5 % im Vorjahr.

**Der Investmentmarkt** Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete im Jahr 2013 das transaktionsstärkste Immobilienjahr seit 2007. Das Transaktionsvolumen stieg um 21 % auf 30,7 Mrd. € (Vorjahr: 25,3 Mrd. €). Dabei erhöhte sich der Anteil der Büroimmobilien am Gesamtvolumen auf 46 % nach 42 % im Vorjahr. An zweiter Stelle rangierten Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 26 % nach 31 % im Vorjahr.

Zu den aktivsten Käufern im Berichtszeitraum zählten Asset und Fonds Manager und die Spezialfonds mit einem Anteil von 10,5 Mrd. € bzw. mehr als einem Drittel des Gesamtvolumens. Ausländische Käufer trugen im Jahr 2013 nur noch 33 % nach 42 % im Vorjahr zum Gesamtinvestitionsvolumen bei.



## Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf

Die Fair Value REIT-AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr das stabile Marktumfeld für die Erreichung ihrer operativen und strategischen Ziele genutzt.

Bei der Veräußerung von elf direkt und indirekt gehaltenen Immobilien wurden Kaufpreise von insgesamt 31,2 Mio. € erzielt, die um rund 2% über den Buchwerten zum Vorjahresende von 30,6 Mio. € lagen. Die Beteiligung am assoziierten Unternehmen BBV09 wurde zum 31. Dezember 2013 gegen Abfindung zum Verkehrswert der Beteiligung gekündigt. Die Buchwerte der veräußerten Immobilien und der gekündigten Beteiligung summierten sich auf 41,2 Mio. € und entsprachen 11% des unbeweglichen Vermögens von 366,5 Mio. € gemäß angepasster Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012.

Diese Transaktionen folgten der Zielsetzung des Unternehmens, sich von nicht strategischen Immobilien und Beteiligungen zu trennen sowie die Konzernstruktur als Grundlage für die weitere Entwicklung des Unternehmens zu vereinfachen.

Diesem Ziel der Vereinfachung dient auch die Änderung der Rechnungslegung aufgrund erstmaliger Anwendung des IFRS 10 zum 31. Dezember 2013. Die Folge ist eine Vollkonsolidierung aller zum Bilanzstichtag verbliebenen Beteiligungsgesellschaften. Die deutliche Erweiterung des Konsolidierungskreises vereinfacht zukünftig die Analyse der Finanzberichte des Fair Value Konzerns und erhöht damit die Transparenz unseres Geschäftsmodells.

Der Vermietungsstand des Bestandsportfolios zum 31. Dezember 2013 verbesserte sich geringfügig von insgesamt 93,2% im Vorjahr auf 93,3% der Potenzialmieten. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge zum Bilanzstichtag hat sich durch aktives Vermietungsmanagement nur marginal auf 5,0 Jahre nach 5,3 Jahren zum Vorjahresende verringert. Diese Werte beziehen sich auf das Gesamtportfolio ohne Berücksichtigung des durchgerechneten Anteils der Fair Value REIT-AG an den Beteiligungsgesellschaften.

Aus der Marktbewertung der Immobilien zum Bilanzstichtag resultierte ein Bewertungsverlust von insgesamt rund 13,3 Mio. € bzw. 4,1% des Vorjahreswertes (like-for-like), der sich unter Einbeziehung der Abschreibung von nicht werthaltigen Nachaktivierungen auf 14,0 Mio. € erhöhte. Dieser Bewertungsverlust folgte zu insgesamt annähernd 70% aus dem Ansatz der im Januar 2014 veräußerten Hotelimmobilie in Hannover mit dem unter bisherigem Marktwert erzielten Kaufpreis sowie aus der Insolvenz der Praktiker AG, die bei den Immobilien in Celle und Eisenhüttenstadt zu wertmindernden Annahmen für Leerstands- und Vermietungskosten führte.

Durch Wegfall der Bewertungseinheit einzelner Zinsswaps mit den zugrundeliegenden Darlehen und infolge einer Teilauflösung eines Zinsswaps sind ergebniswirksame Einmalaufwendungen in Höhe von rund 4,8 Mio. € angefallen.

Insgesamt ergab sich damit nach Einbeziehung der Minderheitsanteile ein Konzernfehlbetrag von 5,2 Mio. € (angepasster Vorjahreswert: Konzernfehlbetrag von 0,2 Mio. €). Dies hatte jedoch keine nachteilige Auswirkung auf das Konzerneigenkapital von 80,7 Mio. € (Vorjahreswert 80,4 Mio. €, angepasst nach IAS 8), da der Konzernfehlbetrag mit 6,4 Mio. € Umgliederungen aus bereits im Vorjahre im sonstigen Ergebnis erfassten Bewertungsverlusten aus Derivaten enthielt. Die in 2013 vorgenommene Umgliederung dieser Bewertungsverluste vom sonstigen Ergebnis in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung hatte somit keine Auswirkung auf das Konzern-Eigenkapital zum Bilanzstichtag.

**EPRA-Ergebnis (FFO) im Vergleich zur Planung und im Vorjahresvergleich** Im Geschäftsjahr 2013 summierten sich die Sondereffekte nach Minderheitsanteilen gemäß nachfolgender Tabelle per Saldo auf insgesamt 11,6 Mio. €. Mit 8,4 Mio. € bzw. 72% hatte das Bewertungsergebnis den größten Anteil daran. Weitere 3,2 Mio. € bzw. 27% resultierten aus der Marktbewertung und Auflösung von Zinsswaps und -caps. Mit rund 0,1 Mio. € sind lediglich rund 1% der saldierten Sondereffekte Folge von Objektveräußerungen bzw. der Entkonsolidierung der gekündigten Beteiligung.

Das bereinigte Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) belief sich damit auf 6,4 Mio. € bzw. 0,69 € je in Umlauf befindlicher Akte nach 5,9 Mio. € bzw. 0,63 € je Aktie (angepasster Wert) im Vorjahr.

in T€	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Bereinigung von Sondereffekten				Bereinigtes Konzern-GuV-Rechnung
		Veräußerungsgewinne/-verluste	Immobilienbewertung	Entkonsolidierung assoziiertes Unternehmen	Bewertung und Auflösungskosten Zinsswaps/Zinsscaps	
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>23.093</b>	–	–	–	–	<b>23.093</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	–3.287	–	–	–	–	–3.287
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	–28	–	–	–	–	–28
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	–729	729	–	–	–	–
Bewertungsergebnis	–14.037	–	14.037	–	–	–
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>5.012</b>	<b>729</b>	<b>14.037</b>	–	–	<b>19.778</b>
Beteiligungsergebnis	1.504	–	1.722	–370	–1.301	1.555
Nettozinsaufwand	–12.690	–	–	–	3.932	–8.758
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>	<b>–6.174</b>	<b>729</b>	<b>15.759</b>	<b>–370</b>	<b>2.631</b>	<b>12.575</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	947	–269	–7.388	–	540	–6.170
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>–5.227</b>	<b>460</b>	<b>8.371</b>	<b>–370</b>	<b>3.171</b>	<b>6.405</b>
Konzernergebnis je Aktie (in €)	–0,56					0,69

Die FFO lagen damit um 1,1 Mio. € bzw. 21% über dem Planwert von 5,3 Mio. €, der im Prognosebericht des Geschäftsberichtes 2012 auf Basis der Rechnungslegung vor Änderung des Konsolidierungskreises im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 10 veröffentlicht wurde. Nachstehende Tabelle schlüsselt die Anpassungen infolge der Vollkonsolidierung von fünf bisher „at equity“ bilanzierten Unternehmen auf:

<b>Prognose EPRA-Ergebnis/FFO 2013</b>			
in T€	2013	Anpassung	2013 <sup>1)</sup>
Umsatzerlöse	12,9	23,0	35,9
Immobilienbezogene Aufwendungen	–4,9	–9,3	–14,2
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>8,0</b>	<b>13,7</b>	<b>21,7</b>
Allgemeine Verwaltungskosten/Sonstige	–2,0	–0,6	–2,6
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>6,0</b>	<b>13,1</b>	<b>19,1</b>
Beteiligungsergebnis	4,3	–3,1	1,2
Nettozinsaufwand	–3,6	–5,8	–9,4
<b>Ergebnis vor Minderheitsgesellschaftern</b>	<b>6,7</b>	<b>4,2</b>	<b>10,9</b>
Ergebnisanteil der Minderheitsgesellschafter	–1,4	–4,2	–5,6
<b>Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA Ergebnis/FFO)</b>	<b>5,3</b>	–	<b>5,3</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

Das Nettovermietungsergebnis von 23,1 Mio. € lag dabei um 1,4 Mio. € bzw. 6 % über dem Planwert von 21,7 Mio. €. Der Mehrerlös resultierte mit 0,9 Mio. € bzw. zu 64 % aus geringeren immobilienbezogenen Aufwendungen und mit 0,5 Mio. € zu 36 % aus höheren Mieterträgen.

Nach Abzug der im Vergleich zur Planung höheren Verwaltungskosten in den Tochterunternehmen lag das bereinigte Betriebsergebnis mit 19,8 Mio. € um 4 % über dem Zielwert von 19,1 Mio. €.

Durch ein um 0,4 Mio. € höheres Beteiligungsergebnis sowie durch den um 0,6 Mio. € bzw. um 6 % unter dem Planwert liegenden Nettozinsaufwand erhöhte sich der Vorsprung des bereinigten Ergebnisses vor Minderheitsanteilen gegenüber dem Planwert auf 1,7 Mio. € bzw. 16 %. Das höhere Ergebnis hatte auch höhere Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter zur Folge, die mit 6,2 Mio. € um 0,6 Mio. € bzw. um 11 % über dem Planwert von 5,6 Mio. € lagen.

Demgegenüber weist der Vergleich des EPRA-Ergebnisses 2013 von 6,4 Mio. € mit dem Vorjahreswert von 5,9 Mio. € gemäß nachstehender Tabelle ein um 2,2 Mio. € reduziertes Nettovermietungsergebnis aus. Der Rückgang erklärt sich zu rund 90 % mit verkaufsbedingt geringeren Mieterträgen. Dieser Minderertrag wurde wie erwartet durch einen entsprechend geringeren Nettozinsaufwand kompensiert.

Während daher das Ergebnis vor Minderheitsgesellschaftern mit 12,6 Mio. € nur geringfügig über dem Vorjahreswert von 12,4 Mio. € lag, hatten die Minderheitsgesellschafter im Vorjahr mit 6,5 Mio. € bzw. 52 % einen höheren Anteil als im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 6,2 Mio. € bzw. 49 %.

in T€	Bereinigung von Sondereffekten					Bereinigte Konzern-GuV-Rechnung
	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Veräußerungsgewinne/-verluste	Immobilienbewertung	Bewertung assoziierte Unternehmen	Bewertung Zinsswaps/Zinscaps	
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>25.298</b>	–	–	–	–	<b>25.298</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	–3.482	–	–	–	–	–3.482
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	–201	–	–	–	–	–201
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	51	–51	–	–	–	–
Bewertungsergebnis	–9.718	–	9.718	–	–	–
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>11.948</b>	<b>–51</b>	<b>9.718</b>	–	–	<b>21.615</b>
Beteiligungsergebnis	–592	–	3.193	–626	–450	1.525
Nettozinsaufwand	–10.943	–	–	–	240	–10.703
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>	<b>413</b>	<b>–51</b>	<b>12.911</b>	<b>–626</b>	<b>–210</b>	<b>12.437</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–591	–5	–6.053	–	160	–6.489
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>–178</b>	<b>–56</b>	<b>6.858</b>	<b>–626</b>	<b>–50</b>	<b>5.948</b>
Konzernergebnis je Aktie (in €)	–0,02					0,63

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Konzernanhang 2b)

Das Geschäftsjahr 2013 ist damit sehr positiv und deutlich über den Erwartungen verlaufen. Die Portfoliovereinigungen und die aufgrund der faktischen Beherrschungen vorgenommene Vollkonsolidierung der bisher „at equity“ bilanzierten Gesellschaften dienten der Vereinfachung der Konzernstruktur und einer transparenteren Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Liquide Zuflüsse aus den Objektveräußerungen wurden im Wesentlichen zur weiteren Tilgung von Finanzverbindlichkeiten und zur Teilauflösung von Zinssicherungsgeschäften eingesetzt, was eine deutliche Reduzierung des zukünftigen Nettozinsaufwandes zur Folge haben wird.

Darüber hinaus konnte die vorgeschlagene Dividende gegenüber der ursprünglichen Planung auf 0,25 € je Aktie mehr als verdoppelt werden, was einer Ausschüttungsquote von rund 36 % der FFO entspricht. Gleichzeitig wurde eine solide Grundlage gelegt für die angestrebte, sukzessive Anhebung der Dividenden auf einen Wert von mindestens 50 % der FFO.

Die mit der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 einhergehenden Anpassungen führten zu einer erheblichen Bilanzverlängerung. Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnende Eigenkapital von 80,7 Mio. € (angepasster Wert im Vorjahr 80,4 Mio. €) entsprach einer Eigenkapitalquote von 23 % der Bilanzsumme von 345,9 Mio. € (Vorjahr angepasst: 21 % von 385,1 Mio. €). Unter Einbeziehung der Anteile der Minderheitsanteile in den Tochterunternehmen, wie bei der Ermittlung des REIT-EK vorgesehen, summiert sich das bilanzielle Kapital aller Anteilseigner auf 146,3 Mio. € bzw. 42 % der Bilanzsumme (Vorjahr angepasst: 40 %).

Die REIT-Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei rund 46,9 % des unbeweglichen Vermögens und erfüllte damit die Vorgabe des § 15 REITG von mindestens 45,0 % (Vorjahreswert nach bisheriger Rechnungslegung 52,6 %).

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

in Mio. €	2013	2012 <sup>1)</sup>	Veränderung	
			in Mio. €	in %
<b>Mieterträge</b>	<b>29,6</b>	<b>31,5</b>	-1,9	-6
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	6,8	5,3	1,5	28
Immobilienbezogene Aufwendungen	-13,3	-11,5	-1,8	-16
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>23,1</b>	<b>25,3</b>	-2,2	-9
Allgemeine Verwaltungskosten	-3,3	-3,5	0,2	6
Saldo aus sonstigen Erträgen und Aufwendungen, Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	-14,8	-9,9	-4,9	-49
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>5,0</b>	<b>11,9</b>	-6,9	-58
Beteiligungsergebnis	1,5	-0,6	2,1	350
Nettozinsaufwand	-12,7	-10,9	-1,8	-17
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	1,0	-0,6	1,6	267
<b>Konzernfehlbetrag</b>	<b>-5,2</b>	<b>-0,2</b>	-5,0	n/a
Konzernfehlbetrag je Aktie (in €)	-0,56	-0,02		

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

Die Mieterträge lagen nach Objektveräußerungen um 1,9 Mio. € bzw. um 6 % unter den Vorjahreswert; diesem Rückgang standen um 28 % höhere Nebenkostenumlagen gegenüber. Der Anstieg der immobilienbezogenen Aufwendungen um 1,8 Mio. € bzw. 16 % war mit 1,1 Mio. € bzw. 67 % die Folge eines Anstiegs der verbrauchsabhängigen Kosten und folgte ansonsten je zur Hälfte aus einer Vielzahl von Einzelposten und aus einer Umschichtung von Dienstleistungshonoraren der Tochterunternehmen in zumindest teilweise umlagefähige Objektverwaltungskosten.

Der Rückgang des Nettovermietungsergebnisses um 2,2 Mio. € bzw. 9 % auf 23,1 Mio. € resultierte daher zu 86 % aus geringeren Mieterträgen und nur zu einem geringen Anteil von 14 % aus einem Anstieg der nicht umlagefähigen, immobilienbezogenen Aufwendungen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sanken hauptsächlich durch veräußerungsbedingte Reduzierungen der vergütungsrelevanten Mieterträge um 6 % von 3,5 Mio. € auf 3,3 Mio. €.

Das Betriebsergebnis von 5,0 Mio. € nach 11,9 Mio. € im Vorjahr war im Wesentlichen geprägt durch den Bewertungsverlust von insgesamt rund 14,0 Mio. € nach 9,7 Mio. € im Vorjahr. Dieser Bewertungsverlust war zu rund 70 % Resultat der im Januar 2014 veräußerten Hotelimmobilie in Hannover mit dem unter bisherigem Marktwert erzielten Kaufpreis sowie der Insolvenz der Praktiker AG, die bei den Immobilien in Celle und Eisenhüttenstadt zu wertmindernden Annahmen für Leerstands- und Vermietungskosten führte.

Das Beteiligungsergebnis lag mit 1,5 Mio. € um 2,2 Mio. € über dem Vorjahresverlust von 0,6 Mio. €. Der Anstieg resultierte zu rund 60 % aus der erfolgswirksamen Bewertung ausgelaufener Zinssicherungsgeschäfte, ansonsten aus dem im Vorjahresvergleich reduzierten Bewertungsverlust der Immobilien des assoziierten Unternehmens BBV09.

Der Nettozinsaufwand lag mit 12,7 Mio. € um 1,8 Mio. € bzw. 17 % über dem Vorjahreswert. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass ergebniswirksame Aufwendungen aus der Bewertung und Teilauflösung von Zinssicherungsgeschäften von im Saldo 4,0 Mio. € angefallen sind. Die laufenden Nettozinsaufwendungen lagen im Jahr 2013 mit 8,7 Mio. € um 1,7 Mio. € bzw. 16 % unter dem Vorjahreswert von 10,4 Mio. €.

Nach Abzug der Minderheitsanteile in den Tochterunternehmen ergab sich damit ein Konzernfehlbetrag von 5,2 Mio. € nach einem Konzernfehlbetrag von 0,2 Mio. € im Vorjahr (angepasster Wert nach IAS 8). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von  $-0,56$  € nach  $-0,02$  € im Vorjahr (angepasster Wert nach IAS 8).

## Finanzlage

**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 in einer rollierenden Planung erfasst. Liquiditätsüberschüsse werden risikofrei auf Tagesgeldkonten angelegt.

Ferner werden die abgeschlossenen Darlehensverträge laufend auf mögliche Einsparungen bei den Zinsaufwendungen überprüft. Zur Absicherung der Zahlungsstromschwankungen von variabel verzinslichen Darlehen setzt die Gesellschaft fallweise derivative Finanzinstrumente (Zinssicherungsgeschäfte) ein.

Angesichts des auch auf absehbare Zeit voraussichtlich niedrigen Zinsniveaus und der weiterhin angestrebten Anpassungen im Bestandsportfolio wird derzeit allerdings ein Höchstmaß an finanzieller Flexibilität bevorzugt. Das führte im Vorjahresvergleich, wie nachstehend ausgeführt, zu einem deutlichen Abbau der Zinsabsicherungen (Zinsswaps und Zinsscaps).

**Kapitalstruktur** Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens Fair Value REIT-AG entfallende Eigenkapital belief sich am Bilanzstichtag auf 80,7 Mio. € (angepasster Vorjahreswert: 80,4 Mio. €). Unter Einbeziehung der in den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Tochterunternehmen summiert sich das Kapital aller Anteilseigner auf 146,3 Mio. € (Vorjahr angepasster Wert: 154,0 Mio. €). Es entspricht 42 % der Konzernbilanzsumme von 345,9 Mio. € (Vorjahr angepasster Wert: 40 % von 385,1 Mio. €).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag wie nachstehend aufgeführt auf 191,2 Mio. € (Vorjahr: 216,7 Mio. €):

<b>Finanzverbindlichkeiten des Konzerns</b>							
Kurzname	Darlehensgeber	Valuta 31.12.2013 [T€]	Kondition	Bankmarge	Laufzeit	LTV	DSCR
FVAG	Capital Bank GRAW Group, Graz	-7.000	variabel	5,00%	30.6.2015 E	-	-
FVAG	WIB Westdeutsche ImmobilienBank AG	-10.000	2,55%	-	30.6.2019 E	75 %	120 %
FVAG	WIB Westdeutsche ImmobilienBank AG	-14.640	variabel	1,27 %	30.6.2019 E	75 %	120 %
IC07	HSH Nordbank AG <sup>1)</sup>	-1.316	2,65 %	-	31.3.2014	-	-
IC 13	HSH Nordbank AG	-11.101	variabel	2,60 %	30.4.2014	-	-
IC 13	HSH Nordbank AG	-2.172	2,50 %	-	30.6.2014	-	-
IC 13	Corealcredit Bank AG	-3.023	variabel	2,50 %	28.2.2015	-	-
BBV06	Unicredit Bank AG	-17.538	variabel	2,20 %	31.12.2014 E	-	-
BBV06	Unicredit Bank AG	-3.690	variabel	2,24 %	31.12.2014 E	-	-
BBV06	Unicredit Bank AG	-4.237	variabel	2,23 %	31.12.2014 E	-	-
IC 12	WIB Westdeutsche ImmobilienBank AG	-2.061	5,20 %	-	31.8.2016	50 %	120 %
IC 15	HSH Nordbank AG <sup>2)</sup>	-6.989	2,88 %	-	28.2.2014	-	-
IC 15	Sparkasse Südholstein	-7.930	2,71 %	-	30.1.2018	-	-
IC 15	pbb Deutsche Pfandbriefbank	-2.986	4,55 %	-	31.12.2014	-	-
BBV02	Bayerische Beamten Lebensvers. a.G.	-139	5,80 %	-	31.12.2014	-	-
BBV02	Bayerische Beamten Lebensvers. a.G.	-942	6,15 %	-	30.9.2016	-	-
BBV10	Bayerische Beamten Lebensvers. a.G.	-23.206	4,50 %	-	31.12.2014	-	-
BBV10	Unicredit Bank AG	-26.830	variabel	1,99 %	31.12.2014	-	-
BBV10	Unicredit Bank AG	-10.361	variabel	2,10 %	31.12.2014	-	-
BBV14	DG Hypothekenbank AG	-35.100	variabel	1,25 %	31.3.2016 E	65,4 %	110 %
<b>Einzelabschlüsse</b>		<b>-191.261</b>					
Auflösung Marktbewertungsdifferenzen und abgegrenzte Bearbeitungsgebühren		80					
<b>Konzernabschluss</b>		<b>-191.181</b>					

<sup>1)</sup> Ablösung durch andere Bank im zweiten Quartal 2014 geplant. Angebot zu 3,11 % p.a. für 5 Jahre fest liegt vor.

<sup>2)</sup> Festzins ab 28. Februar 2014 bis 30. Mai 2014 beträgt 3,288 %.

Die Laufzeiten beziehen sich ausnahmslos auf die vereinbarten Zinskonditionen; lediglich bei den mit „E“ gekennzeichneten Darlehen entsprechen die Daten der vereinbarten Endfälligkeit. Ansonsten gilt, dass die Darlehensgeber nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit neue Konditionen anzubieten haben.

In Folge von ausgelaufenen und teilweise aufgelösten Zinssicherungsgeschäften zum Bilanzstichtag ist der Anteil der mittels Zinsswaps abgesicherten Finanzverbindlichkeiten auf 10,0 Mio. € bzw. 5,2 % der Finanzverbindlichkeiten im Konzern zurückgegangen (Vorjahr 71,9 Mio. € bzw. 33,2 %). Die Zinsbegrenzungsgeschäfte (Zinscaps) reduzierten sich auf 55,9 Mio. € bzw. 29,2 % (Vorjahr 67,0 Mio. € bzw. 30,9 %).

<b>Zinssicherungsgeschäfte 31. Dezember 2013</b>					
Kurzname	Darlehensgeber	Betrag [TEUR]	Cap/Swap	Zins	Laufzeit
FVAG	WIB Westdeutsche ImmobilienBank AG	-10.000	Swap	4,94 %	30.6.2018
BBV 06	Unicredit Bank AG	-21.000	Cap	3,50 %	31.12.2014
BBV 14	DZ Bank AG	-34.863	Cap	4,25 %	31.3.2016
<b>Summe</b>		<b>-65.863</b>			

Die Summe der Festzinsdarlehen erhöhten sich auf 57,7 Mio. € bzw. 30,2 % der Finanzverbindlichkeiten im Konzern (Vorjahr: 48,0 Mio. € bzw. 22,1 %).

Da die Zinscaps aufgrund der vereinbarten Obergrenze des 3-Monats-EURIBOR Zinssatzes von 3,5 % p.a. bzw. 4,25 % p.a. derzeit keine Wirkung entfalten, sind somit zum Bilanzstichtag mit 125,7 Mio. € rund 65,7 % der Finanzverbindlichkeiten ohne Zinsabsicherung variabel verzinst (Vorjahr: 168,7 Mio. € bzw. 77,9 %).

Unter Annahme eines 3-Monats-EURIBOR Zinssatzes von durchgehend 0,3 % p.a. hat sich durch diese Strukturveränderungen sowie durch Anpassungen von vereinbarten Bankmargen und eingeräumten Festzinsdarlehen der gewichtete Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns auf 2,8 % p.a. der Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag reduziert. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreswert von 4,3 % p.a. einem Rückgang um 35 %.

Die gewichtete Bankmarge für die variabel verzinsten Darlehen hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig von 191 bp auf 188 bp reduziert. Losgelöst von der bilanziellen Qualifizierung der Finanzverbindlichkeiten als kurz- oder langfristig lag die gewichtete Restlaufzeit der Festzinsdarlehen und der Bankmargenvereinbarungen zum Bilanzstichtag bei 19 Monaten nach 20 Monaten im Vorjahr.

**Investitionen** Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden aktivierungspflichtige Investitionen in Höhe von 0,5 Mio. € getätigt, und zwar im Zusammenhang mit dem Umbau eines Bürogebäudes in Pinneberg in ein Ärzte- und Gesundheitszentrum. Ferner wurden 0,7 Mio. € in den Zuerwerb von Beteiligungen an insgesamt vier Tochterunternehmen investiert. Die Kaufpreise lagen im Ergebnis insgesamt um 22 % unter dem anteiligen Nettovermögenswert der erworbenen Beteiligungen zum 31. Dezember 2013.

**Liquidität** Die liquiden Mittel des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf 17,4 Mio. €. Sie lagen damit um 3,2 Mio. € bzw. 23 % über dem Vorjahreswert von 14,2 Mio. € (angepasster Wert nach IAS 8).

Dabei lag der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit im Jahr 2013 mit 1,4 Mio. € um 6,4 Mio. € oder um 82 % unter dem Vorjahreswert von 7,8 Mio. €. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus der Auszahlung von 3,5 Mio. € für die Teilauflösung eines Zinsswaps sowie aus dem um 3,1 Mio. € höheren Saldo von Verlust- bzw. Gewinnanteilen der Minderheitsgesellschafter und den Ausschüttungen an diese.

### Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit

in T€	2013	2012 <sup>1)</sup>
<b>Konzernüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>-5.227</b>	<b>-178</b>
Bewertungs- und Verkaufsergebnis	14.443	9.660
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	-1.134	592
Entnahmen aus at equity bewerteten Beteiligungen	511	515
Minderheitsgesellschafter (Gewinnanteile/Ausschüttungen)	-5.733	-2.631
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	18	240
Übrige Anpassungen	-1.522	-377
<b>Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>1.356</b>	<b>7.821</b>

<sup>1)</sup> angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Konzernanhang 2b)

**Cash Flow aus Investitionstätigkeit** Aus Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss in Höhe von 29,1 Mio. € nach 3,3 Mio. € im Vorjahr. Der Mittelzufluss resultierte im Jahr 2013 aus Einzahlungen infolge der Veräußerungen von elf Immobilien in Höhe von insgesamt 29,9 Mio. € (Vorjahr: 5,0 Mio. €), denen Auszahlungen für Investitionen in Bestandsimmobilien von 0,8 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €) gegenüberstanden.

in T€	2013	2012 <sup>1)</sup>
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>29.131</b>	<b>3.296</b>
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-27.308</b>	<b>-15.703</b>
Veränderung der liquiden Mittel	3.179	-4.586
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	14.182	18.768
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>17.361</b>	<b>14.182</b>

<sup>1)</sup> angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Konzernanhang 2b)

**Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit** Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 27,3 Mio. € (Vorjahr: 15,7 Mio. €) resultierte zu 94% aus einem Saldo von Rückzahlungen und Aufnahmen von Bankverbindlichkeiten in Höhe von 25,6 Mio. € (Vorjahr: 14,9 Mio. €). Weitere 0,8 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €) bzw. 3% entsprachen der Auszahlung an durch Kündigung ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter. Die Dividende für das Geschäftsjahr 2012 entsprach mit 0,9 Mio. € einem Anteil von 3% des Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit.



## Vermögenslage

Das unbewegliche Vermögen des Fair Value-Konzerns belief sich am Bilanzstichtag auf 311,9 Mio. €. Dies entsprach einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 54,6 Mio. € bzw. 15 % des angepassten Vorjahreswertes von 366,5 Mio. €. Der Rückgang resultierte zu rund 76 % aus Objektveräußerungen bzw. aus der Kündigung einer Kommanditbeteiligung. 24 % des Rückgangs folgte aus Bewertungsrückgängen des Bestandsportfolios. Das Eigenkapital nach § 15 REITG belief sich mit insgesamt rund 146,3 Mio. € auf 46,9 % des unbeweglichen Vermögens (Vorjahr auf Basis der Rechnungslegung vor Änderung des Konsolidierungskreises im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 10: 52,6 %).

Die Ermittlung des Marktwertes der Immobilien des Konzerns erfolgt einmal jährlich durch externe Gutachter nach dem „Discounted Cash Flow Verfahren“. Weitere Angaben zur Methodik der Immobilienbewertung entnehmen Sie bitte dem Konzernanhang Nr. 2a sowie Nr. 6.

Aktiva	31.12.2013		31.12.2012 <sup>1)</sup>		Veränderung	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
Langfristige Vermögenswerte Gesamt	292.510	85	366.671	95	-74.161	-20
Kurzfristige Vermögenswerte Gesamt	33.771	10	18.411	5	15.360	83
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	19.585	5	–	–	19.585	n/a
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b>345.866</b>	<b>100</b>	<b>385.082</b>	<b>100</b>	<b>-39.216</b>	<b>-10</b>

<sup>1)</sup> angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Konzernanhang 2b)

Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich die Bilanzsumme hauptsächlich durch den Abgang von elf veräußerten Immobilien sowie durch die Tilgung von Bankverbindlichkeiten um 10% von 385,1 Mio. € auf 345,9 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte von 292,5 Mio. € summierten sich auf 85 % der Aktiva (Vorjahr angepasster Wert: 366,7 Mio. € bzw. 95 %). Sie entfielen zu annähernd 100 % bzw. 292,3 Mio. € auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Vorjahr angepasster Wert : 97 % bzw. 355,9 Mio. €).

Die kurzfristigen Vermögenswerte von 33,8 Mio. € (Vorjahr angepasster Wert: 18,4 Mio. €) enthielten mit 17,4 Mio. € rund 51 % liquide Mittel. Weitere 13,9 Mio. € (41 %) bezogen sich auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte; größter Posten hierin ist mit 11,6 Mio. € die Forderung auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens an die Kommanditgesellschaft BBV 09. Die ebenfalls enthaltene Kaufpreisforderung für die zum Jahreswechsel veräußerte Immobilie in Kaltenkirchen (2,0 Mio. €) ging im Januar 2014 ein.

Bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten handelt es sich um die drei Immobilien in Erlangen, Hannover und Henstedt-Ulzburg. Die beiden letztgenannten Objekte sind per 1. Februar 2014 gegen Kaufpreiszahlung an die Erwerber übergegangen. Die Teilkaufpreisbelegung für die Immobilie in Erlangen auf Notaranderkonto erfolgte vereinbarungsgemäß. Nach erfolgter formaler Genehmigung des Verkaufes durch die gesetzlichen Vertreter des Tochterunternehmens ist der wirtschaftliche Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum 1. Januar 2014 erfolgt; seither sind die bestehenden Finanzverbindlichkeiten des Tochterunternehmens zins- und tilgungsfrei gestellt. Die Verschaffung des rechtlichen Eigentums erfordert die vorherige Eintragung aller Gesellschafter des Tochterunternehmens in das Grundbuch.

Passiva in T€	31.12.2013		31.12.2012 <sup>1)</sup>		Veränderung	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
<b>Eigenkapital Mutterunternehmen</b>	<b>80.673</b>	<b>23</b>	<b>80.421</b>	<b>21</b>	<b>252</b>	<b>0</b>
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	65.642	19	73.559	19	-7.917	-11
Finanzverbindlichkeiten, Derivate, sonst. Verb.	128.672	37	170.017	49	-41.345	-24
<b>Langfristige Verbindlichkeiten Gesamt</b>	<b>194.314</b>	<b>56</b>	<b>243.576</b>	<b>63</b>	<b>-49.262</b>	<b>-20</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten Gesamt	70.879	21	61.085	16	9.794	16
<b>Verbindlichkeiten Gesamt</b>	<b>265.193</b>	<b>77</b>	<b>304.661</b>	<b>79</b>	<b>-39.468</b>	<b>-13</b>
Davon Finanzverbindlichkeiten	191.181	72	216.732	71	-25.551	-12
<b>Passiva Gesamt</b>	<b>345.866</b>	<b>100</b>	<b>385.082</b>	<b>100</b>	<b>-39.216</b>	<b>-10</b>

<sup>1)</sup> angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Konzernanhang 2b)

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu insgesamt 23 % (Vorjahr angepasster Wert: 21 %) durch auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und zu 77 % (Vorjahr angepasster Wert: 79 %) durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in Höhe von 65,6 Mio. € nach 73,6 Mio. € im Vorjahr (angepasster Wert) gemäß IFRS unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Für die Berechnung der Mindesteigenkapitalquote für Zwecke des REIT-Gesetzes werden nicht dem Mutterunternehmen gehörende und als Fremdkapital ausgewiesene Anteile an in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen als Eigenkapital behandelt. Das entsprechende Konzern-Eigenkapital erhöhte sich auf 146,3 Mio. € bzw. auf 42 % der Bilanzsumme (angepasster Vorjahreswert: 154,0 Mio. € bzw. 40 %).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich mit 191,2 Mio. € auf 55 % der Bilanzsumme (Vorjahr angepasster Wert: 216,7 Mio. € bzw. 56 %). Zum 31. Dezember 2013 waren davon 34 % bzw. 64,6 Mio. € (Vorjahr angepasst: 26 % bzw. 55,9 Mio. €) innerhalb eines Jahres fällig. Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten um 25,6 Mio. € bzw. 12 % gegenüber dem Vorjahr resultiert u.a. aus (Sonder-) Tilgungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien.

**Eigenkapitalquote nach § 15 REIT-Gesetz** Bei der Ermittlung der Eigenkapitalquote nach § 15 REIT-Gesetz ist die Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals und 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 von zur Veräußerung gehaltener Immobilien) und dem Nettovermögenswert der Anteile an assoziierten Unternehmen, sofern vorhanden.

Unter Berücksichtigung des Abgangs von elf veräußerten Immobilien, des Bewertungsergebnisses aus der Marktbewertung der Immobilien und der gekündigten Kommanditbeteiligung BBV 09 reduzierte sich das unbewegliche Vermögen gegenüber dem angepassten Vorjahreswert von 366,5 Mio. € um 54,5 Mio. € bzw. 15 % auf 312,0 Mio. €. Parallel dazu ist das nominale REIT-Eigenkapital lediglich um 7,7 Mio. € auf 146,3 Mio. € zurückgegangen. Dadurch ergibt sich die REIT-Eigenkapitalquote von 46,9 %. Sie liegt damit über der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestquote von 45,0 % des unbeweglichen Vermögens.

Der auf Basis der Rechnungslegung vor Änderung des Konsolidierungskreises im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 10 zum 31. Dezember 2012 erklärte und bescheinigte Vorjahreswert von 52,6 % des unbeweglichen Vermögens zum 31. Dezember 2012 bedarf keiner Anpassung an den sich nach neuer Rechnungslegung ergebenden Vorjahreswert von 42,0%. Der Fair Value Konzern hat damit auch im Vorjahr die maßgebliche REIT-Eigenkapitalquote von 45,0% überschritten.

Ermittlung der Eigenkapitalquote nach § 15 REIT-Gesetz	31.12.2013		31.12.2012 <sup>1)</sup>	
	in T€	in %	in T€	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anlagen im Bau	292.389		355.872	
Anteile an assoziierten Unternehmen	–		10.646	
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	19.585		–	
<b>Unbewegliches Vermögen</b>	<b>311.974</b>	<b>100,0</b>	<b>366.518</b>	<b>100</b>
Eigenkapital	80.673		80.421	
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	65.642		73.559	
<b>Eigenkapital lt. § 15 REIT-Gesetz</b>	<b>146.315</b>	<b>46,9</b>	<b>153.980</b>	<b>42,0<sup>2)</sup></b>

<sup>1)</sup> angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Konzernanhang 2b)

<sup>2)</sup> Vorjahreswert von 52,6% nach bisheriger Rechnungslegung bedarf keiner rückwirkenden Anpassung.

**Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) je Aktie** Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien ergab sich zum 31. Dezember 2013 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 80,6 Mio. € (angepasster Vorjahreswert: 80,4 Mio. €).

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 8,65 € je Aktie nach 8,62 € im Vorjahr (angepasster Wert).

Bilanzieller NAV	2013	2012 <sup>1)</sup>
in T€		
Marktwerte Immobilien (inkl. zur Veräußerung gehaltene)	311.974	355.872
„At Equity“ bewertete Beteiligungen	–	10.646
Sonstige Aktiva abzgl. Sonstige Passiva	29.224	7.388
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	–65.642	–73.559
Finanzverbindlichkeiten	–191.181	–216.732
Sonstige Verbindlichkeiten	–3.702	–3.194
<b>Net Asset Value</b>	<b>80.673</b>	<b>80.421</b>
Net Asset Value je Aktie (in €)	8,65	8,62

<sup>1)</sup> angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Konzernanhang 2b)

**EPRA-NAV je Aktie** Mit den „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA) steht eine anerkannte Richtlinie zur Verfügung, um die IFRS-Berichterstattung einer Immobilien-gesellschaft um eine transparente Berechnung des Nettovermögenswertes zu ergänzen. Die nachfolgend ermittelte Kennzahl EPRA-NAV basiert auf dieser Richtlinie. Da bedingt durch den REIT-Status latente Steuern bei der Fair Value REIT-AG keine Rolle spielen, entspricht der nachfolgend aufgeführte EPRA-NAV zugleich auch der von einigen Fachleuten herangezogenen Kennzahl NNAV.

<b>EPRA-NAV</b>		
in T€	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012<sup>1)</sup></b>
NAV gemäß Konzern-Bilanz	80.673	80.421
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	2.089	9.111
Davon auf Minderheitsanteile entfallend	-161	-1.514
Marktwert derivative Finanzinstrumente „at equity“ bewerteter Beteiligungen (anteilig)	-	1.301
<b>EPRA-NAV</b>	<b>82.601</b>	<b>89.319</b>
EPRA-NAV je Aktie (in €)	8,86	9,58

<sup>1)</sup> angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Konzernanhang 2b)

---

# Nachtragsbericht

Am 28. Januar 2014 hat die Fair Value Reit-AG den Zinsswap in Höhe von 10,0 Mio. € um einen Teilbetrag von 5,0 Mio. € gegen Zahlung eines Auflösungsbetrages von rund 0,9 Mio. € inklusive aufgelaufener Stückzinsen reduziert.

Die im Direktbesitz gehaltene Immobilie in Henstedt-Ulzburg wurde für einen Kaufpreis von 1,1 Mio. € an Privatinvestoren veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte nach vorheriger Kaufpreiszahlung auf Notaranderkonto am 1. Februar 2014. Aus dem Kaufpreis wurden 0,7 Mio. € für die Tilgung von Bankverbindlichkeiten verwendet.

Die Gesellschafterversammlung des Tochterunternehmens BBV06 billigte im Januar 2014 die Veräußerung der Hotelimmobilie an ein dem Hotelbetreiber gehörendes Unternehmen zum Kaufpreis von 17,0 Mio. €. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte nach vorheriger Kaufpreiszahlung auf Notaranderkonto am 1. Februar 2014. Der Kaufpreis wurde vollständig zur Tilgung von Bankverbindlichkeiten des Tochterunternehmens verwendet.

Am 14. März 2014 hat das Tochterunternehmen BBV03 die Immobilie in Weyhe-Leeste für 2,86 Mio. € an ortsansässige Privatinvestoren veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird nach vorheriger Kaufpreiszahlung auf Notaranderkonto am 1. Mai 2014 erfolgen. Der Kaufpreis erhöht mangels Bankverbindlichkeiten zunächst die Liquidität des Konzerns und wird sodann an die Gesellschafter ausgeschüttet. Die den Minderheitsgesellschaftern zustehende Ausschüttung beläuft sich auf 1,3 Mio. €.

# Prognosebericht

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

Die deutsche Wirtschaft wird im Jahr 2014 deutlich an Dynamik zulegen. Die Büro- und Einzelhandelsmärkte dürften sich zumindest stabil entwickeln. Der deutsche Investmentmarkt könnte angesichts hoher Nachfrage und verbesserter Finanzierungsbedingungen an Dynamik zunehmen.

### Makroökonomisches Umfeld

Die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute, der Bundesregierung und der Bundesbank gehen überwiegend von einem Wachstum der deutschen Wirtschaft im Jahr 2014 in einer Bandbreite von 1,7% bis 1,8% aus, was gegenüber der Entwicklung in den vorangegangenen zwei Jahren einem deutlichen Fortschritt entspricht.

Die Bundesregierung erwartet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2014, dass die Wachstumsimpulse im laufenden Geschäftsjahr hauptsächlich aus der Binnennachfrage resultieren. Sie rechnet mit weiter ansteigender Erwerbstätigkeit und ansteigenden Löhnen. Ferner geht sie von erhöhten Ausrüstungsinvestitionen deutscher Unternehmen sowie daraus folgenden erhöhten Importen aus und rechnet mit einem insgesamt reduzierten Leistungsbilanzüberschuss. Die Unternehmensgewinne sollen erwartungsgemäß steigen und inflationäre Spannungen ausbleiben.

### Vermietungsmärkte

Nach Einschätzung der Analysten wird der Büovermietungsmarkt 2014 überwiegend steigende Flächenumsätze aufweisen. Dabei wird das erwartete Neubauvolumen um 32% auf rund 1,2 Mio. m<sup>2</sup> zunehmen. Dieses ist allerdings bereits zu rund 60% vorvermietet. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach hochwertigen Flächen in zentralen Lagen werden die Spitzenmieten auch im Jahr 2014 moderat um rund 1% steigen.

Die positiven Aussichten im Jahr 2014 für Konjunktur, Beschäftigung, Reallöhne und Konsum werden sich auch positiv auf die Einzelhandelsumsätze auswirken. Dies wird eine zumindest stabile, eher aber eine leicht anziehende Mietpreisentwicklung zur Folge haben.

### Investmentmarkt

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland dürfte im Jahr 2014 insgesamt mindestens stabile Transaktionsvolumina aufweisen. So ist das Interesse der Investoren an deutschen Gewerbeimmobilien weiterhin hoch. Gleichzeitig werden die Zinsen auch im Jahr 2014 niedrig bleiben. Die Anforderungen der Fremdkapitalgeber sind zwar in Bezug auf die Eigenkapitalunterlegung weiterhin hoch, allerdings ist bereits ein leichter Anstieg der Beleihungsausläufe auszumachen. Zudem erhöht sich durch einen gestiegenen Wettbewerb der Druck auf die Margen der Kapitalgeber. Dieses Umfeld könnte in 2014 sogar eine noch stärkere Dynamik auf dem deutschen Investmentmarkt entstehen lassen.

## Erwartete Ertragslage des Konzerns

### Ertragslage und Ergebnisvorschau des Konzerns für 2014 und 2015

Die nachstehende Prognosen für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 basieren auf objektweisen Planungen der Erträge und Aufwendungen der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien des Konzerns.

Soweit die Erträge nicht für das Gesamtjahr aus kontrahierten Mietverträgen abzuleiten sind, wurden mietflächenspezifische Annahmen für die Wahrscheinlichkeit von Vertragsverlängerungen und für Leerstandszeiten getroffen. Dies trifft auch auf die in den immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen voraussichtlichen Vermietungskosten zu. Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen basieren größtenteils auf konkret geplanten Maßnahmen, ansonsten auf pauschal angesetzten Erfahrungswerten. Die Betriebskosten der Immobilien wurden auf Basis der Vorjahreswerte indiziert fortgeschrieben.

Unter Berücksichtigung des sich aus der Vielzahl von Immobilien ergebenden Portfolioeffektes wurden die objektbezogenen Planaufwendungen für Instandhaltung und Vermietung mit einem aus Erfahrungswerten abgeleiteten, pauschalen Abschlag von jeweils 25 % ertragswirksam korrigiert.

Etwaige Sondereinflüsse aus Marktbewertungen wurden nicht berücksichtigt. Abgesehen von den zum 1. Februar 2014 bereits abgegangenen Immobilien in Henstedt-Ulzburg (Direktbesitz) und Hannover (verbundenes Unternehmen BBV 06) wurde ein unveränderter Immobilienbestand angenommen.

in Mio. €	Prognose EPRA-Ergebnis/FFO		
	Ist	Prognose	
	2013	2014	2015
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>36,4</b>	<b>30,5</b>	<b>31,4</b>
Immobilienbezogene Aufwendungen	-13,3	-12,7	-12,5
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>23,1</b>	<b>17,8</b>	<b>18,9</b>
Allgemeine Verwaltungskosten/Sonstiges	-3,3	-2,7	-2,6
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>19,8</b>	<b>15,1</b>	<b>16,3</b>
Beteiligungsergebnis	1,6	-	-
Nettozinsaufwand	-8,8	-5,0	-4,5
<b>Ergebnis vor Minderheitsgesellschafter</b>	<b>12,6</b>	<b>10,1</b>	<b>11,8</b>
Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter	-6,2	-5,0	-6,1
<b>EPRA-Ergebnis/FFO</b>	<b>6,4</b>	<b>5,1</b>	<b>5,7</b>
EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie (in €)	0,69	0,55	0,61

Hauptsächlich bedingt durch die seit Anfang 2013 erfolgten Objektveräußerungen, aber auch aufgrund vorübergehender Leerstände werden die Umsatzerlöse im Jahr 2014 um voraussichtlich rund 16 % auf 30,5 Mio. € zurückgehen. Im Folgejahr steigen die Umsatzerlöse plangemäß um 3 % auf 31,4 Mio. € an.

Die immobilienbezogenen Aufwendungen werden im Jahr 2014 mit 12,7 Mio. € um rund 5% unter dem Berichtsjahreswert von 13,3 Mio. € liegen. Für das Jahr 2015 wird mit einem weiteren Rückgang um 2% auf 12,5 Mio. € gerechnet.

Die allgemeinen Verwaltungskosten beinhalten die Kosten der AG und gesellschaftsbezogene Aufwendungen in den Tochterunternehmen. Sie sind teilweise variabel und werden im Jahr 2014 aufgrund der verkaufsbedingt reduzierten Bemessungsgrundlage auf 2,7 Mio. € und damit um rund 18 % unter den Berichtsjahreswert von 3,3 Mio. € zurückgehen. Für das Jahr 2015 wird mit einem weiteren Rückgang um 4 % auf 2,6 Mio. € gerechnet.

Auf Basis dieser Ausgangsdaten erwartet der Vorstand für das Jahr 2014 ein bereinigtes Betriebsergebnis, das mit 15,1 Mio. € um 24 % unter dem Berichtsjahr liegt. Für das Jahr 2015 wird wieder ein Anstieg um 8 % auf 16,3 Mio. € erwartet.

Der bereinigte Nettozinsaufwand wird dafür tilgungs- und zinssatzbedingt im Jahr 2014 um 43 % auf 5,0 Mio. € und im Folgejahr 2015 um weitere 10 % auf 4,5 Mio. € sinken, wobei die tatsächliche Entwicklung von der weiteren Zinsentwicklung abhängt.

Der Ertragsrückgang wird durch die deutlichen Einsparungen beim Nettozinsaufwand teilweise wieder aufgefangen. Das Ergebnis vor Minderheitsanteilen im Jahr 2014 wird daher mit 10,5 Mio. € erwartet und soll im Jahr 2015 wieder um 12 % auf 11,8 Mio. € ansteigen.

Nach Berücksichtigung der Anteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen ergibt sich für das Jahr 2014 eine Prognose für das bereinigte Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO Funds from Operations) von 5,1 Mio. € bzw. 0,55 € je Aktie. Für das Jahr 2015 rechnet der Vorstand mit FFO von 5,7 Mio. € bzw. 0,61 € je Aktie.

Der Vorstand plant für die Jahre 2014 und 2015 Dividendenzahlungen von jeweils 45 % der auf Konzernebene erwarteten FFO. Das entspricht einer Dividende von 0,25 € je derzeit ausstehender Aktien für das Jahr 2014 und von 0,28 € je Aktie für das Jahr 2015.

## Erwartete Finanzlage des Konzerns

Der Vorstand rechnet bei erwartungsgemäßigem Geschäftsverlauf mit einem Anstieg der Liquidität im Konzern von 17,4 Mio. € um annähernd 10 % auf rund 19,0 Mio. €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden durch planmäßige Tilgungen und (bereits erfolgte) veräußerungsbedingte Sondertilgungen um rund 24,4 Mio. € bzw. 13 % auf rund 166,8 Mio. € zurückgeführt.

Parallel dazu wird bei angenommen unverändertem Eigenkapital nach § 15 REITG die REIT-Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2014 auf rund 50 % des unbeweglichen Vermögens ansteigen.



## Chancen und Gesamtaussage der Unternehmensleitung zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns

Die prognostizierten Wirtschaftsdaten für Deutschland liefern insgesamt stabile Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft und damit auch für den Fair Value-Konzern. Dies dürfte sich weiterhin positiv auf die Flächennachfrage und damit auf die anstehenden Anschluss- und Neuvermietungen auswirken.

Die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen ist unverändert hoch und erstreckt sich voraussichtlich auch im Jahr 2014 auf Objekte in Sekundärstandorten. Dies unterstützt die Zielsetzung des Fair Value-Konzerns, das Bestands- und Beteiligungsportfolio durch weitere Umschichtungen zu optimieren.

Insgesamt sieht der Vorstand damit aus immobilienwirtschaftlicher Sicht gute Voraussetzungen für eine plangemäße Entwicklung der Ergebnisse.

# 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. Chancen werden dabei nicht laufend erfasst.

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) 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 die wesentlichen Risiken und Informationen zeitnah informiert wird und angemessene Maßnahmen einleiten kann.

Für den Konzern wesentliche Risiken, die nicht vom Risikomanagement erfasst werden bzw. die grundsätzlich vermieden werden können, bestehen nach Ansicht des Vorstands nicht.

### 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 erfolgt.

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 ggfls. 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 Risiko-berichterstattung an den Aufsichtsrat aufgenommen.

**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.

Die Dienstleistungen umfassen die Erfüllung der Buchführungspflichten gemäß Handelsgesetzbuch sowie die Übernahme des Zahlungsverkehrs, die Erstellung von monatlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen, Ergebnisrechnungen, Kontenanalysen sowie betriebswirtschaftliche Auswertungen und 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** 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.

**Risikoanalyse** Die 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 Gewerbecommercial Real Estate 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 Fehlsteuerung 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 Konzernergebnisses um voraussichtlich rund 0,7 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. 25 bp nach oben oder unten führt zu einer Schwankungsbreite der Marktbewertung des Gesamtportfolios von 3,6 % unter bis 3,9 % über den Marktwerten zum 31. Dezember 2013. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen um rund 5,4 Mio. € verschlechtern oder um 6,0 Mio. € 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 die Fair Value-REIT-AG bzw. die Tochterunternehmen in Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Immobilienkäufern und -verkäufern oder Aktionären bzw. auch Mitgesellschaftern der Immobilienfonds verwickelt werden.

**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** Die IT-Netzwerke der Fair Value REIT-AG und ihrer Dienstleister könnten wichtige Daten unwiederbringlich verlieren oder unberechtigte Datenzugriffe von außen erfahren. Beides könnte Kosten verursachen und letztendlich zu Vermögensschäden führen.

### Finanzwirtschaftliche Risiken

**Risiken aus Investitionstätigkeit Objektauswahl** Die Geschäftstätigkeit von Fair Value ist vom Erwerb 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 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** Aufgrund der Vorgaben des REIT-Gesetzes zur Ausschüttung von mindestens 90 % der handelsrechtlichen Jahresüberschüsse ist eine Stärkung der Eigenkapitalbasis im Wesentlichen durch externe Kapitalzufuhr darzustellen. Voraussetzung hierfür ist ein stabiles Kapitalmarktumfeld und ein Börsenkurs, der nachhaltig 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.

Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft unterjährig nicht zu jedem Zeitpunkt über ausreichend Liquidität verfügt, um ihre laufenden Verpflichtungen bis hin zur Auskehr der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdividende erfüllen zu können.

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen liquiden Mittel und der geplante Cash Flow im Jahr 2014 reichen allerdings für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit sowie für die Auszahlung der vorgeschlagenen Dividende aus.

**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 Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften.

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“), 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 Guthabenkonten als weiterer Kreditsicherheit konfrontiert sein.

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. Dezember 2013 bestehenden Finanzverbindlichkeiten im Konzern um z.B. 1%-Punkt würde eine Reduzierung des Konzernergebnisses um insgesamt rund 1,0 Mio. € nach sich ziehen.

Durch das derzeit 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 und der Ertragslage zur Folge.

**Risiken aus der Verwendung von Sicherungsinstrumenten** Die Fair Value REIT-AG hat im Jahr 2008 zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken ein Zinsswapgeschäft abgeschlossen. Es wurde für eine Laufzeit bis zum 29. Juni 2018 ein zu zahlender Festzins von 4,94% p.a. gegen Erhalt einer Zinszahlung in Höhe des 3-Monats-EURIBOR vereinbart. Zum Bilanzstichtag war ein Bezugsbetrag von 10,0 Mio. € mit einem negativen Marktwert von rund 1,8 Mio. € kontrahiert. Aufgrund des Wegfalls der Bewertungseinheit mit dem zugrundeliegenden Darlehen wurde dieser Betrag ergebniswirksam als Zinsaufwand verbucht. Es besteht das Risiko, dass durch eine rückläufige Zinsstruktur der negative Marktwert steigt und das Konzernergebnis belastet.

## Sonstige Risiken

### Rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen

Fair Value könnte möglicherweise auf die Minderheitsbeteiligungen keinen ausreichenden Einfluss nehmen und z.B. bei Gesellschafterbeschlüssen, die eine qualifizierte Mehrheit der abgegebenen Stimmen erfordern, unterliegen. Rechtliche und steuerrechtliche Rahmenbedingungen können sich zum Nachteil von Fair Value ändern.

### Regulatorische Risiken

Das am 22. Juli 2013 in Kraft getretene Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) unterwirft sämtliche Arten von Investmentvermögen und ihre Verwalter einer Finanzaufsicht. Kapitalverwaltungsgesellschaften sind bestimmten Anforderungen in Bezug auf ihr Kapital, ihre Organisation und ihre Verhaltensregeln unterworfen und bedürfen bis spätestens zum 21. Juli 2014 einer schriftlichen Erlaubnis durch die BaFin.

Die Einordnung als Investmentvermögen setzt u.a. die Investition des eingesammelten Kapitals gemäß einer festgelegten Anlagestrategie voraus. Voraussetzung für das Vorliegen einer festen Anlagestrategie ist die genaue schriftliche Bestimmung der Kriterien für die Anlage des Kapitals in einem über eine allgemeine Unternehmensstrategie hinausgehenden Umfang und die entsprechende Einschränkung der Handlungsspielräume des Managements.

Nach Ansicht der Gesellschaft verfolgt die Gesellschaft keine festgelegte Anlagestrategie, die vom Vorstand gegenüber den Aktionären zu beachten ist und von diesen durchgesetzt werden könnte. Die Gesellschaft ist daher der Auffassung, dass weder sie selbst noch ihre Beteiligungsgesellschaften als Investmentvermögen zu qualifizieren sind.

Gleichwohl besteht das Risiko, dass die BaFin oder ein Gericht eine gegenteilige Auffassung vertreten. In diesem Fall müsste die Gesellschaft organisatorische Vorkehrungen treffen, um die Vorschriften des KAGB zu erfüllen. Dies wäre mit einem erhöhten internen Verwaltungsaufwand und mit zusätzlichen Kosten für externe Dienstleister verbunden, die einmalig und laufend anfallen, u.a. durch die erforderliche Rechtsberatung, Genehmigungskosten und durch die Einbeziehung eines Treuhänders als Verwahrstelle. Der Vorstand schätzt den laufenden, internen Zusatzaufwand mit mindestens 200T€ pro Jahr ein. Für die externen Zusatzaufwendungen liegen noch keine Erfahrungswerte vor.

### 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 Unternehmens

### **Bewertung der Risikosituation durch die Unternehmensleitung**

Zur Bewertung der Risikosituation des Fair Value-Konzerns wurden die dem Prognosebericht zugrundegelegten Einzelbudgets mit ihrer dort bereits enthaltenen Risikovorsorge z.B. für Mietausfall oder Leerstand bzw. der ermittelte Marktwert der Immobilien als Ausgangswert mit einer Wahrscheinlichkeitsquote von 50 % angesetzt. Negative Abweichungen vom Ausgangswert wurden mit einer Wahrscheinlichkeitsquote von 30 % (geringere Abweichung) bzw. 20 % (höhere Abweichung) ermittelt.

Zur Ermittlung der Vermietungsrisiken wurden die geplanten Objekterträge je Gesellschaft grundsätzlich um weitere 1 % bzw. 3 % in Bezug auf das Direktportfolio und 2,5 % bzw. um 5 % in Bezug auf die Tochterunternehmen reduziert; einzig bei dem Tochterunternehmen BBV 10 wurden angesichts der Nachvermietungsaufgabe der ehemals an die Praktiker AG vermieteten Baumärkte mit einem Abschlag von 5 % bzw. 10 % der geplanten Erträge aller Objekte des Tochterunternehmens gerechnet.

Zur Ermittlung der Bewertungsrisiken wurden die zum 31. Dezember 2013 vom Gutachter ermittelten Marktwerte mit einem Abschlag von 2,5 % bzw. 5 % in Bezug auf das Direktportfolio und 5 % bzw. 10 % in Bezug auf die Tochterunternehmen berücksichtigt.

Gegenmaßnahmen für die gewichteten Brutto Risiken wurden nicht einkalkuliert; sie entsprechen daher gleichzeitig den Netto Risiken. Das maximale Risiko ermittelte sich aus der Quersumme aller bewerteten Risiken bei maximaler Abweichung von Ausgangswert mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 100 %.

Die Maximalrisiken summieren sich bei dieser Vorgehensweise nach Abzug der Minderheitsanteile auf rund 18,3 Mio. €. Davon sind mit 13,7 Mio. € zu 75 % nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken und mit etwa 2,0 Mio. € bzw. rund 11 % das Risiko des Wiederauflebens der Haftung bei einem Tochterunternehmen, welches aber nur im Insolvenzfall dieses Unternehmens zum Tragen kommen würde.

Die gewichteten Netto Risiken summieren sich auf 5,8 Mio. €; mit einem Anteil von 4,8 Mio. € sind hierin zu 83 % nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken enthalten. Die liquiditätswirksamen Netto Risiken des Fair Value Konzerns werden demnach mit insgesamt 1,0 Mio. € eingeschätzt.

Der Vorstand erwartet daher in der Gesamtsicht für das Geschäftsjahr 2014 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.



---

# Chancenbericht

Die der Planung zugrundeliegenden Annahmen für Erträge und Aufwendungen könnten sich angesichts der guten Konjunkturlage in Deutschland sowie aufgrund von objekt- bzw. standortspezifischen Besonderheiten als zu konservativ herausstellen. Dies könnte zu einer Verbesserung des Jahresüberschusses gegenüber dem Prognosebericht führen.

Der Fair Value-Konzern hat durch die im vergangenen Geschäftsjahr umgesetzten Veränderungen im Bestandsportfolio Spielräume geschaffen, die im Ergebnis für eine nachhaltige Erhöhung der Dividendenzahlung nicht nur für das Jahr 2013, sondern auch für die Folgejahre genutzt werden können.

Parallel dazu könnte die frühzeitige Anwendung des IFRS-Standards 10 mit der Vollkonsolidierung aller Beteiligungsgesellschaften zum 31. Dezember 2013 und der damit verbundenen Reduzierung der Komplexität sowie der transparenteren Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Fair Value-Konzerns das Interesse des Kapitalmarktes an Fair Value erhöhen.

Der Vorstand sieht daher die Chance, dass infolge dieser Veränderungen das Interesse der Investoren an der Fair Value-Aktie steigt und sich das nachhaltige Kursniveau dem Nettovermögenswert der Aktie weiter annähert.

Dies wäre eine wesentliche Voraussetzung für eine mögliche Kapitalerhöhung zur Finanzierung von ertrags- und werterhöhenden Neuinvestitionen.

# Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns

## Vergütung des Vorstandes

Die Vergütung des Vorstandes des Mutterunternehmens Fair Value REIT-AG setzt sich während der Laufzeit des geltenden Anstellungsvertrages (Oktober 2012 bis September 2016) zusammen aus einer Grundvergütung von 220.000 € p.a. zuzüglich Nebenleistungen (im Wesentlichen Altersversorgungsbeitrag in Höhe von 10 % des Grundgehalmtes und Stellung eines PKW in der Preisklasse bis 50.000 € netto zur dienstlichen und privaten Nutzung) sowie aus drei variablen Vergütungsbestandteilen.

Die variablen Vergütungsbestandteile bestehen

- a) aus einer dividendenbasierten Vergütung in Höhe von 4 % der ausgeschütteten Dividende der Gesellschaft. Diese variable Vergütung wird in Abhängigkeit vom Discount des Aktienkurses im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse zum konzernbilanziellen 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 berechtigen frühestens jeweils zwei Jahre nach der Gewährung zu einer Auszahlung in bar zum dann geltenden Kurs im XETRA-Handel.
- b) aus einer zusätzlichen Bar-Tantieme in Höhe von 10 % der erzielten jährlichen Einsparung der Verwaltungskosten der Gesellschaft. Basis der Berechnung ist für das erste Vertragsjahr (Oktober 2012 bis Oktober 2013) die Höhe der Verwaltungskosten im Geschäftsjahr 2011. Für die folgenden Jahre wird der Ausgangsbetrag jeweils um die prozentuale Veränderung des NAV korrigiert, wobei
- c) der maximale Gesamtbetrag der Tantiemen nach a. und b. 100 % des Jahresfestgehalmtes einschließlich bestimmter Nebenleistungen (Dienstwagennutzung und Altersversorgungsbeiträge) beträgt.
- d) ferner aus einer Tantieme in Höhe von 0,2 % der positiven Veränderung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft. Die Berechnung der aus dieser Langfristkomponente zustehenden Vergütung erfolgt nach vier Jahren durch Gegenüberstellung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft am 1. Oktober 2012 und am 30. September 2016. Bei früherem Ausscheiden des Vorstandes erfolgt die Abrechnung und Auszahlung zum Vertragsende. Die Höhe dieses Tantiemebestandteils ist begrenzt auf eine jährliche Grundvergütung ohne Nebenleistungen zuzüglich des Jahresdurchschnitts der variablen Vergütungen nach a. und b. bis zur Abrechnung.

## Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung des Aufsichtsrates 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.

Die Gesamtbezüge des Vorstandes und des Aufsichtsrates entsprechend § 314(1) Nr. 6 HGB sind im Konzernanhang Nr. 32 aufgeführt.

# 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, Stammaktien gleicher Gattung und ohne Nennbetrag (Stückaktien). 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 UniCredit Italiano S.p.A. in Rom, der UniCredit Bank AG (vormals Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG) in München, der Wealth Management Capital Holding GmbH in München, der H.F.S. Hypo-Fondsbeteiligungen für Sachwerte GmbH in München und 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**

**Genehmigtes Kapital** Die Gesellschaft verfügt derzeit nicht über genehmigtes Kapital.

**Bedingtes Kapital** Die Gesellschaft verfügt derzeit nicht über bedingtes Kapital.

## **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 §§ 71a 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.

München, 24. März 2014

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

---

# Konzernabschluss

- 52 Konzernbilanz
- 53 Gewinn- und Verlustrechnung
- 54 Gesamtergebnisrechnung
- 54 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 55 Kapitalflussrechnung
- 57 Konzernanhang

- 115 Versicherung des gesetzlichen Vertreters
- 116 Bestätigungsvermerk

# Konzernbilanz

<b>Konzernbilanz</b>				
in T€	Anhang Nr.	31.12.2013	31.12.2012 <sup>1)</sup>	1.1.2012 <sup>1)</sup>
<b>Aktiva</b>				
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Immaterielle Vermögenswerte	(5)	106	143	180
Sachanlagen	(5)	97	4	6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(6)	292.297	355.872	367.684
„At equity“ bewertete Beteiligungen	(7)	–	10.646	11.758
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(8)	10	6	17
<b>Langfristige Vermögenswerte, gesamt</b>		<b>292.510</b>	<b>366.671</b>	<b>379.645</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(10)	2.491	2.415	2.341
Ertragsteuerforderungen	(11)	27	83	75
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(12)	13.892	1.731	872
Liquide Mittel	(13)	17.361	14.182	18.768
<b>Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt</b>		<b>33.771</b>	<b>18.411</b>	<b>22.056</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(9)	19.585	–	1.100
<b>Aktiva, gesamt</b>		<b>345.866</b>	<b>385.082</b>	<b>402.801</b>
<b>Passiva</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
	(14)			
Gezeichnetes Kapital		47.034	47.034	47.034
Kapitalrücklage		46.167	46.167	46.167
Wertänderungsrücklage		–	–6.411	–6.480
Bilanzverlust		–12.130	–5.971	–5.047
Eigene Anteile		–398	–398	–398
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital, gesamt</b>		<b>80.673</b>	<b>80.421</b>	<b>81.276</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	(15)	65.642	73.559	75.658
Finanzverbindlichkeiten	(16)	126.583	160.816	171.167
Derivative Finanzinstrumente	(17)	2.089	9.111	9.582
Sonstige Verbindlichkeiten	(18)	–	90	35
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>		<b>194.314</b>	<b>243.576</b>	<b>256.442</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Rückstellungen	(19)	429	364	347
Finanzverbindlichkeiten	(16)	64.598	55.916	60.467
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.150	1.701	1.951
Sonstige Verbindlichkeiten	(18)	3.702	3.104	2.318
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>		<b>70.879</b>	<b>61.085</b>	<b>65.083</b>
<b>Passiva, gesamt</b>		<b>345.866</b>	<b>385.082</b>	<b>402.801</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

# Gewinn- und Verlustrechnung

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	Anhang Nr.	2013	2012 <sup>1)</sup>
Mieterträge		29.637	31.487
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		6.790	5.341
Erbbauszinsen		-7	-7
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		-13.327	-11.523
<b>Nettomietserträge</b>	(22)	<b>23.093</b>	<b>25.298</b>
<b>Allgemeine Verwaltungskosten</b>	(23)	<b>-3.287</b>	<b>-3.482</b>
Sonstige betriebliche Erträge		470	248
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-498	-449
<b>Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt</b>	(24)	<b>-28</b>	<b>-201</b>
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		29.932	5.211
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzimmobilien gehaltenen Immobilien		-30.661	-5.160
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	(25)	<b>-729</b>	<b>51</b>
Bewertungsgewinne		847	5.184
Bewertungsverluste		-14.884	-14.902
<b>Bewertungsergebnis</b>	(26)	<b>-14.037</b>	<b>-9.718</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>5.012</b>	<b>11.948</b>
<b>Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen</b>	(7)	<b>1.504</b>	<b>-592</b>
Zinserträge		96	138
Zinsaufwendungen	(27)	-12.786	-11.081
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(15)	947	-591
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-11.743</b>	<b>-11.534</b>
<b>Jahresfehlbetrag</b>		<b>-5.227</b>	<b>-178</b>
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)	(29)	-0,56	-0,02

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

# Gesamtergebnisrechnung

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

<b>Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b>			
in T€	Anhang Nr.	2013	2012 <sup>1)</sup>
<b>Jahresfehlbetrag</b>		<b>-5.227</b>	<b>-178</b>
Sonstiges Ergebnis			
Gewinne (+)/Verluste (-) aus Cash Flow Hedges	(17)	6.411	69
<b>Sonstiges Ergebnis, gesamt</b>		<b>6.411</b>	<b>69</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>1.184</b>	<b>-109</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

Es sind keine Beträge aus dem sonstigen Ergebnis in späteren Perioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliedern.

<b>Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung</b>								
in T€ außer in Umlauf befindliche Aktien	Anhang Nr.	Im Umlauf befindliche Aktien [in Stück]	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Wertänderungsrücklage	Bilanzverlust	Eigene Anteile	Gesamt
<b>Stand am 1. Januar 2012<sup>1)</sup></b>	(14)	<b>9.325.572</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>-6.480</b>	<b>-5.047</b>	<b>-398</b>	<b>81.276</b>
Ausschüttung		-	-	-	-	-746	-	-746
Jahresfehlbetrag		-	-	-	-	-178	-	-178
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	69	-	-	69
<b>Stand am 31. Dezember 2012<sup>1)</sup></b>		<b>9.325.572</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>-6.411</b>	<b>-5.971</b>	<b>-398</b>	<b>80.421</b>
Ausschüttung		-	-	-	-	-932	-	-932
Jahresfehlbetrag		-	-	-	-	-5.227	-	-5.227
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	6.411	-	-	6.411
<b>Stand am 31. Dezember 2013</b>		<b>9.325.572</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>-</b>	<b>-12.130</b>	<b>-398</b>	<b>80.673</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden € 0,10 je Aktie an Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr ausgeschüttet. Im Vorjahr belief sich die Dividende auf € 0,08 je Aktie.



# Kapitalflussrechnung

## Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	Anhang Nr.	2013	2012 <sup>1)</sup>
<b>Jahresfehlbetrag</b>		<b>-5.227</b>	<b>-178</b>
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit			
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	(11)	56	-8
Zinsaufwendungen		12.786	11.081
Zinsertrag		-96	-138
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(5)	37	39
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	(25)	729	-51
Erträge aus dem Abgang von Beteiligungen		-360	-46
Bewertungsergebnis	(26)	14.037	9.718
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	(7)	-1.134	592
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	(7)	511	515
Verlust- (+)/Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	(15)	-947	591
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	(15)	-4.786	-3.222
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	(17)	18	240
Zinsausgaben	(27)	-11.994	-10.216
Zinseinnahmen	(27)	96	138
Veränderungen bei Aktiva und Passiva			
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(10)	-596	-410
Zunahme (-)/Abnahme (+) sonstiger Forderungen	(8)	-536	-848
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	(19)	65	17
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		449	-250
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	(18)	-284	-79
nicht liquiditätswirksame Zu- und Abgänge		-1.468	336
<b>Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>1.356</b>	<b>7.821</b>
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(6)	-800	-1.730
Nettoerlöse aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	(6)	29.932	5.026
Auszahlung für den Erwerb langfristiger Vermögenswerte	(5)	-1	-
<b>Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>29.131</b>	<b>3.296</b>
Abfindungen an Minderheitsgesellschafter	(15)	-825	-55
Aufnahme von Finanzschulden	(16)	2.004	4.996
Rückzahlung von Finanzschulden	(16)	-27.555	-19.898
Dividendenzahlungen	(14)	-932	-746
<b>Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-27.308</b>	<b>-15.703</b>
<b>Veränderung des Konsolidierungskreises</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel</b>	(13)	<b>3.179</b>	<b>-4.586</b>
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	(13)	14.182	18.768
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>		<b>17.361</b>	<b>14.182</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

---

# Inhaltsverzeichnis

57 (1) Allgemeine Informationen zum Unternehmen

## **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

57 (2) Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden sowie Darstellung der Anpassung der Vorjahre

57 (2a) Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

67 (2b) Änderungen der Rechnungslegungsmethoden

71 (3) Schätzungen und Ermessensausübungen im Rahmen der Rechnungslegung

71 (4) Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

## **Angaben zur Bilanz**

72 (5) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

73 (6) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

75 (7) „At equity“-bewertete Beteiligungen

77 (8) Sonstige Vermögenswerte (langfristig)

78 (9) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

79 (10) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

79 (11) Ertragsteuerforderungen

80 (12) Sonstige Forderungen und Vermögenswerte

80 (13) Liquide Mittel

81 (14) Eigenkapital

82 (15) Anteile von Minderheitsgesellschaftern

84 (16) Finanzverbindlichkeiten

86 (17) Derivative Finanzinstrumente

87 (18) Sonstige Verbindlichkeiten

88 (19) Rückstellungen

88 (20) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten

88 (21) Leasingverhältnisse

## **Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

89 (22) Nettovermietungsergebnis

89 (23) Allgemeine Verwaltungskosten

90 (24) Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

90 (25) Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

91 (26) Bewertungsergebnis

91 (27) Zinsaufwendungen

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

92 (29) Ergebnis je Aktie

## **Sonstige Angaben**

93 (30) Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement

98 (31) Segmentberichterstattung

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

114 (33) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

114 (35) Inanspruchnahme von § 264 b HGB

---

# Konzernanhang

## (1) Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Der Konzernabschluss der Fair Value Reit AG für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013 wurde am 24. März 2014 durch den Beschluss der Unternehmensleitung zur Veröffentlichung freigegeben. Die Fair Value REIT-AG ist eine in Deutschland gegründete Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland. Sie unterhält keine Niederlassungen. 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. Die Aktien der Fair Value Reit AG werden öffentlich gehandelt. Eingetragener Sitz der Gesellschaft ist die Leopoldstraße 244 in 80807 München.

Als Immobilienbestandhalter fokussiert sich das Unternehmen auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Regionalzentren. Die Fair Value REIT-AG investiert dabei sowohl direkt in Immobilien als auch indirekt über den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften. Informationen über die Konzernstruktur werden in Angabe 2a dargestellt. Informationen über andere Beziehungen des Konzerns zu nahestehenden Unternehmen und Personen werden in Angabe 32 dargestellt.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### (2) Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden sowie Darstellung der Anpassung der Vorjahre

#### (2a) Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

**Grundlagen der Aufstellung des Abschlusses** Der von der Fair Value REIT-AG aufgestellte Konzernabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards des International Accounting Standards Board (IASB) unter Berücksichtigung der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) erstellt, wie sie in der EU anzuwenden sind.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden.

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

**Vergleichszahlen** Als Vergleichszahlen werden die nach IAS 8 angepassten Zahlen des Geschäftsjahres vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 herangezogen (siehe Konzernanhang Nr. 2b).

**Erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften** Im Geschäftsjahr 2013 waren folgende Standards bzw. Interpretationen nach den Bestimmungen der Europäischen Union erstmals verbindlich anzuwenden:

- IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Die Erstanwendung des IFRS 13 hatte Auswirkungen auf vorgeschriebene Anhangsangaben zu einzelnen Vermögenswerten und Schulden, sowie einer Angabe zu Fair-Value-Hierarchien. Wesentliche Auswirkungen auf die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts ergaben sich nicht.

Die folgenden Standards wurden freiwillig zum 31. Dezember 2013 erstmals angewandt:

- IFRS 10 Konzernabschlüsse
- IFRS 11 Gemeinsame Vereinbarungen
- IFRS 12 Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen
- IAS 27 – Einzelabschlüsse (überarbeitet 2011)
- IAS 28 – Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (überarbeitet 2011)

Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden im Anhang dargestellt.

**Noch nicht angewandte Rechnungslegungsvorschriften** Die folgenden Verlautbarungen waren zum 31. Dezember 2013 von der EU anerkannt, sind aber erst ab dem 1. Januar 2014 verpflichtend anzuwenden:

- Änderung von IAS 32 – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden
- IAS 36 – Angaben zum erzielbaren Betrag von nicht-finanziellen Vermögenswerten
- IAS 39 – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Es werden keine wesentlichen Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung der noch nicht angewendeten Rechnungslegungsvorschriften erwartet.

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

#### **Neue Standards**

- IFRS 9 – Finanzinstrumente: Klassifikation und Bewertung
- IFRS 9 – Finanzinstrumente: Wertberichtigung

Im Rahmen des IASB-Projektes zur umfassenden Neuregelung der Bilanzierung von Finanzinstrumenten hat der IASB im November 2009 als ersten Teil der Neuregelungen den IFRS 9 „Finanzinstrumente“ veröffentlicht, der zunächst nur die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten regelt. Hiernach sind finanzielle Vermögenswerte abhängig von ihren Charakteristika und unter Berücksichtigung der Geschäftsmodelle für die Verwaltung der finanziellen Vermögenswerte entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren.

Eigenkapitalinstrumente sind immer zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren. Wertschwankungen von Eigenkapitalinstrumenten dürfen aber im sonstigen Ergebnis erfasst werden, soweit diese Option bei ihrem Zugang festgelegt wurde. Im Oktober 2010 veröffentlichte der IASB den zweiten Teil von IFRS 9 mit den neuen Vorschriften für die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten. Die neuen Regelungen ändern insbesondere die Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten, die in Anwendung der sogenannten „Fair-Value-Option“ erfolgswirksam bewertet werden. Im November 2013 gab das IASB Ergänzungen zu IFRS 9 heraus, die neue Regelungen zum Hedge-Accounting enthalten und die entsprechenden Regelungen in IAS 39 ersetzen. Mit diesen Ergänzungen wurde ein neues allgemeines Modell für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen in den Standard eingefügt, das den Umfang

der infrage kommenden Grundgeschäfte und Sicherungsinstrumente erweitert. Allerdings enthalten die Ergänzungen zu IFRS 9 ein Methodenwahlrecht, sämtliche Sicherungsbeziehungen nach den bestehenden Regelungen des IAS 39 oder nach den neuen Vorschriften des IFRS 9 abzubilden. Des Weiteren hat das IASB den bisher in IFRS 9 enthaltenen Zeitpunkt für seine verpflichtende Erstanwendung ab dem 1. Januar 2015 aufgehoben. Ein neuer Erstanwendungszeitpunkt wird erst festgelegt, wenn der Standard vollständig vorliegt.

Darüber hinaus hat das IASB noch weitere Standards bzw. Änderungen an Standards verabschiedet, die zukünftig anzuwenden sind, aber für das Unternehmen voraussichtlich keine Auswirkungen haben werden.

**Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis** Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Fair Value Reit AG und ihrer Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2013. Eine Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement bei dem Beteiligungsunternehmen hat und er seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen auch dazu einsetzen kann, diese Renditen zu beeinflussen. Insbesondere beherrscht der Konzern ein Beteiligungsunternehmen dann und nur dann, wenn er alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

- a) Die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen (d.h. der Konzern hat aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Renditen haben),
- b) Eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen,
- c) Die Fähigkeit, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

**Änderung in der Rechnungslegung aufgrund der erstmaligen Anwendung von IFRS 10** Die assoziierten Unternehmen des Konzerns wurden gemäß IFRS 10.7 dieser Prüfung unterworfen. Bei den assoziierten Unternehmen handelt es sich um Fondsgesellschaften, deren Hauptgeschäftstätigkeit in der Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland liegt.

Die Prüfung des Punktes a) führt zu dem Ergebnis, dass die Fair Value REIT-AG bei den Fondsgesellschaften mittels einfacher Mehrheit auf der Gesellschafterversammlung substantielle Rechte wahrnehmen kann, wie bspw. die Feststellung des Jahresabschlusses, die Höhe der Ausschüttung und die Auswahl des Objekt- bzw. Fondsverwalters. Empirisch kann nachgewiesen werden, dass die Fair Value REIT-AG auf allen Gesellschafterversammlungen regelmäßig auf deutlich über 50% der abgegebenen Stimmen kommt. Bei Transaktionen im Rahmen von Objektveräußerungen wird dagegen auf eine qualifizierte 66%- oder 75%-Mehrheit der Stimmrechte abgestellt, jedoch stellt diese Transaktion keine wesentliche operative Tätigkeit dar.

Die Prüfung des Punktes b) stellt darauf ab, ob der Investor aufgrund seiner Beteiligung an dem Investee variable Rückflüsse erhält oder über das Recht verfügt, diese zu erhalten (IFRS 10.6). Da die Fair Value REIT-AG laufend Ausschüttungen erhält, die abhängig vom laufenden Ergebnis sind, ist diese Voraussetzung unstrittig erfüllt. Damit ein Investor ein potentielles Tochterunternehmen beherrscht, muss er über die Möglichkeit verfügen, mit seiner Entscheidungsmacht (Punkt a)) die Höhe der variablen Rückflüsse (Punkt b)) zu beeinflussen (IFRS 10.7). Aufgrund der oberen Darstellungen ist es u.E. unstrittig, dass die Fair Value REIT-AG ihre Verfügungsgewalt entsprechend einsetzen kann, die Renditen aus dem Fonds entsprechend zu beeinflussen.

Nach Prüfung der drei wesentlichen Voraussetzungen für das Bestehen eines Mutter-Tochter-Verhältnisses kann gemäß IFRS 10 von einer Verpflichtung zur Vollkonsolidierung der ehemals assoziierten Unternehmen BBV 02, BBV 10, BBV 14, IC 12 und IC 15 ausgegangen werden.

Bei der Bilanzierung der in den Vorjahren assoziierten Unternehmen als vollkonsolidierte Unternehmen wird gemäß IFRS 10 auf den 31. Dezember 2012 abgestellt. Der 1. Januar 2012 stellt dabei die Eröffnungsbilanz der Bilanzierung nach IFRS 10 dar.

Die Änderung der Bilanzierung der betroffenen Beteiligungsunternehmen führt zu Anpassungen der einzelnen Posten der Bilanz sowie der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung im Konzern. Die quantitativen Auswirkungen auf den Abschluss zum 31. Dezember 2012 sind unter Punkt 2b) dargestellt.

Die Vermögenswerte und Schulden der assoziierten Unternehmen wurden zum Zeitpunkt des Erwerbes mit dem anteiligen Eigenkapital im Konzern übernommen.

Der Konsolidierungskreis per 31. Dezember 2013 stellt sich wie folgt dar:

Stimmrechts-/Festkapitalanteil in %	31.12.2013	31.12.2012
GP Value Management GmbH, München („GPVM“)	100,00	100,00
BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV 03“)	100,00	100,00
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV 06“)	100,00	100,00
BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV 09“)	100,00	100,00
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV 10“)	100,00	100,00
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV 14“)	100,00	100,00
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München („IC 07“)	77,74	77,74
IC Fonds & Co. Forum Neuss KG, München („IC 03“)	71,58	71,58
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München („BBV 06“)	59,72	56,69
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München („BBV 03“)	54,10	54,10
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, München („IC 13“)	50,54	50,04
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München („IC 12“)	48,86	40,95
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München („BBV 14“)	45,22	45,12
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München („BBV 02“)	41,53	41,39
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München („BBV 10“)	40,77	38,43
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München („IC 15“)	39,49	39,08
BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG, München („BBV 09“)	0,00	25,17
IC Fonds & Co. München Karlsfeld KG, München („IC 01“)	0,00	56,29

Die geringfügigen Veränderungen einzelner Beteiligungsquoten beruhen auf dem Ausscheiden anderer Gesellschafter, auf Zuerwerb von Beteiligungen im sogenannten Zweitmarkt und auf Rundungen.

Daneben werden fünf sogenannte Geschäftsführungs GmbH & Co. KGs und eine Komplementär GmbH konsolidiert, deren Geschäftszweck der Erwerb, das Halten und Verwalten und die Veräußerung von Anteilen an Immobilienpersonengesellschaften ist.

Die Vermögenswerte und Schulden sowie die Gesamtergebnisse der beiden größten, erstmalig voll konsolidierten Gesellschaften BBV 10 und BBV 14 sind im Anhang Nr. 31 Segmentberichterstattung erläutert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der BBV 14 zwei Ausschüttungen i.H.v. insgesamt T€ 7.914 vorgenommen. Bei der Ausschüttung i.H.v. T€ 5.653 handelt es sich um eine Sonderausschüttung im Rahmen des Objektverkaufes in Berlin.

**Konsolidierungsmethoden** 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 der möglichen Zahlungsverpflichtung, die aus einer Kündigung der Minderheitsgesellschafter resultieren würden bewertet und unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

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.

**Klassifizierung in kurz- und langfristig** Der Konzern gliedert seine Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz in kurz- und langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden. Ein Vermögenswert ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- Die Realisierung des Vermögenswertes innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird,
- Die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird.

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- Die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird.
- Die Erfüllung der Schuld innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- Das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat.

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

**Bemessung des beizulegenden Zeitwertes** Der Konzern bewertet Finanzinstrumente und Immobilien zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert. Die beizulegenden Zeitwerte von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten sind in Anhang Nr. 4 aufgeführt.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung der Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswertes oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem:

- Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder
- dem vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, stattfindet.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben.

Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines nicht-finanziellen Vermögenswerts wird die Fähigkeit des Marktteilnehmers berücksichtigt, durch die höchste und beste Verwendung des Vermögenswerts oder durch dessen Verkauf an einen anderen Marktteilnehmer, der für den Vermögenswert die höchste und beste Verwendung findet, wirtschaftlichen Nutzen zu erzeugen.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Stufe 1 – in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise.
- Stufe 2 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist.
- Stufe 3 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist.

Bei Vermögenswerten oder Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung überprüft.



Die Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten der Immobilien erfolgt durch Marktwertgutachten, die im Auftrag der Fair Value REIT-AG bzw. im Auftrag der gesetzlichen Vertreter der Tochterunternehmen bzw. des assoziierten Unternehmens durch externe unabhängige Gutachter einmal jährlich zum Bilanzstichtag erstellt werden.

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

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

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

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

Die Marktwertermittlung der einzelnen Liegenschaften erfolgt anhand des international anerkannten Discounted Cash Flow Verfahrens. Das Discounted Cash Flow Verfahren ist Basis der dynamischen Investitionsrechenarten und dient zur Berechnung des Kapitalwertes zukünftig erwarteter, zeitlich versetzter, unterschiedlich hoher Zahlungsströme.

Dabei werden, nach Identifikation aller wertrelevanten Faktoren, die zukünftig erwarteten, wie auch teilweise prognosegebundenen Zahlungsströme periodengerecht aufsummiert. Das Ergebnis der erfassten Ein- und Auszahlungen wird mit Hilfe der Zinsrechnung mit dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) abgezinst. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der 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 werden im Rahmen der Marktwertermittlung durch den Gutachter nach bestem Ermessen eingeschätzt 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 mietvertragsspezifische 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. Um die Angabeanforderungen über die beizulegenden Zeitwerte zu erfüllen, hat der Konzern Gruppen von Vermögenswerten und Schulden auf der Grundlage ihrer Art, ihrer Merkmale und ihrer Risiken sowie der Stufen der oben erläuterten Fair-Value-Hierarchie festgelegt.

Das Management des Konzerns ist wesentlich in den mindestens einmal im Geschäftsjahr stattfindenden Prozess der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien involviert und überwacht diesen. Dabei werden die durch den unabhängigen Gutachter zur Verfügung gestellten Ergebnisse im Rahmen einer ersten Durchsicht plausibilisiert und mit den Werten der Vorjahre verglichen. Darüber hinaus werden die Bewertungsergebnisse auch mit den eigenen im Rahmen der Risikofrüherkennung aufgestellten Annahmen hinterfragt und entsprechende Abweichungen und mögliche Hintergründe mit dem Gutachter diskutiert. Die Entwicklung des Portfolios wird zudem im Rahmen von regelmäßigen Durchsprachen mit dem Aufsichtsrat erläutert und die Wertentwicklungen des Immobilienportfolios somit kontinuierlich überwacht.

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

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

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

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

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

Marktübliche Käufe oder Verkäufe von Finanzinstrumenten werden zum Handelsstichtag bilanziert.

**Ertragsrealisierung** Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann, unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung. Erträge werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung oder zu beanspruchenden Gegenleistung unter Berücksichtigung vertraglich festgelegter Zahlungsbedingungen bewertet, wobei Steuern oder andere Abgaben unberücksichtigt bleiben.

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Der Konzern hat in Anbetracht der Vertragsbedingungen, darunter beispielsweise des Umstands, dass die Leasinglaufzeit nicht den wesentlichen Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Gewerbeimmobilie abbildet, festgestellt, dass alle mit dem Eigentum an den vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken beim Konzern verbleiben. Der Konzern bilanziert diese Verträge daher als Operating-Leasingverträge. Die Erträge aus den Operating-Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst und aufgrund des betrieblichen Charakters unter den Umsatzerlösen ausgewiesen.

Bei einem Immobilienverkauf wird das Ergebnis realisiert, wenn die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen (Besitz, Nutzen und Lasten) auf den Käufer übergehen.

**Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungen, falls vorhanden, angesetzt.

**Forderungen und sonstige Vermögenswerte** Forderungen und sonstige Vermögenswerte werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie Berücksichtigung etwaiger Wertminderungen bewertet. Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung vorliegt. Eine Wertminderung liegt vor, wenn eines oder mehrere Ereignisse, die seit dem erstmaligen Ansatz der Forderung eintraten (ein eingetretener „Schadensfall“), eine Auswirkung auf die erwarteten zukünftigen Cash-Flows haben, die sich verlässlich schätzen lässt. Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Stichtag für die wesentlichen Kunden auf Einzelbasis analysiert.

Wertminderungen werden unter sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

**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.

**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 (bis auf einen Anteil von 100% an einer Geschäftsführungs-GmbH) ausschließlich auf Personengesellschaften beschränken, bestehen im Konzern demzufolge keine Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter (non-controlling interests), die innerhalb des Konzerneigenkapitals auszuweisen wären.

**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.

**Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert und in der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bewertet. Die Anschaffungskosten ergeben sich bei neu eingegangenen Verbindlichkeiten aus dem Auszahlungsbetrag abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Bei Verbindlichkeiten von Tochterunternehmen, die im Konzern im Rahmen der Erstkonsolidierung zugehen, entsprechen die Anschaffungskosten dem Marktwert dieser Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung. Eine etwaige Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Dauer der Zinsbindung verteilt, indem der Buchwert ratierlich erfolgswirksam angepasst wird.

**(2b) Änderungen der Rechnungslegungsmethoden**

Der Konzern hat zum ersten Mal bestimmte Standards und Änderungen angewandt, welche eine Anpassung des Vorjahresabschlusses erfordern. Dazu gehören IFRS 10 Konzernabschlüsse sowie IFRS 12 Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen. Angaben gemäß IFRS 12 werden im Anhang dargestellt.

Durch die erstmalige Anwendung des IFRS 10 werden aus den vormals at-equity-bilanzierten Gesellschaften BBV 02, BBV 10, BBV 14, IC 12 und IC 15 Tochterunternehmen, die im Rahmen der Einbeziehung in den Konzern voll konsolidiert werden.

**Auswirkung auf die Bilanz (Zunahme/Abnahme) der Vermögenswerte und Schulden**

in T€	Anhang Nr.	31.12.2012 <sup>1)</sup>	Anpassung	31.12.2012	1.1.2012 <sup>1)</sup>	Anpassung	1.1.2012
<b>Aktiva</b>							
<b>„At equity“ bewertete Beteiligungen</b>	(7)	<b>10.646</b>	<b>-38.823</b>	<b>49.469</b>	<b>11.758</b>	<b>-38.578</b>	<b>50.336</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(6)	355.872	229.200	126.672	367.684	238.557	129.127
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(10)	2.415	1.017	1.398	2.341	1.119	1.222
Ertragsteuerforderungen	(11)	83	18	65	75	-	75
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(12)	1.731	509	1.222	889	43	846
Liquide Mittel	(13)	14.182	8.321	5.861	18.768	11.043	7.725
<b>Summe der zu übernehmenden Vermögenswerte</b>		<b>374.283</b>	<b>239.065</b>	<b>135.218</b>	<b>389.757</b>	<b>250.762</b>	<b>138.995</b>
<b>Passiva</b>							
Bilanzverlust		-5.971	3.028	-8.999	-5.047	4.382	-9.429
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	(15)	73.559	58.260	15.299	75.658	61.070	14.588
Finanzverbindlichkeiten	(16)	160.816	90.943	69.873	171.167	118.357	52.810
Derivative Finanzinstrumente	(17)	9.111	2.426	6.685	9.582	3.689	5.893
Rückstellungen	(19)	364	96	268	347	97	250
Finanzverbindlichkeiten	(16)	55.916	42.805	13.111	60.467	22.250	38.217
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.701	836	865	1.951	944	1.007
Sonstige Verbindlichkeiten	(18)	3.104	1.848	1.256	2.318	1.395	923
<b>Summe der zu übernehmenden Schulden</b>		<b>298.600</b>	<b>200.242</b>	<b>98.358</b>	<b>316.443</b>	<b>212.184</b>	<b>104.259</b>
<b>Veränderung zum 31. Dezember 2012/1. Januar 2012</b>		<b>75.683</b>	<b>38.823</b>	<b>36.860</b>	<b>73.314</b>	<b>38.578</b>	<b>34.736</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

Die Anwendung des IFRS 10 führt zu Anpassungen der einzelnen Posten der Bilanz sowie der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung. Die quantitativen Auswirkungen auf den Abschluss zum 31. Dezember 2012 und zum 1. Januar 2012 sind nachfolgend dargestellt. Da zum 31. Dezember 2013 der Konzernabschluss bereits unter Anwendung des IFRS 10 aufgestellt wurde, wäre die Ermittlung und Darstellung der Effekte aus der Umstellung zum 31. Dezember 2013 mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden und wurde somit nicht durchgeführt.

### Auswirkung auf die Gewinn- und Verlustrechnung (Zunahme/Abnahme) des Ergebnisses

in T€	Anhang Nr.	2013	2012 <sup>1)</sup>	Anpassung	2012
Mieterträge		29.637	31.487	20.322	11.165
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		6.790	5.341	2.929	2.412
Erbbauszinsen		-7	-7	-	-7
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		-13.327	-11.523	-6.338	-5.185
<b>Nettomietserträge</b>	(22)	<b>23.093</b>	<b>25.298</b>	<b>16.913</b>	<b>8.385</b>
<b>Allgemeine Verwaltungskosten</b>	(23)	<b>-3.287</b>	<b>-3.482</b>	<b>-1.104</b>	<b>-2.378</b>
Sonstige betriebliche Erträge		470	248	123	125
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-498	-449	-103	-346
<b>Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt</b>	(24)	<b>-28</b>	<b>-201</b>	<b>20</b>	<b>-221</b>
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		29.932	5.211	-	5.211
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-30.661	-5.160	-	-5.160
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	(25)	<b>-729</b>	<b>51</b>	<b>-</b>	<b>51</b>
Bewertungsgewinne		847	5.184	1.370	3.814
Bewertungsverluste		-14.884	-14.902	-11.106	-3.796
<b>Bewertungsergebnis</b>	(26)	<b>-14.037</b>	<b>-9.718</b>	<b>-9.736</b>	<b>18</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>5.012</b>	<b>11.948</b>	<b>6.093</b>	<b>5.855</b>
<b>Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen</b>	(7)	<b>1.504</b>	<b>-592</b>	<b>-1.801</b>	<b>1.209</b>
Zinserträge		96	138	102	36
Zinsaufwendungen	(27)	-12.786	-11.081	-6.398	-4.683
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(15)	947	-591	651	-1.242
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-11.743</b>	<b>-11.534</b>	<b>-5.645</b>	<b>-5.889</b>
<b>Jahresfehlbetrag</b>		<b>-5.227</b>	<b>-178</b>	<b>-1.353</b>	<b>1.175</b>
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)	(29)	-0,56	-0,02		0,13

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

**Auswirkung auf das Eigenkapital (Zunahme/Abnahme) des Nettoeigenkapitals**

in T€ außer in Umlauf befindliche Aktien	Anhang Nr.	Im Umlauf befindliche Aktien [in Stück]	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Wert- änderungs- rücklage	Bilanz- verlust	Eigene Anteile	Gesamt
<b>Stand 1. Januar 2012</b>	(14)	<b>9.325.572</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>-6.480</b>	<b>-5.047</b>	<b>-398</b>	<b>81.276</b>
Zugang Eigenkapital der neu zu konsolidierenden Töchter		–	–	–	–	42.946	–	42.946
Abgang anteiliges Eigenkapital der neu zu konsolidierenden Töchter		–	–	–	–	-38.583	–	-38.583
Abgang Impairment der neu zu konsolidierenden Töchter		–	–	–	–	-4.363	–	-4.363
<b>Stand 1. Januar 2012<sup>1)</sup></b>		<b>9.325.572</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>-6.480</b>	<b>-5.047</b>	<b>-398</b>	<b>81.276</b>
Ausschüttung		–	–	–	–	-746	–	-746
Gesamtergebnis vor Einbeziehung neu zu konsolidierende Unternehmen		–	–	–	69	1.444	–	1.513
Veränderung durch neu zu konsolidierende Töchter		–	–	–	–	-1.622	–	-1.622
<b>Stand am 31. Dezember 2012<sup>1)</sup></b>		<b>9.325.572</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>-6.411</b>	<b>-5.971</b>	<b>-398</b>	<b>80.421</b>
Ausschüttung		–	–	–	–	-932	–	-932
Jahresfehlbetrag		–	–	–	–	-5.227	–	-5.227
Sonstiges Ergebnis		–	–	–	6.411	–	–	6.411
<b>Stand am 31. Dezember 2013</b>		<b>9.325.572</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>–</b>	<b>-12.130</b>	<b>-398</b>	<b>80.673</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

### Auswirkung auf die Kapitalflussrechnung (Zunahme/Abnahme) des Cash-Flows

in T€	Anhang Nr.	2013	2012 <sup>1)</sup>	Anpassung	2012
<b>Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>		<b>-5.227</b>	<b>-178</b>	<b>-1.353</b>	<b>1.175</b>
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit					
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	(11)	56	-8	-18	10
Zinsaufwendungen		12.786	11.081	6.398	4.683
Zinsertrag		-96	-138	-102	-36
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(5)	37	39	-	39
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	(25)	729	-51	-	-51
Erträge aus dem Abgang von Beteiligungen		-360	-46	-46	-
Bewertungsergebnis	(26)	14.037	9.718	9.736	-18
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	(7)	-1.134	592	1.801	-1.209
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	(7)	511	515	-1.941	2.456
Verlust- (+)/Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	(15)	-947	591	-658	1.249
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	(15)	-4.786	-3.222	-2.652	-570
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	(17)	18	240	-273	513
Zinsausgaben	(27)	-11.994	-10.216	-6.552	-3.664
Zinseinnahmen	(27)	96	138	102	36
Veränderungen bei Aktiva und Passiva					
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(10)	-596	-410	105	-515
Zunahme (-)/Abnahme (+) sonstiger Forderungen	(8)	-536	-848	-466	-382
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	(19)	65	17	-1	18
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		449	-250	-108	-142
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	(18)	-284	-79	578	-657
nicht liquiditätswirksame Zu- und Abgänge		-1.468	336	-3	339
<b>Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>1.356</b>	<b>7.821</b>	<b>4.547</b>	<b>3.274</b>
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(6)	-800	-1.730	-328	-1.402
Nettoerlöse aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	(6)	29.932	5.026	-	5.026
Auszahlung für den Erwerb langfristiger Vermögenswerte	(5)	-1	-	-	-
<b>Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>29.131</b>	<b>3.296</b>	<b>-328</b>	<b>3.624</b>
Abfindungen an Minderheitsgesellschafter	(15)	-825	-55	-81	26
Aufnahme von Finanzschulden	(16)	2.004	4.996	-	4.996
Rückzahlung von Finanzschulden	(16)	-27.555	-19.898	-6.859	-13.039
Dividendenzahlungen	(14)	-932	-746	-1	-745
<b>Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-27.308</b>	<b>-15.703</b>	<b>-6.941</b>	<b>-8.762</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel</b>	(13)	<b>3.179</b>	<b>-4.586</b>	<b>-2.722</b>	<b>-1.864</b>
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	(13)	14.182	18.768	11.043	7.725
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>		<b>17.361</b>	<b>14.182</b>	<b>8.321</b>	<b>5.861</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)



### (3) Schätzungen und Ermessensausübungen im Rahmen der Rechnungslegung

#### Konsolidierung von Unternehmen, an denen der Konzern nicht die Mehrheit der Stimmrechte hält

Die Präsenzmehrheit des Konzerns in den Gesellschafterversammlungen der Tochterunternehmen, die über die Steuerung der Tochterunternehmen entscheidet, ist ausschlaggebend für die Beurteilung des Konzerns, dass die Stimmrechtsanteile an den Gesellschaften BBV 02, BBV 10, BBV 14, IC 12 und IC 15 nicht entscheidend sind bei der Frage, wer die Unternehmen beherrscht. Obgleich sein Stimmrechtsanteil unter 50 % liegt, stellt der Konzern jeweils den größten Einzelgesellschafter bei den genannten Gesellschaften dar. Die Fair Value REIT-AG verfügte in den vergangenen drei Jahren über eine Präsenzmehrheit in den Gesellschafterversammlungen von mindestens 63,18 % bei dem BBV 02, von mindestens 56,25 % beim BBV 10, von mindestens 67,49 % beim BBV 14, von mindestens 63,72 % beim IC 12 und von mindestens 62,44 % beim IC 15. Die verbleibenden Kommanditanteile befinden sich in Streubesitz.

**Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** Der Konzern hat unabhängige Gutachter mit der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2013 beauftragt. Da aufgrund der Eigenschaften und Merkmale der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bis auf die Kaufpreise der veräußerten Immobilien in Erlangen, Hannover, Henstedt-Ulzburg und Weyhe-Leeste keine vergleichbaren Marktwerte zur Verfügung standen, wurde die Bewertung anhand eines auf Discounted-Cashflow-Methoden basierten Bewertungsmodells vorgenommen. Grundstücke und Gebäude wurden auf Basis von marktbezogenen Daten bewertet; dabei wurden Preise für vergleichbare Objekte herangezogen und an spezielle Marktfaktoren, darunter Art, Lage oder Zustand des jeweiligen zu bewertenden Objekts, angepasst. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden im Bewertungsergebnis in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

**Auseinandersetzungsguthaben BBV 09** Das in der Gewinn- und Verlustrechnung enthaltene Ergebnis sowie das in der Bilanz ausgewiesene Auseinandersetzungsguthaben des BBV 09 beruht auf dem geprüften, aber noch nicht testierten Jahresabschluss und der durch den seitens BBV 09 beauftragten Gutachter ermittelten Marktwerte der Immobilien. Nach verbindlicher Feststellung des Auseinandersetzungsguthabens durch den bestellten Abschlussprüfer als Schiedsgutachter wird der Jahresabschluss final aufgestellt, geprüft und testiert.

### (4) Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Schulden</b>					
in T€	Bewertungsstichtag	Summe	Notierter Preis auf aktiven Märkten (Stufe 1)	Wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	Wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	31.12.2013	292.297	–	–	292.297
Zur Veräußerung gehaltenen langfristige Vermögenswerte					
Gewerbeimmobilien in Deutschland	31.12.2013	19.585	–	–	19.585
Derivate finanzielle Vermögenswerte					
Cap Prämie	31.12.2013	30	–	30	–
Derivate finanzielle Verbindlichkeiten					
Swap	31.12.2013	1.778	–	1.778	–
Marktbewertung Cap	31.12.2013	311	–	311	–
Finanzverbindlichkeiten	31.12.2013	191.181	–	191.181	–

## Angaben zur Bilanz

### (5) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

<b>Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen</b>			
in T€	Immaterielle Vermögens- werte	Anlagen im Bau	Sachanlagen (Geschäfts- ausstattung)
<b>Anschaffungskosten</b>			
<b>Stand am 1. Januar 2012</b>	<b>203</b>	<b>–</b>	<b>53</b>
Abgänge	–	–	–44
<b>Stand am 31. Dezember 2012</b>	<b>203</b>	<b>–</b>	<b>9</b>
Zugänge	–	92	3
<b>Stand am 31. Dezember 2013</b>	<b>203</b>	<b>92</b>	<b>12</b>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>			
<b>Stand am 1. Januar 2012</b>	<b>–23</b>	<b>–</b>	<b>–47</b>
Zugänge	–37	–	–1
Abgänge	–	–	43
<b>Stand am 31. Dezember 2012</b>	<b>–60</b>	<b>–</b>	<b>–5</b>
Zugänge	–37	–	–2
<b>Stand am 31. Dezember 2013</b>	<b>–97</b>	<b>–</b>	<b>–7</b>
<b>Buchwerte</b>			
Stand am 1. Januar 2012	180	–	6
Stand am 31. Dezember 2012	143	–	4
<b>Stand am 31. Dezember 2013</b>	<b>106</b>	<b>92</b>	<b>5</b>

**(6) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien****Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

in T€	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Gesamt
<b>Anschaffungskosten</b>			
<b>Stand am 1. Januar 2012</b>	<b>51.550</b>	<b>115.505</b>	<b>167.055</b>
Zugänge (Änderung Konsolidierungskreis)	–	279.898	279.898
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	683	101	784
Abgänge – Veräußerungen	–3.086	–2.002	–5.088
<b>Stand am 31. Dezember 2012</b>	<b>49.147</b>	<b>393.502</b>	<b>442.649</b>
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	517	191	708
Abgänge – Veräußerungen	–6.027	–29.800	–35.827
Umgliederung in zu veräußernde Vermögenswerte	–1.299	–21.859	–23.158
<b>Stand am 31. Dezember 2013</b>	<b>42.338</b>	<b>342.034</b>	<b>384.372</b>
<b>Wertveränderungen</b>			
<b>Stand am 1. Januar 2012</b>	<b>–5.513</b>	<b>–32.415</b>	<b>–37.928</b>
Zugänge (Änderung Konsolidierungskreis)	–	–41.348	–41.348
Aufwertungen	818	4.366	5.184
Abwertungen	–811	–12.861	–13.672
Abgänge – Veräußerungen	71	916	987
<b>Stand am 31. Dezember 2012</b>	<b>–5.435</b>	<b>–81.342</b>	<b>–86.777</b>
Aufwertungen	12	835	847
Abwertungen	–631	–14.253	–14.884
Abgänge – Veräußerungen	796	4.370	5.166
Umgliederung in zu veräußernden Vermögenswerte	199	3.374	3.573
<b>Stand am 31. Dezember 2013</b>	<b>–5.059</b>	<b>–87.016</b>	<b>–92.075</b>
<b>Beizulegende Zeitwerte</b>			
Stand am 1. Januar 2012 (vor Anpassung)	46.037	83.090	129.127
Stand am 31. Dezember 2012	43.712	312.160	355.872
<b>Stand am 31. Dezember 2013</b>	<b>37.279</b>	<b>255.018</b>	<b>292.297</b>

Zum Stand 31. Dezember 2013 handelt es sich um insgesamt 49 Objekte, wobei 42 Objekte als Voll-eigentum, sechs Objekte als Teileigentum und ein Objekt als Erbbaurecht bestehen. Gegenüber dem 31. Dezember 2012 hat sich die Zahl der Objekte im Saldo um 11 Objekte vermindert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden sechs Objekte aus dem Direktbesitz der Fair Value REIT-AG und fünf Objekte aus Tochterunternehmen veräußert.

Der Bestand der Immobilien ist überwiegend mit Grundpfandrechten zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet. Die Immobilien des BBV 03 im Wert von T€ 6.870 (2012: T€ 6.630) 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€ 1.042 (2012: T€ 930).

Aus einem langfristigen Erbbaurechtsvertrag (Restlaufzeit 27 Jahre) resultiert eine Verpflichtung zu künftigen Erbbauzinszahlungen von T€4 p.a. Der Vertrag beinhaltet Indexklauseln.

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien wurden außer bei den veräußerten Immobilien in Erlangen, Hannover, Henstedt-Ulzburg und Weyhe-Leeste objektweise durch die CBRE GmbH, Frankfurt, auf der Grundlage des DCF-Verfahrens ermittelt. Die Zahlungsströme eines 10-Jahreszeitraums wurden im Detail geplant; für die Zeit danach wurden nachhaltige Mietreinerträge zugrunde gelegt, deren Kapitalwert auf der Basis objektbezogener Kapitalisierungsraten 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 auf den Bewertungsstichtag abgezinst und um die geschätzten Erwerbsnebenkosten eines potenziellen Erwerbers vermindert.

Folgende Bandbreiten der Kapitalisierungs- und Diskontierungsraten kamen für die verschiedenen Nutzungsarten im Vorjahresvergleich zur Anwendung:

	Kapitalisierungsraten in %		Diskontierungsraten in %	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Quelle: Immobiliengutachten CBRE 2013, 2012				
Büro	6,1–7,6	6,0–7,4	6,6–8,1	6,5–7,8
gewichteter Durchschnitt	6,70	6,67	7,21	7,16
Handel	5,9–9,0	6,7–8,6	6,3–9,5	7,1–9,1
gewichteter Durchschnitt	7,04	6,88	7,50	7,35
Sonstiges	6,6–8,3	6,3–8,6	7,1–8,8	7,0–9,1
gewichteter Durchschnitt	7,41	7,25	7,91	7,84

Die sich hieraus ergebenden Wertänderungen (Bewertungsgewinne und -verluste) 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 14 Immobilien mit unveränderten oder gestiegenen Werten weisen drei Objekte in Barmstedt, Neumünster und Quickborn (Direktbesitz) sowie in Münster (BBV10) einen unveränderten Wert auf. Bei den restlichen 10 Objekten mit gestiegenen Marktwerten befinden sich vier Objekte im Direktbesitz (Sparkassenportfolio). Aufgrund der jährlich automatischen Anpassung der Mieten an die Veränderung des Verbraucherpreisindex ist es Ende 2013 im Vergleich zum Vorjahr zu einer Anhebung der Mieten um rd. 1,34 % bei den im Direktbesitz befindlichen Immobilien gekommen, was die wesentliche Ursache der gestiegenen Marktwerte bei ansonsten identischen Rahmenbedingungen ist. Darüber hinaus ist es bei sechs 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:



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

<b>Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen</b>		
in T€	2013	2012 <sup>1)</sup>
<b>Laufendes Ergebnis</b>		
Anteiliges Bewertungsergebnis	-5.118	-9.491
Übriges laufendes Ergebnis	6.252	8.271
<b>Ergebnisanteil</b>	<b>1.134</b>	<b>-1.220</b>
Auflösung der (+)/Zuführung zur (-) Wertberichtigung	-	628
Ertrag aus dem Abgang von Beteiligungen	370	-
<b>Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen, gesamt</b>	<b>1.504</b>	<b>-592</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

Das Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen im abgelaufenen Geschäftsjahr enthält das Bewertungsergebnis des BBV 09. Dieses setzt sich zusammen aus dem Auseinandersetzungsguthaben i.H.v. T€ 11.628 abzüglich des Konzernbuchwertes der BBV 09 zum Bilanzstichtag i.H.v. T€ 11.258, was den Ertrag aus dem Abgang der Beteiligung darstellt und dem Ergebnisanteil von T€ 1.134.

Die in den Vorjahren vorgenommene Überprüfung der Werthaltigkeit der Beteiligungen unterbleibt im abgelaufenen Geschäftsjahr, da die restlichen vormals assoziierten Unternehmen inzwischen als Tochterunternehmen in den Konzern voll einbezogen werden.

Diese Überprüfung der Nutzungswerte der Beteiligungen in den Vorjahren ergab, dass diese unter dem anteiligen Eigenkapital der Beteiligungsgesellschaften lagen. Die Wertdifferenz beruhte 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 ab dem Bilanzstichtag nicht überschreitet und daher der Anfall der nicht immobilienbezogenen Kosten auf fünf Jahre beschränkt ist.

Die aus der Überprüfung der Nutzungswerte resultierenden kumulierten Wertminderungen i.H.v. T€ 4.363 aus den Vorjahren bleiben bei der Vollkonsolidierung der assoziierten Unternehmen außer Ansatz und führen zu einer Erhöhung des Konzerneigenkapitals zum 1. Dezember 2012.

**(8) Sonstige Vermögenswerte (langfristig)**

in T€	31.12.2013	31.12.2012
<b>Nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Überdeckung Pensionsplan	10	6
<b>Sonstige Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>10</b>	<b>6</b>

Mit Vertrag vom 10. Juli 2008 wurde eine bestehende Pensionszusage der IC Fonds GmbH zugunsten von Herrn Frank Schaich von dem Konzern übernommen. 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:

in T€	2013	2012
<b>Barwert der Verpflichtung</b>		
<b>Stand zu Beginn des Jahres</b>	<b>89</b>	<b>70</b>
Dienstzeitaufwand	4	3
Zinsaufwand	3	4
Versicherungsmathematische Verluste (+)/Gewinne (-)	-3	12
<b>Stand am Ende des Jahres</b>	<b>93</b>	<b>89</b>
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens</b>		
<b>Stand zu Beginn des Jahres</b>	<b>95</b>	<b>87</b>
Einzahlungen des Arbeitgebers	5	5
Erwartete Erträge aus Planvermögen	3	3
<b>Stand am Ende des Jahres</b>	<b>103</b>	<b>95</b>
<b>Überdeckung Pensionsplan</b>	<b>10</b>	<b>6</b>

Für das Jahr 2014 werden Einzahlungen des Arbeitgebers in den Versorgungsplan in Höhe von T€5 erwartet.

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

in T€	2013	2012
<b>Dienstzeitaufwand</b>		
in den Verwaltungskosten ausgewiesen	4	3
<b>Versicherungsmathematische Verluste</b>		
in den Verwaltungskosten ausgewiesen	-3	12
Zinsaufwand	3	4
<b>Erwarteter Ertrag aus dem Planvermögen</b>	<b>3</b>	<b>-2</b>
im Finanzergebnis ausgewiesen	<b>6</b>	<b>2</b>
<b>Pensionsaufwand, gesamt</b>	<b>7</b>	<b>17</b>

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

Es wurden folgende versicherungsmathematische Annahmen getroffen:

in %	2013	2012
Abzinsungssatz	3,7	3,6
Erwarteter Ertrag aus dem Planvermögen	3,6	2,5

Der Konzern hat im Berichtsjahr T€12 (2012: T€15) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt. Weitere beitragsorientierte Pensionszahlungen bestehen im Konzern i.H.v. T€17 (2012: T€16).

### (9) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in T€	31.12.2013	31.12.2012
Hotelimmobilie Hannover, Hinüberstr. 6 („BBV06“)	17.000	–
Gewerbeobjekt Erlangen, Henkestr. 5 („BBV02“)	1.485	–
Verwaltungsobjekt Henstedt-Ulzburg, Hamburger Str. 83 („Fair Value“)	1.100	–
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>19.585</b>	<b>–</b>

Die Hotelimmobilie in Hannover (BBV06) und das Verwaltungsgebäude in Henstedt-Ulzburg (Fair Value) wurden mit notariellen Kaufvertrag vom 23. Dezember 2013 und 24. Januar 2014 zu Kaufpreisen von jeweils T€17.000 bzw. T€1.100 veräußert. Mit Zahlung der Kaufpreise zum 1. Februar 2014 ging der Besitz mit allen Nutzen und Lasten bei beiden Objekten auf die Erwerber über. Das Gewerbeobjekt in Erlangen (BBV02) wurde mit notariellem Kaufvertrag vom 21. Dezember 2013 zu einem Kaufpreis von T€1.485 veräußert. Die Genehmigung durch die Geschäftsführung der BBV02 erfolgte am 14. Februar 2014. Dadurch erfolgte rückwirkend zum Ablauf des 31. Dezember 2013 der (wirtschaftliche) Übergang von Nutzen und Lasten; der Eigentumsübergang erfolgt erst nach vorheriger Eintragung der Gesellschafter der BBV02 im Grundbuch.



**(10) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

in T€	31.12.2013	31.12.2012 <sup>1)</sup>
<b>Mietforderungen einschließlich Nebenkostenabrechnungen</b>		
Noch nicht fällig	715	700
Überfällig und nicht wertberichtigt		
Fällig seit bis zu 30 Tagen	183	588
Fällig seit 30 bis 90 Tagen	864	503
Fällig seit 90 bis 360 Tagen	502	407
Fällig seit mehr als 360 Tagen	227	217
Wertberichtigte Forderungen	513	217
<b>Mietforderungen, gesamt</b>	<b>3.004</b>	<b>2.632</b>
Wertberichtigungen	-513	-217
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, gesamt</b>	<b>2.491</b>	<b>2.415</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

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

in T€	2013	2012 <sup>1)</sup>
<b>Stand zu Beginn des Jahres</b>	<b>217</b>	<b>206</b>
Änderung Konsolidierungskreis	-	197
Zuführung	367	29
Inanspruchnahme	-38	-165
Auflösung	-33	-50
<b>Stand am Ende des Jahres</b>	<b>513</b>	<b>217</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

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

Mietforderungen im Betrag von T€ 1.999 (2012: T€ 1.753) sind als Sicherheit für Bankkredite abgetreten.

**(11) Ertragsteuerforderungen**

Es handelt sich um zu erstattende Quellensteuer auf Zinserträge.

**(12) Sonstige Forderungen und Vermögenswerte**

in T€	31.12.2013	31.12.2012 <sup>1)</sup>
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>		
Forderung Auseinandersetzungsguthaben BBV09	11.628	–
Kaufpreisforderungen im Rahmen der Veräußerung von Immobilien im Direktbesitz	1.960	561
Übrige	122	65
Hinterlegte Sicherheit	13	11
Auseinandersetzungsguthaben Minderheitsgesellschafter	3	22
Forderungen aus der Schätzung von bedingten Umsatzmieten	–	330
<b>Finanzielle Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>13.726</b>	<b>989</b>
<b>Nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Umsatzsteuer	56	118
Sonstige	56	94
Abgrenzung Cap-Prämie	30	449
Zinsabgrenzung	24	81
<b>Nicht finanzielle Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>166</b>	<b>742</b>
<b>Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>13.892</b>	<b>1.731</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

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

**(13) Liquide Mittel**

Beim Tochterunternehmen BBV06 ist ein Kontokorrentguthaben an die kreditgebende Bank verpfändet. Das Guthaben ist zum Bilanzstichtag auf T€3.362 (2012: T€2.360) angestiegen. 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 2013 befanden sich 9.325.572 Aktien (2012: 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.

**Bilanzverlust** Im Bilanzverlust 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 2013 unverändert rund 0,86 % des Grundkapitals.

**(15) Anteile von Minderheitsgesellschaftern****Entwicklung der Anteile von Minderheitsgesellschaftern**

in T€	IC01	IC03	IC07	IC13
<b>Stand am 1. Januar 2011</b>	<b>942</b>	<b>694</b>	<b>1.521</b>	<b>537</b>
Gewinn/Verlust aus cash flow hedges	–	–	–	–
Ergebnisanteil – Aufwand (+)/Ertrag (–)	–25	71	61	312
Auszahlungen	–502	–	–1	–4
Umbuchungen (Abfindungen)	–	–	–	–
Umbuchungen (Abfindungen Anteile GF-KGs)	–	–	–	–
Anpassung nach IAS 8	–	4	–	–44
<b>Stand am 31. Dezember 2011</b>	<b>415</b>	<b>769</b>	<b>1.581</b>	<b>801</b>
Gewinn/Verlust aus cash flow hedges	–	–	–	–
Ergebnisanteil – Aufwand (+)/Ertrag (–)	–324	44	16	421
Anpassung nach IAS 8	–	–	–73	–
Auszahlungen	–	–	–	–1
Umbuchungen (Abfindungen)	–	–	96	–
<b>Stand am 31. Dezember 2012</b>	<b>91</b>	<b>813</b>	<b>1.620</b>	<b>1.221</b>
Gewinn/Verlust aus cash flow hedges	–	–	–	–
Ergebnisanteil – Aufwand (+)/Ertrag (–)	–	–106	–53	173
Auszahlungen	–91	–	–	–
Umbuchungen (Abfindungen)	–	–	–	–22
<b>Stand am 31. Dezember 2013</b>	<b>–</b>	<b>707</b>	<b>1.567</b>	<b>1.372</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

BBV03	BBV06	IC12	IC15	BBV02	BBV10	BBV14	Gesamt <sup>1)</sup>
<b>3.933</b>	<b>6.756</b>	<b>3.725</b>	<b>10.782</b>	<b>290</b>	<b>24.377</b>	<b>20.862</b>	<b>74.419</b>
–	143	–	–	–	397	–	540
–105	576	–163	914	–208	–163	1.658	2.928
–144	–1	–64	–345	–	–882	–1	–1.944
–26	–113	–12	–27	–8	–17	5	–198
–	–	–	–	–	–3	–2	–5
–	3	–2	–18	–	–24	–1	–82
<b>3.658</b>	<b>7.364</b>	<b>3.484</b>	<b>11.306</b>	<b>74</b>	<b>23.685</b>	<b>22.521</b>	<b>75.658</b>
–	32	–	–	–	610	–	642
440	645	187	131	86	–2.767	1.981	860
–20	–176	–	–	–	–	–	–269
–568	–1	–1	–342	–	–879	–1.430	–3.222
–8	–81	–73	–44	–	–	–	–110
<b>3.502</b>	<b>7.783</b>	<b>3.597</b>	<b>11.051</b>	<b>160</b>	<b>20.649</b>	<b>23.072</b>	<b>73.559</b>
–	–13	–	–	–	642	–	629
–23	–443	–10	125	32	–2.595	1.953	–947
–106	–6	–318	–337	–	–352	–4.401	–5.611
–	–844	–76	–178	–	–868	–	–1.988
<b>3.373</b>	<b>6.477</b>	<b>3.193</b>	<b>10.661</b>	<b>192</b>	<b>17.476</b>	<b>20.624</b>	<b>65.642</b>

**(16) Finanzverbindlichkeiten**

<b>Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten</b>		
in T€	31.12.2013	31.12.2012 <sup>1)</sup>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	123.453	153.230
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	3.130	7.586
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>126.583</b>	<b>160.816</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	34.294	15.515
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	30.304	40.401
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>64.598</b>	<b>55.916</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>191.181</b>	<b>216.732</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

Die variabel verzinslichen Bankdarlehen werden auf der Basis des EURIBOR zuzüglich Marge verzinst. Sie sind in Höhe von T€ 10.000 (2012: T€ 30.430) 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 variabel verzinslichen Bankdarlehen betragen zum 31. Dezember 2013 durchschnittlich 2,40 %, im Vorjahr einschließlich der nicht wirksam gesicherten variablen Darlehen 2,64 % p.a. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen beläuft sich zum 31. Dezember 2013 auf 4,01 %, im Vorjahr einschließlich der wirksam gesicherten variablen Darlehen 5,4 % p.a.

Die Darlehen i.H.v. T€ 191.181 sind bis auf T€ 7.000 in voller Höhe grundpfandrechtlich gesichert. Daneben sind bei allen Gesellschaften die Mietforderungen abgetreten. Für das Darlehen der Fair Value bei der Capital Bank – GRAWE Gruppe, AG, Graz (Österreich) i.H.v. T€ 7.000 (2012: T€ 4.996) sind die von der Fair Value gehaltenen Anteile an den IC-/BBV-Immobilienfonds verpfändet.

<b>Grundbuchlich gesicherte Rechte</b>		
in T€		Wert
IC 07	Grundschild	21.731
IC 12	Grundschild	2.500
IC 13	Grundschild	33.719
IC 15	Grundschild	37.754
BBV 02	Grundschild	6.243
BBV 06	Grundschild	62.877
BBV 10	Grundschild	53.711
BBV 14	Grundschild	38.649
Fair Value	Grundschild	35.540

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

<b>Restlaufzeiten der langfristigen Bankverbindlichkeiten</b>		
in T€	31.12.2013	31.12.2012 <sup>1)</sup>
Zwischen 1 und 2 Jahren	46.955	28.235
Zwischen 2 und 5 Jahren	21.609	65.421
Nach mehr als 5 Jahren	58.019	67.160
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>126.583</b>	<b>160.816</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

Bei den Bankverbindlichkeiten erfolgten im Geschäftsjahr 2013 Sondertilgungen in Höhe von insgesamt T€ 16.248. Davon entfielen T€ 10.000 auf die BBV 14, T€ 3.005 auf die Fair Value, T€ 2.493 auf die BBV 10 sowie T€ 750 auf die BBV 06.

Zum Ende des Geschäftsjahres wurde der Kredit für die Finanzierung des Sparkassenportfolios umstrukturiert. Es wurden zwei Darlehenstranchen vereinbart, die mit T€ 10.000 fest bzw. mit T€ 14.641 variabel verzinst werden. Die Laufzeit der beiden Tranchen wurden um ein Jahr, bis zum 30. Juni 2019, verlängert.

Für den verbliebenen Kredit bei der Westdeutschen ImmobilienBank AG hat alle zwei Jahre seit Dezember 2009 ein sog. Loan to Value-Test stattzufinden. Danach darf die Kreditvaluta 75% des Marktwertes der Immobilien nicht übersteigen. Ferner müssen die zukünftigen Nettomieteinkünfte den Kapitaldienst zu mindestens 120% 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. Die Covenants für den Kredit wurden am 31. Dezember 2013 eingehalten.

Andere Vereinbarungen zur Einhaltung von Covenants bestehen nicht.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr liefen zum 31. Dezember 2013 bei dem Tochterunternehmen BBV 10 die Zinsswaps aus. Bei der Fair Value wurde der Basisbetrag des Zins-Swaps um T€ 19.730 auf T€ 10.000 reduziert und damit die Sicherungsbeziehung zu dem zugrundeliegenden Kredit aufgelöst. Daher reduziert sich im abgelaufenen Geschäftsjahr die Auswirkung des Zinsswaps auf null. Für die Teilauflösung des Zinsswaps bei der Fair Value entstanden Kosten i.H.v. T€ 3.495, welche erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurden.

Der Kredit bei der Capital Bank – GRAWE Gruppe, AG, Graz (Österreich) wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr um T€ 2.004 auf T€ 7.000 aufgestockt und damit vollständig in Anspruch genommen. Das Darlehen ist zum 30. Juni 2015 endfällig und kann jederzeit vorfällig zurückgezahlt werden.

## (17) Derivative Finanzinstrumente

Es handelt sich um Zinssicherungsgeschäfte (Zinsswaps und Caps) der Fair Value REIT-AG sowie der Tochterunternehmen BBV 06, BBV 10 und BBV 14, deren Marktwerte sich wie folgt entwickelt haben:

in T€	mit bilanzieller Sicherungsbeziehung		ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung		Gesamt
	Direkt- investition	Tochter- unternehmen	Direkt- investition	Tochter- unternehmen	
<b>Stand am 1. Januar 2012</b>	<b>5.693</b>	<b>787</b>	<b>–</b>	<b>3.102</b>	<b>9.582</b>
Erfolgswirksame Zuführung (+)/Auflösung (–)	–	–	520	–922	–402
Zuführung zu Lasten des sonstigen Ergebnisses	351	–420	–	–	–69
<b>Stand am 31. Dezember 2012</b>	<b>6.044</b>	<b>367</b>	<b>520</b>	<b>2.180</b>	<b>9.111</b>
Erfolgswirksame Zuführung (+)/Auflösung (–)	–	–	1.258	–1.869	–611
Zuführung zu Lasten des sonstigen Ergebnisses	–6.044	–367	–	–	–6.411
<b>Stand am 31. Dezember 2013</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1.778</b>	<b>311</b>	<b>2.089</b>

Die Fair Value REIT-AG hat in Verbindung mit dem in 2008 vereinbarten, variabel verzinslichen Kredit bei der Westdeutschen ImmobilienBank AG (WIB) in Höhe von ursprünglich T€ 33.690 ein Zinssicherungsgeschäft mit diesem Kreditinstitut in anfänglich identischer Höhe abgeschlossen. Das Geschäft hatte 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. Durch die im Jahr 2013 erfolgte Umstrukturierung und Verlängerung der Finanzierung des Kredites bei der WIB war die im Rahmen eines Mikro hedge bestehende Bewertungseinheit mit dem Bankkredit aufzuheben, sodass das Sicherungsgeschäft insgesamt als ineffektiv anzusehen ist.

Im Rahmen des Zinsmanagements des Konzerns wurde der fortgeschriebene Basisbetrag des Zinsswapgeschäftes in Höhe von T€ 29.730 durch Teilauflösung um T€ 19.730 vermindert. Zum 31. Dezember 2013 weist der Basisbetrag einen Wert von T€ 10.000 (i. Vj. T€ 30.630) aus. Der negative Marktwert beträgt zum Bilanzstichtag T€ 1.778 (i. Vj. € 6.564). Die Wertermittlung erfolgte auf Basis der Barwerte der künftigen Zinszahlungsströme (Discounted cash flow-Modell).

Bei den Tochterunternehmen BBV 06 und BBV 14 bestehen Zinssicherungsgeschäfte ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung. Die negativen Marktwerte betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr T€ 311 (2012: T€ 596). Es handelt sich um Cap-Vereinbarungen, deren Laufzeiten jeweils zum 31. Dezember 2014 bzw. zum 31. März 2016 enden. 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 % (BBV 06) bzw. auf über 4,25 % (BBV 14) steigen sollte.

Die Wertveränderungen der Vorjahre wurden im Rahmen des sonstigen Ergebnisses zu Lasten der im Eigenkapital gesondert ausgewiesenen Wertänderungsrücklage gebucht. Aufgrund der nicht mehr bestehenden Bewertungseinheit mit dem Bankkredit wurde die Wertänderungsrücklage i. H. v. T€ 6.044 bei der Fair Value erfolgswirksam aufgelöst. Bei dem Tochterunternehmen BBV 10 liefen zum Ende des Vorjahres noch bestehende Zinssicherungsgeschäfte zum Bilanzstichtag aus. Es erfolgte eine erfolgswirksame Auflösung in entsprechender Höhe.



**Entwicklung der Wertänderungsrücklage nach IAS 39**

in T€	Direkt- investition	Tochter- unternehmen	Gesamt
<b>Stand am 1. Januar 2012</b>	<b>5.693</b>	<b>787</b>	<b>6.480</b>
Zuführung zu Lasten des sonstigen Ergebnisses	351	-420	-69
<b>Stand am 31. Dezember 2012</b>	<b>6.044</b>	<b>367</b>	<b>6.411</b>
Erfolgswirksame Zuführung (+)/Auflösung (-)	-6.044	-367	-6.411
<b>Stand am 31. Dezember 2013</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**(18) Sonstige Verbindlichkeiten**

in T€	31.12.2013	31.12.2012 <sup>1)</sup>
<b>langfristig</b>		
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	-	90
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>-</b>	<b>90</b>
<b>kurzfristig</b>		
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	1.980	255
Erhaltene Kautionen	350	183
Zinsverbindlichkeiten	331	1.014
Kreditorische Debitoren	326	182
Steuerverbindlichkeiten (Umsatzsteuer)	212	411
Sonstige	261	116
Vergütungen Aufsichtsrat	33	36
Verbindlichkeiten aus Nebenkostenabrechnungen	88	115
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen der IC-Gruppe	69	23
Passive Rechnungsabgrenzung	52	230
<b>Nicht finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
Abgrenzung Cap-Prämie	-	449
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>3.702</b>	<b>3.014</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>3.702</b>	<b>3.104</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

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 auszusahlen, wobei der jeweils rückständige Betrag mit 4 % p.a. zu verzinsen ist.

## (19) Rückstellungen

<b>Entwicklung der Rückstellungen</b>			
in T€	Personalbereich	Prüfungs-/Beratungskosten	Gesamt
<b>Stand am 1. Januar 2013</b>	<b>61</b>	<b>207</b>	<b>268</b>
Änderung Konsolidierungskreis	–	96	96
Zuführung	140	194	334
Inanspruchnahme	34	231	265
Auflösung	–	4	4
<b>Stand am 31. Dezember 2013</b>	<b>167</b>	<b>262</b>	<b>429</b>

## (20) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten

Im Rahmen des in 2008 erfolgten Verkaufs des Bürogebäudes Airport Office II, Düsseldorf hat sich die Gesellschaft gegenüber dem Erwerber dazu verpflichtet, auf Zahlung gerichtete Mängelansprüche gegen den Generalübernehmer des Objekts Airport Office II gerichtlich geltend zu machen. Da keine außergerichtliche Einigung erzielt werden konnte, hat die Gesellschaft am 13. Juni 2009 Klage beim Landgericht Düsseldorf erhoben. Mit Beschluss vom 12. Juli 2011 wurde ein gerichtlich bestellter Gutachter eingeschaltet, welcher das Objekt Anfang 2012 besichtigt hat und dessen Gutachten mit Datum 22. Oktober 2012 datiert. Eine Anhörung zur Erläuterung des Gutachtens durch den Sachverständigen fand am 1. Oktober 2013 statt. Die Klage der Gesellschaft wurde mit dem Urteil des LG Düsseldorf vom 7. Januar 2014 abgewiesen. Auf eine Berufung gegen die Entscheidung des LG Düsseldorf hat der Erwerber verzichtet. Die Kosten des Verfahrens sind durch eine Rückstellung vollumfänglich berücksichtigt.

Der Konzern haftet bei zwei Tochterunternehmen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von T€ 1.625 (2012: T€ 1.624).

## (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 ein PKW waren während des Geschäftsjahres angemietet. Für den PKW (2012: ein PKW) entstand ein Aufwand von T€ 12 (2012: T€ 8). Die Mindestleasingzahlungen bis zum Zeitpunkt der frühesten Kündbarkeit betragen:

<b>Mindestleasingzahlungen</b>		
in T€	31.12.2013	31.12.2012
innerhalb eines Jahres	17	17
zwischen 1 bis 5 Jahren	15	17
<b>Mindestleasingzahlungen, gesamt</b>	<b>32</b>	<b>34</b>

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

### (22) Nettovermietungsergebnis

Zuordnung des Nettovermietungsergebnisses	2013			2012 <sup>1)</sup>		
	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	27.414	2.223	29.637	31.487	–	31.487
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	6.679	111	6.790	5.341	–	5.341
Erbbauszinsen	–7	–	–7	–7	–	–7
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen						
Immobilien, mit denen Erträge erzielt wurden	–12.936	–391	–13.327	–11.523	–	–11.523
<b>Nettomietserträge, gesamt</b>	<b>21.150</b>	<b>1.943</b>	<b>23.093</b>	<b>25.298</b>	<b>–</b>	<b>25.298</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

### (23) Allgemeine Verwaltungskosten

	2013	2012 <sup>1)</sup>
in T€		
Fondsverwaltungsgebühren	734	971
Personalkosten	594	463
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	319	292
Rechts- und Beratungskosten	299	345
Nicht abziehbare Vorsteuer	267	255
Treuhandgebühren	255	277
Prüfungskosten	205	231
Rechnungswesen	154	146
Übrige	166	106
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	124	127
Wertgutachten	55	156
Bürokosten	46	34
Abschreibungen	39	38
Reise- und Kfz-Kosten	30	41
<b>Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt</b>	<b>3.287</b>	<b>3.482</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

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

in T€	2013	2012 <sup>1)</sup>
<b>Erträge</b>		
Auflösung von Rückstellungen für Instandhaltungen, Rechnungsnachlauf	222	131
Kostenerstattungen	157	101
Übrige	91	16
<b>Erträge, gesamt</b>	<b>470</b>	<b>248</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Zuführung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	-367	-29
Auflösung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	71	215
Sonstige Ausbuchung von Forderungen	-205	-522
Weiterzuberechnende Kosten	-7	-
Übrige	10	-113
<b>Aufwendungen, gesamt</b>	<b>-498</b>	<b>-449</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge (+) und Aufwendungen (-), gesamt</b>	<b>-28</b>	<b>-201</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

**(25) Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien**

in T€	2013	2012 <sup>1)</sup>
<b>Erlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien (Kaufpreise)</b>	<b>31.152</b>	<b>5.211</b>
<b>Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien</b>		
Buchwerte	-30.661	-4.975
Veräußerungskosten	-1.220	-185
<b>Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien, gesamt</b>	<b>-31.881</b>	<b>-5.160</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien</b>	<b>-729</b>	<b>51</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

Es handelt sich um sechs Immobilien aus dem Direktbesitz und fünf Immobilien aus Tochterunternehmen, die im Geschäftsjahr veräußert wurden.

**(26) Bewertungsergebnis**

in T€	2013	2012 <sup>1)</sup>
Bewertungsgewinne	847	5.184
Bewertungsverluste	-14.884	-13.969
	<b>-14.037</b>	<b>-8.785</b>
Folgeanpassung nach IAS 8	-	-933
<b>Bewertungsergebnis, gesamt</b>	<b>-14.037</b>	<b>-9.718</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

Die Bewertungsverluste im Geschäftsjahr ergeben sich aus der Marktbewertung zum Bilanzstichtag. Hiervon sind 12 Objekte im Direktbesitz und 19 Objekte im Beteiligungsbereich betroffen. Bewertungsgewinne ergeben sich bei vier Objekten im Direktbesitz und zehn Objekten im Beteiligungsbereich.

**(27) Zinsaufwendungen**

in T€	2013	2012 <sup>1)</sup>
Darlehens- und Swapzinsen	8.740	10.501
Ausgleichszahlung Swap	3.495	-
Wertveränderung derivativer Finanzinstrumente (soweit erfolgswirksam erfasst)	407	240
Übrige	144	340
<b>Zinsaufwand, gesamt</b>	<b>12.786</b>	<b>11.081</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

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

in T€	2013	2012
Gehälter	507	415
Abfindungen	30	-
Soziale Abgaben	57	48
<b>Personalaufwand, gesamt</b>	<b>594</b>	<b>463</b>
davon Aufwand für Altersversorgung	25	18

Im Jahresdurchschnitt wurden drei Mitarbeiter inklusive Vorstand (2012: 3) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2013 beträgt die Zahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand drei.

**Honorare und Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers** In 2013 sind Honorare für die folgenden Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München (im Vorjahr für den Konzernabschlussprüfer BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf), als Aufwand erfasst worden:

in T€	2013	2012 <sup>1)</sup>
Abschlussprüfungen	198	225
Andere Bestätigungsleistungen	7	6
<b>Prüfungshonorare, gesamt</b>	<b>205</b>	<b>231</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

## (29) Ergebnis je Aktie

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

		2013	2012 <sup>1)</sup>	2012
Jahresfehlbetrag (-überschuss)	in T€	-5.227	-178	1.175
geteilt durch: Gewichteter Durchschnitt der Aktien	in Stück	9.325.572	9.325.572	9.325.572
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)</b>	in €	<b>-0,56</b>	<b>-0,02</b>	<b>0,13</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

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

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

Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten	31.12.2013		31.12.2012 <sup>1)</sup>	
	Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte	Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
in T€				
<b>Aktiva</b>				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.491	2.491	2.415	2.415
Sonstige Forderungen	13.892	13.892	1.731	1.731
Liquide Mittel	17.361	17.361	14.182	14.182
<b>Aktiva, gesamt</b>	<b>33.744</b>	<b>33.744</b>	<b>18.328</b>	<b>18.328</b>
<b>Passiva</b>				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten				
Minderheitsanteile	65.642	65.642	73.630	73.559
Finanzverbindlichkeiten	191.181	191.181	216.550	216.732
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.150	2.150	1.701	1.701
Übrige Verbindlichkeiten	3.702	3.702	3.104	3.104
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten				
Derivative Finanzinstrumente ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung	2.089	2.089	2.700	2.700
Verbindlichkeiten ohne Zugehörigkeit zu den Bewertungskategorien des IAS 39				
Derivative Finanzinstrumente mit bilanzieller Sicherungsbeziehung	–	–	6.480	6.480
<b>Passiva, gesamt</b>	<b>264.764</b>	<b>264.764</b>	<b>304.165</b>	<b>304.276</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

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

**Nettogewinne oder -verluste aus Finanzinstrumenten** Diese lassen sich wie folgt darstellen:

in T€	2013	2012 <sup>1)</sup>
<b>Kredite und Forderungen</b>		
Sonstige betriebliche Erträge	33	50
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-534	-386
<b>Kredite und Forderungen, gesamt</b>	<b>-501</b>	<b>-336</b>
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten, Zuführung (+)/Auflösung (-)</b>		
Zinsswaps ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung	-611	-402
<b>Nettogewinne (-verluste)</b>	<b>-1.112</b>	<b>-738</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

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. Das Nettoergebnis enthält keine Zinsaufwendungen, diese sind in der Anhangsangabe Nr. 27 dargestellt.

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

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

- a) **Marktrisiken** Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Diese Mietverträge haben über ihre jeweilige Höhe und Laufzeit einen direkten Einfluss auf die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Sollten sich die Mieterträge verringern und die angenommenen Leerstände erhöhen, hätte dies nachteilige Auswirkungen auf die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.
- b) **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€ 788 (2012: –T€ 406) niedriger bzw. höher gewesen. Diese Auswirkung beruht auf veränderten Zinsaufwendungen für variabel verzinsliche Kredite, vermindert um die Effekte von Zinssicherungsgeschäften und Zinsen auf Bankguthaben.

Eine Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze würde zu einer Reduzierung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien führen, eine Reduzierung dieser Zinsen zu einer entsprechenden Erhöhung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

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.

- c) **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 2013 betragen die Mietausfälle 1,69 % (2012: 1,07 %) der Mieterträge bedingt durch einen erhöhten Einzelwertberichtigungsbedarf im IC 15 (T€ 153) und BBV 14 (T€ 115). Die Auflösungen von Einzelwertberichtigungen gingen im abgelaufenen Geschäftsjahr um T€ 144, die Ausbuchungen um T€ 317 zurück.

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.

#### d) 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:

in T€	31.12.2013				31.12.2012 <sup>1)</sup>			
	fällig innerhalb 1 Jahr	fällig zwischen 1–2 Jahren	fällig zwischen 3–5 Jahren	fällig nach 5 Jahren	fällig innerhalb 1 Jahr	fällig zwischen 1–2 Jahren	fällig zwischen 3–5 Jahren	fällig nach 5 Jahren
Minderheitsanteile	–	–	–	65.642	–	–	–	73.559
Bankverbindlichkeiten	69.390	50.516	29.278	58.711	61.551	32.361	74.169	68.988
Derivative Finanzinstrumente	567	506	1.016	–	3.413	1.341	3.768	589
Rückstellungen	429	–	–	–	364	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.150	–	–	–	1.701	–	–	–
Übrige Verbindlichkeiten	3.702	–	–	–	3.104	90	–	–
<b>Fälligkeiten, gesamt</b>	<b>76.238</b>	<b>51.022</b>	<b>30.294</b>	<b>124.353</b>	<b>70.133</b>	<b>33.792</b>	<b>77.937</b>	<b>143.136</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

Bei den aufgeführten Beträgen handelt es sich grundsätzlich um die zu leistenden Zahlungen einschließlich Zinsen.

**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.

<b>Konzern Eigenkapital-Quote</b>		31.12.2013	31.12.2012 <sup>1)</sup>
Eigenkapital	in T€	80.673	80.421
Bilanzsumme	in T€	345.866	385.082
Eigenkapitalquote	in %	23,3	20,9

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

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.

in T€	31.12.2013	31.12.2012 <sup>1)</sup>
Eigenkapital gem. Konzernbilanz	80.673	80.421
Minderheitsanteile	65.642	73.559
<b>Eigenkapital gemäß § 15 REITG</b>	<b>146.315</b>	<b>153.980</b>
<b>Unbewegliches Vermögen</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	292.389	355.872
„at equity“ bewertete Beteiligungen	–	10.646
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	19.585	–
<b>Summe unbewegliches Vermögen</b>	<b>311.974</b>	<b>366.518</b>
Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG	46,9 %	42,0 %

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b). Die Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG von 42,0 % bezieht sich ausschließlich auf die angepassten Zahlen im Rahmen der rückwirkenden Anwendung des IFRS 10. Die bescheinigte Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG zum 31. Dezember 2012 betrug 52,6 % des unbeweglichen Vermögens.

### (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 Beteiligungen an fünf Geschäftsführungs-GmbH & KGs und an einer Komplementär-GmbH, die diesen beiden Segmenten aus Wesentlichkeitsgründen nicht zugeordnet sind. Der Konzern ist ausschließlich in der geografischen Region „Deutschland“ tätig. 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:

in T€	2013		2012 <sup>1)</sup>	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	3.665	1.987	3.828	2.666
Tochterunternehmen	32.762	4.509	33.000	10.756
<b>Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt</b>	<b>36.427</b>	<b>6.496</b>	<b>36.828</b>	<b>13.422</b>
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		1.134		-592
Übriges Beteiligungsergebnis		370		-
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges		-1.463		-1.474
Nettozinsaufwand		-12.690		-10.680
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente		-		-263
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		947		-591
Ertragsteuern		-21		-
<b>Jahresüberschuss /-fehlbetrag</b>		<b>-5.227</b>		<b>-178</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

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:

in T€	2013	2012 <sup>1)</sup>
Hauptmieter 1 (Segment Direktinvestitionen)	2.811	3.063
Hauptmieter 2 (Segment Tochterunternehmen)	1.919	1.959
Übrige unter je 10 %	31.697	31.806
<b>Mietumsätze, gesamt</b>	<b>36.427</b>	<b>36.828</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

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

in T€	2013		2012 <sup>1)</sup>	
	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen
Büro	3.665	9.044	3.828	9.491
Einzelhandel	–	15.913	–	15.481
Sonstiges	–	7.805	–	8.028
<b>Umsätze, gesamt</b>	<b>3.665</b>	<b>32.762</b>	<b>3.828</b>	<b>33.000</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

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 Hauptentscheidungsträger 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:

in T€	2013		2012 <sup>1)</sup>	
	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen
Bewertungsgewinne	12	835	818	4.366
Bewertungsverluste	–631	–14.253	–811	–12.861
	<b>–619</b>	<b>–13.418</b>	<b>7</b>	<b>–8.495</b>
Anpassung nach IAS 8	–	–	–3	–1.227
	<b>–619</b>	<b>–13.418</b>	<b>4</b>	<b>–9.722</b>
Veräußerungsgewinne (-verluste)	166	–895	63	–12
	<b>–453</b>	<b>–14.313</b>	<b>67</b>	<b>–9.734</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

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

<b>Ergebnisrechnung nach Segmenten 2013</b>					
	<b>Direkt- investitionen</b>				
in T€	FV AG	IC01	IC03	IC07	IC13
Mieterträge	2.975	–	798	575	1.836
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	690	–	212	285	573
<b>Segmentumsätze</b>	<b>3.665</b>	<b>–</b>	<b>1.010</b>	<b>860</b>	<b>2.409</b>
Erbbauszinsen	–	–	–	–	–
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	–1.044	–	–379	–909	–904
Segmentbezogene Verwaltungskosten	–183	–	–66	–42	–112
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	2	–	–100	–14	26
Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzimmobilien	166	–	–774	–	–
Bewertungsgewinne	12	–	–	–	–
Bewertungsverluste	–631	–	–	–63	–590
<b>Segmentergebnis</b>	<b>1.987</b>	<b>–</b>	<b>–309</b>	<b>–168</b>	<b>829</b>
Zentrale Verwaltungskosten	–1.463	–	–	–	–
Ergebnis aus „at equity“ bew. Beteiligungen	511	–	–	–	–
Übriges Beteiligungsergebnis	2.348	–	–	–	–
Nettozinsaufwand	–6.707	–	–63	–72	–478
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–
Ertragsteuern	–21	–	–	–	–
<b>Jahresergebnis 2013</b>	<b>–3.345</b>	<b>–</b>	<b>–372</b>	<b>–240</b>	<b>351</b>

										Tochterunternehmen	
	BBV03	BBV06	IC12	IC15	BBV02	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern	
	605	4.021	465	2.916	217	9.076	6.153	26.662	–	29.637	
	105	622	257	318	16	2.110	1.602	6.100	–	6.790	
	<b>710</b>	<b>4.643</b>	<b>722</b>	<b>3.234</b>	<b>233</b>	<b>11.186</b>	<b>7.755</b>	<b>32.762</b>	<b>–</b>	<b>36.427</b>	
	–	–7	–	–	–	–	–	–7	–	–7	
	–541	–1.575	–625	–648	–77	–3.886	–2.739	–12.283	–	–13.327	
	–118	–236	–43	–158	–57	–413	–394	–1.639	–2	–1.824	
	–	67	47	–47	30	–40	–15	–46	37	–7	
	–	–99	–	–	–30	105	–97	–895	–	–729	
	10	210	210	–	15	390	–	835	–	847	
	–110	–3.214	–	–1.582	–	–8.478	–216	–14.253	–	–14.884	
	<b>–49</b>	<b>–211</b>	<b>311</b>	<b>799</b>	<b>114</b>	<b>–1.136</b>	<b>4.294</b>	<b>4.474</b>	<b>35</b>	<b>6.496</b>	
	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–1.463	
	–	–	–	–	–	–	–	–	623	1.134	
	–	–	–	–	–	–	–	–	–1.978	370	
	–	–797	–83	–591	–59	–3.068	–772	–5.983	–	–12.690	
	–	–	–	–	–	–	–	–	947	947	
	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–21	
	<b>–49</b>	<b>–1.008</b>	<b>228</b>	<b>208</b>	<b>55</b>	<b>–4.204</b>	<b>3.522</b>	<b>–1.509</b>	<b>–373</b>	<b>–5.227</b>	

**Ergebnisrechnung nach Segmenten 2012**

in T€	Direktinvestitionen				
	FV AG	IC01	IC03	IC07	IC13
Mieterträge	3.243	103	589	449	1.794
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	585	20	183	204	502
<b>Segmentumsätze</b>	<b>3.828</b>	<b>123</b>	<b>772</b>	<b>653</b>	<b>2.296</b>
Erbbauszinsen	–	–	–	–	–
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	–874	–7	–468	–669	–1.187
Segmentbezogene Verwaltungskosten	–191	–81	–29	–38	–95
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	–164	–99	–12	–2	26
Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzimmobilien	63	–	–	–	–
Bewertungsgewinne	818	–	50	560	1.240
Bewertungsverluste	–814	–650	–78	–36	–898
<b>Segmentergebnis</b>	<b>2.666</b>	<b>–714</b>	<b>235</b>	<b>468</b>	<b>1.382</b>
Zentrale Verwaltungskosten	–1.464	–	–	–	–
Ergebnis aus „at equity“ bew. Beteiligungen	511	–	–	–	–
Übriges Beteiligungsergebnis	2.069	–	–	–	–
Nettozinsaufwand	–2.748	–26	–79	–80	–540
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	–	–	–	–	–
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–
<b>Jahresergebnis 2012<sup>1)</sup></b>	<b>1.034</b>	<b>–740</b>	<b>156</b>	<b>388</b>	<b>842</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

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

in T€	31.12.2013		31.12.2012 <sup>1)</sup>	
	Vermögenswerte	Schulden	Vermögenswerte	Schulden
Direktinvestitionen	53.266	841	45.929	1.140
Tochterunternehmen	292.366	5.403	328.354	4.095
<b>Segmentvermögen/Segmentschulden, gesamt</b>	<b>345.632</b>	<b>6.244</b>	<b>374.283</b>	<b>5.235</b>
Nicht zugeordnete Vermögenswerte/Schulden/Konsolidierung	234	258.949	10.799	299.426
<b>Konzernvermögen/Konzernschulden, gesamt</b>	<b>345.866</b>	<b>265.193</b>	<b>385.082</b>	<b>304.661</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

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 im abgelaufenen Geschäftsjahr bestehen aus den immateriellen Vermögenswerten und liquiden Mitteln der Geschäftsführungs-GmbH & Co. KGs sowie der Komplementär-GmbH. Im Vorjahr enthalten die nicht zugeordneten Vermögenswerte und Schulden darüber hinaus noch das assoziierte Unternehmen BBV09. Die Segmentverbindlichkeiten umfassen die betrieblichen Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten, derivative Finanzinstrumente und Minderheitsanteile sind unter den nicht zugeordneten Schulden ausgewiesen.



										Tochterunternehmen	
BBV03	BBV06	IC12	IC15	BBV02	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern		
709	4.331	403	2.907	216	10.344	6.402	28.247	–	31.490		
100	765	274	295	–3	778	1.635	4.753	–	5.338		
<b>809</b>	<b>5.096</b>	<b>677</b>	<b>3.202</b>	<b>213</b>	<b>11.122</b>	<b>8.037</b>	<b>33.000</b>	<b>–</b>	<b>36.828</b>		
–	–7	–	–	–	–	–	–7	–	–7		
–280	–1.700	–685	–802	–82	–2.304	–2.465	–10.649	–	–11.523		
–149	–309	–37	–129	–23	–425	–502	–1.817	–	–2.008		
4	–13	37	67	–2	8	–78	–64	27	–201		
–	–12	–	–	–	–	–	–12	–	51		
610	536	460	–	90	520	300	4.366	–	5.184		
–85	–1.235	–44	–1.077	–	–9.497	–488	–14.088	–	–14.902		
<b>909</b>	<b>2.356</b>	<b>408</b>	<b>1.261</b>	<b>196</b>	<b>–576</b>	<b>4.804</b>	<b>10.729</b>	<b>27</b>	<b>13.422</b>		
–	–	–	–	–	–	–	–	–10	–1.474		
–	–	–	–	–	–	–	–	–1.103	–592		
–	–	–	–	–	–	–	–	–2.069	–		
3	–1.180	–82	–1.034	–69	–3.654	–1.194	–7.935	3	–10.680		
–	–	–	–	–	–263	–	–263	–	–263		
–	–	–	–	–	–	–	–	–591	–591		
<b>912</b>	<b>1.176</b>	<b>326</b>	<b>227</b>	<b>127</b>	<b>–4.493</b>	<b>3.610</b>	<b>2.531</b>	<b>–3.743</b>	<b>–178</b>		

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.

<b>Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten 2013</b>					
	Direkt- investitionen				
in T€	FV AG	IC01	IC03	IC07	IC13
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	97	–	–	–	–
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	37.279	–	–	7.860	18.580
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.100	–	–	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	364	–	121	200	85
Ertragsteuerforderungen	24	–	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	13.685	–	22	–	1
Liquide Mittel	717	–	2.662	461	775
<b>Zwischensumme Segmentvermögen</b>	<b>53.266</b>	<b>–</b>	<b>2.805</b>	<b>8.521</b>	<b>19.441</b>
Anteile an Tochterunternehmen	64.128	–	–	–	–
<b>Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>117.394</b>	<b>–</b>	<b>2.805</b>	<b>8.521</b>	<b>19.441</b>
Rückstellungen	–243	–	–16	–5	–13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–310	–	–240	–47	–142
Sonstige Verbindlichkeiten	–288	–	–61	–115	–217
<b>Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten</b>	<b>–841</b>	<b>–</b>	<b>–317</b>	<b>–167</b>	<b>–372</b>
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	–31.797	–	–	–1.316	–16.296
Derivative Finanzinstrumente	–1.778	–	–	–	–
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>–34.416</b>	<b>–</b>	<b>–317</b>	<b>–1.483</b>	<b>–16.668</b>
<b>Nettovermögen zum 31. Dezember 2013</b>	<b>82.978</b>	<b>–</b>	<b>2.488</b>	<b>7.038</b>	<b>2.773</b>
<b>Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten</b>					
lang	–30.641	–	–	–	–15.703
kurz	–1.156	–	–	–1.316	–593
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>–31.797</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–1.316</b>	<b>–16.296</b>

Tochterunternehmen								Überleitung	Konzern
BBV03	BBV06	IC12	IC15	BBV02	BBV10	BBV14	Gesamt		
-	-	-	-	-	-	-	-	106	203
6.530	21.796	7.980	34.030	-	88.362	69.880	255.018	-	292.297
-	17.000	-	-	1.485	-	-	18.485	-	19.585
34	588	86	224	5	498	286	2.127	-	2.491
-	-	-	-	-	-	-	-	3	27
29	79	7	24	30	8	14	214	3	13.902
810	3.369	435	1.692	4	2.898	3.416	16.522	122	17.361
<b>7.403</b>	<b>42.832</b>	<b>8.508</b>	<b>35.970</b>	<b>1.524</b>	<b>91.766</b>	<b>73.596</b>	<b>292.366</b>	<b>234</b>	<b>345.866</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-64.128	-
<b>7.403</b>	<b>42.832</b>	<b>8.508</b>	<b>35.970</b>	<b>1.524</b>	<b>91.766</b>	<b>73.596</b>	<b>292.366</b>	<b>-63.894</b>	<b>345.866</b>
-12	-22	-13	-15	-5	-34	-41	-176	-10	-429
-14	-391	-77	-122	-67	-520	-215	-1.835	-	-2.145
-28	-864	-113	-332	-12	-1.310	-340	-3.392	-27	-3.707
<b>-54</b>	<b>-1.277</b>	<b>-203</b>	<b>-469</b>	<b>-84</b>	<b>-1.864</b>	<b>-596</b>	<b>-5.403</b>	<b>-37</b>	<b>-6.281</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-65.642	-65.642
-	-25.415	-2.061	-17.883	-1.112	-60.397	-35.100	-159.580	196	-191.181
-	-60	-	-	-	-	-251	-311	-	-2.089
<b>-54</b>	<b>-26.752</b>	<b>-2.264</b>	<b>-18.352</b>	<b>-1.196</b>	<b>-62.261</b>	<b>-35.947</b>	<b>-165.294</b>	<b>-65.483</b>	<b>-265.193</b>
<b>7.349</b>	<b>16.080</b>	<b>6.244</b>	<b>17.618</b>	<b>328</b>	<b>29.505</b>	<b>37.649</b>	<b>127.072</b>	<b>-129.377</b>	<b>80.673</b>
-	-	-1.985	-7.704	-1.045	-35.605	-33.900	-95.942	-	-126.583
-	-25.415	-76	-10.179	-67	-24.792	-1.200	-63.638	196	-64.598
<b>-</b>	<b>-25.415</b>	<b>-2.061</b>	<b>-17.883</b>	<b>-1.112</b>	<b>-60.397</b>	<b>-35.100</b>	<b>-159.580</b>	<b>196</b>	<b>-191.181</b>

<b>Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten 2012<sup>1)</sup></b>					
	<b>Direkt- investitionen</b>				
in T€	FV AG	IC01	IC03	IC07	IC13
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	5	–	–	–	–
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	43.712	–	6.010	7.920	19.170
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	–	–	–	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	399	115	166	186	116
Ertragsteuerforderungen	71	–	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	744	23	9	–	97
Liquide Mittel	998	246	60	870	207
<b>Zwischensumme Segmentvermögen</b>	<b>45.929</b>	<b>384</b>	<b>6.245</b>	<b>8.976</b>	<b>19.590</b>
Anteile an Tochterunternehmen	66.528	–	–	–	–
„At equity“ bewertete Beteiligungen	10.189	–	–	–	–
<b>Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>122.646</b>	<b>384</b>	<b>6.245</b>	<b>8.976</b>	<b>19.590</b>
Rückstellungen	–167	–11	–9	–8	–13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–323	–119	–14	–25	–119
Sonstige Verbindlichkeiten	–650	–46	–162	–100	–85
<b>Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten</b>	<b>–1.140</b>	<b>–176</b>	<b>–185</b>	<b>–133</b>	<b>–217</b>
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	–33.734	–	–3.200	–1.564	–16.929
Derivative Finanzinstrumente	–6.564	–	–	–	–
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>–41.438</b>	<b>–176</b>	<b>–3.385</b>	<b>–1.697</b>	<b>–17.146</b>
<b>Nettovermögen zum 31. Dezember 2012</b>	<b>81.208</b>	<b>208</b>	<b>2.860</b>	<b>7.279</b>	<b>2.444</b>
<b>Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten</b>					
lang	–32.775	–	–2.971	–1.316	–13.273
kurz	–959	–	–229	–248	–3.656
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>–33.734</b>	<b>–</b>	<b>–3.200</b>	<b>–1.564</b>	<b>–16.929</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

								Tochterunternehmen		
BBV03	BBV06	IC12	IC15	BBV02	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern	
-	-	-	-	-	-	-	-	142	147	
6.630	43.230	7.770	35.600	1.470	99.140	85.220	312.160	-	355.872	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
16	400	133	158	8	248	470	2.016	-	2.415	
-	-	-	-	-	-	-	-	12	83	
41	374	6	53	1	-	449	1.053	-60	1.737	
1.061	2.360	482	1.654	18	2.354	3.813	13.125	59	14.182	
<b>7.748</b>	<b>46.364</b>	<b>8.391</b>	<b>37.465</b>	<b>1.497</b>	<b>101.742</b>	<b>89.952</b>	<b>328.354</b>	<b>153</b>	<b>374.436</b>	
-	-	-	-	-	-	-	-	-66.528	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	457	10.646	
<b>7.748</b>	<b>46.364</b>	<b>8.391</b>	<b>37.465</b>	<b>1.497</b>	<b>101.742</b>	<b>89.952</b>	<b>328.354</b>	<b>-65.918</b>	<b>385.082</b>	
-14	-37	-9	-16	-7	-32	-32	-188	-9	-364	
-84	-181	-70	-162	-19	-301	-284	-1.378	-	-1.701	
-21	-267	-88	-394	-22	-469	-875	-2.529	-15	-3.194	
<b>-119</b>	<b>-485</b>	<b>-167</b>	<b>-572</b>	<b>-48</b>	<b>-802</b>	<b>-1.191</b>	<b>-4.095</b>	<b>-24</b>	<b>-5.259</b>	
-	-	-	-	-	-	-	-	-73.559	-73.559	
-	-27.787	-2.132	-18.752	-1.176	-65.446	-46.242	-183.228	230	-216.732	
-	-121	-	-	-	-1.951	-475	-2.547	-	-9.111	
<b>-119</b>	<b>-28.393</b>	<b>-2.299</b>	<b>-19.324</b>	<b>-1.224</b>	<b>-68.199</b>	<b>-47.908</b>	<b>-189.870</b>	<b>-73.353</b>	<b>-304.661</b>	
<b>7.629</b>	<b>17.971</b>	<b>6.092</b>	<b>18.141</b>	<b>273</b>	<b>33.543</b>	<b>42.044</b>	<b>138.484</b>	<b>-139.271</b>	<b>80.421</b>	
-	-19.538	-2.060	-2.986	-1.112	-39.685	-45.100	-128.041	-	-160.816	
-	-8.249	-72	-15.766	-64	-25.761	-1.142	-55.187	230	-55.916	
<b>-</b>	<b>-27.787</b>	<b>-2.132</b>	<b>-18.752</b>	<b>-1.176</b>	<b>-65.446</b>	<b>-46.242</b>	<b>-183.228</b>	<b>230</b>	<b>-216.732</b>	

**Investitionen und Abschreibungen** ergeben sich aus folgender Darstellung:

in T€	2013		2012 <sup>1)</sup>	
	Investitionen	Abschreibungen	Investitionen	Abschreibungen
<b>Direktinvestitionen</b>				
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	517	–	683	–
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	–	–39	–	–38
<b>Direktinvestitionen, gesamt</b>	<b>517</b>	<b>–39</b>	<b>683</b>	<b>–38</b>
<b>Tochterunternehmen</b>				
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	15	–	101	–
<b>Tochterunternehmen, gesamt</b>	<b>15</b>	<b>–</b>	<b>101</b>	<b>–</b>
<b>Investitionen und Abschreibungen im Konzern, gesamt</b>	<b>532</b>	<b>–39</b>	<b>784</b>	<b>–38</b>

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 (siehe Anhang 2b)

### (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. Ferner ist die Bayerische Beamten Lebensversicherung a.G. mit einem Stimmrechtsanteil von 3,76 % als nahe stehendes Unternehmen zu qualifizieren.

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 Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG von jeweils 3 % und mehr:

- 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.

Zur IC Immobilien Holding AG bzw. zu deren Tochtergesellschaft IC Immobilien Service GmbH bestehen umfangreiche Geschäftsbeziehungen bzw. Dienstleistungsverträge.

**Finanzierungsgeschäfte mit der UniCredit Bank AG** Die UniCredit Bank AG (ehem. Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG) ist Darlehensgeberin des Konzerns. Ferner besteht ein Zinsbegrenzungsgeschäft mit diesem Kreditinstitut (siehe Anhang Nr. 17). Der Zinsaufwand betrug T€ 1.746 (2012: T€ 3.901). Zum 31. Dezember 2013 betragen die Darlehensverbindlichkeiten T€ 62.656 (2012: T€ 69.170) und die Verbindlichkeiten aus dem Zinsbegrenzungsgeschäft T€ 60 (2012: T€ 121). Bei der UniCredit Bank AG bestanden zum 31. Dezember 2013 Bankguthaben in Höhe von T€ 4.437 (2012: T€ 4.057); aus Kontokorrentguthaben entstanden Zinserträge in Höhe von T€ 4 (2012: T€ 13).

**Finanzierungsgeschäfte mit der Bayerischen Beamten Lebensversicherung a.G.** Die Bayerische Beamten Lebensversicherung a.G. ist Darlehensgeberin des Konzerns. Zum 31. Dezember 2013 betragen die Darlehensverbindlichkeiten T€ 1.081 (BBV 02) und T 23.206 (BBV 10).

Folgende **Dienstleistungsverträge** wurden zwischen der Fair Value REIT-AG 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 Besorgung 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 quotal der Gesellschaft zuzurechnenden Jahres-Ist-Mieten ohne Nebenkostenumlagen. Die Vergütungen verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum 31. Dezember 2014 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-Istmiete 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 € mit 5%, ab € 100.000,00 mit 9%, darunter mit 15% vergütet.

Für die Neuvermietung von Gewerbemietflächen steht der IC Immobilien Service GmbH neben der Kostenerstattung für Inserate etc. ein Honorar in Höhe von 5% der Miete, gerechnet über die für den Mieter unkündbar vereinbarte Festlaufzeit zu, sofern die IC Immobilien Service GmbH keine Vergütung seitens der Mieter erhält. Für Anschlussvermietungen reduziert sich der Satz auf 2%. Als Höchstbetrag gelten in jedem Fall vier Monatsmieten als vereinbart.

Für den Abschluss von unbefristeten Wohnungsmietverträgen und unbefristeten gewerblichen Mietverträgen steht 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 IC Immobilien Service GmbH 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 unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum 31. Dezember 2014 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:

in T€	2013		2012	
	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen
<b>Aufwendungen und Erträge mit der IC Immobilien Gruppe</b>				
<b>Dienstleistungshonorare</b>				
Geschäftsbesorgung (einschließlich Fondsverwaltung)	–	1.136	–	1.602
Rechnungswesen	154	–	146	–
Objektverwaltungsgebühr	89	110	103	452
Treuhandgebühren	–	254	–	116
Mieter-/Objektvermittlungsprovision	–	221	–	361
Baubetreuung	64	214	–	182
Übrige	–	6	74	–
<b>Dienstleistungen, gesamt</b>	<b>307</b>	<b>1.941</b>	<b>323</b>	<b>2.713</b>
Übrige Erträge	–	–93	–	–
<b>Aufwendungen und Erträge, gesamt</b>	<b>307</b>	<b>1.848</b>	<b>323</b>	<b>2.713</b>

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

in T€	2013		2012	
	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen
Forderungen	–	93	–	–
Leistungsverbindlichkeiten	–69	–272	–20	–42
Sonstige Verbindlichkeiten	–14	–55	–	–
<b>Forderungen und Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>–83</b>	<b>–234</b>	<b>–20</b>	<b>–42</b>

### Vergütungen der Mitglieder des Vorstands

in T€	2013	2012
Kurzfristig fällige Leistungen	285	250
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	18	12
Anteilsbasierte Wertsteigerungsrechte	46	13
<b>Vorstandsbezüge, gesamt</b>	<b>349</b>	<b>275</b>

Die Vergütungen im abgelaufenen Geschäftsjahr betreffen ausschließlich den Vorstand Frank Schaich und setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2013	2012
Erfolgsunabhängige Vergütungen		
Festgehalt	220	212
Sachbezüge und Sonstiges	12	18
Erfolgsabhängige Vergütungen	108	32
<b>Bezüge im Sinne von § 285 Nr. 9 HGB</b>	<b>340</b>	<b>263</b>
Aufwand für Altersversorgung	9	12
<b>Gesamt</b>	<b>349</b>	<b>275</b>

Die Vergütung des Vorstandes setzt sich während der Laufzeit des geltenden Anstellungsvertrages (Oktober 2012 bis September 2016) zusammen aus einer Grundvergütung von € 220.000,00 p.a. zuzüglich Nebenleistungen. Die Nebenleistungen betreffen im Wesentlichen Altersversorgungsbeiträge in Höhe von insgesamt 10% des Grundgehaltes (zuvor das Doppelte des höchsten Pflichtbeitrages von Arbeitgebern sozialversicherungspflichtige Beschäftigter zur gesetzlichen Rentenversicherung) und Stellung eines PKW in der Preisklasse bis € 50.000,00 netto zur dienstlichen und privaten Nutzung sowie aus drei variablen Vergütungsbestandteilen.

Die variablen Vergütungsbestandteile bestehen

- a. aus einer dividendenbasierten Vergütung in Höhe von 4% der ausgeschütteten Dividende der Gesellschaft. Diese variable Vergütung wird in Abhängigkeit vom Discount des Aktienkurses im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse zum konzernbilanziellen 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 berechtigen frühestens jeweils zwei Jahre nach der Gewährung zu einer Auszahlung in bar zum dann geltenden Kurs im XETRA-Handel. Die virtuellen Aktien sind mit dem Kurs zum Bilanzstichtag bewertet.

<b>Virtuelle Aktien</b>	
in Stück	Aktien
<b>Stand 1. Januar 2012</b>	<b>2.661,94</b>
Zugänge	2.737,18
Abgänge	–
<b>Stand 31. Dezember 2012</b>	<b>5.399,12</b>
Zugänge	9.012,90
Abgänge	–
<b>Stand 31. Dezember 2013</b>	<b>14.412,02</b>

- b. aus einer zusätzlichen Bar-Tantieme in Höhe von 10% der erzielten jährlichen Einsparung der Verwaltungskosten der Gesellschaft. Basis der Berechnung ist für das erste Vertragsjahr die Höhe der Verwaltungskosten im Geschäftsjahr 2012. Für die folgenden Jahre wird der Ausgangsbetrag jeweils um die prozentuale Veränderung des NAV korrigiert, wobei
- c. der maximale Gesamtbetrag der Tantiemen nach a. und b. 100% des Jahresfestgehaltes einschließlich bestimmter Nebenleistungen (Dienstwagennutzung und Altersversorgungsbeiträge) beträgt.
- d. ferner aus einer Tantieme in Höhe von 0,2% der positiven Veränderung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft. Die Berechnung der aus dieser Langfristkomponente zustehenden Vergütung erfolgt nach vier Jahren durch Gegenüberstellung der Marktkapitalisierungen der Gesellschaft am 1. Oktober 2012 und am 30. September 2016. Bei früherem Ausscheiden des Vorstandes erfolgt die Abrechnung und Auszahlung zum Vertragsende. Die Höhe dieses Tantiemebestandteils ist begrenzt auf eine jährliche Grundvergütung ohne Nebenleistungen zuzüglich des Jahresdurchschnitts der variablen Vergütungen nach a. und b. bis zur Abrechnung.

**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 2013 kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von insgesamt T€33 (2012: 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**

Hinsichtlich der Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wird auf die Angaben im Konzernlagebericht verwiesen.

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

Zuletzt am 4. Februar 2014 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 Personenhandelsgesellschaft im Sinne von § 264 a HGB machen bei der Offenlegung 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 24. März 2014

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

---

# 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 24. März 2014

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

# Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Fair Value REIT-AG, München, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über 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 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 in 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 § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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.

München, den 31. März 2014

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Neugebauer	Horbach
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

---

# Compliance

- 118 Aufsichtsrat und Vorstand
- 120 Bericht des Aufsichtsrats
- 122 Bericht zur Corporate Governance

# Aufsichtsrat und Vorstand

## Aufsichtsrat

**Prof. Dr. Heinz Rehkugler** (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 10/2007

Laufende Bestellung bis zur Hauptversammlung 2017

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

seit 1977    Universitätsprofessor (emeritiert 2009)

seit 2002    stellv. 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 Professor Rehkugler durch zahlreiche Publikationen zu den Themengebieten Finanzwirtschaft und Immobilien auszeichnen. Er ist wissenschaftlicher Leiter des Center for Real Estate Studies der DIA Freiburg und der Steinbeis Hochschule Berlin.

**Dr. Oscar Kienzle** (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 7/2007

Laufende Bestellung bis zur Hauptversammlung 2017

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

09/2011–04/2013    Aufsichtsratsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim

seit 07/2009    Vorstand der Günther Graf von Hardenberg Stiftung, Baden-Baden

seit 05/2013    Aufsichtsratsvorsitzender der GIEAG Immobilien AG, München

Dr. Oscar Kienzle (geb. 1947) war von Beruf Rechtsanwalt und verfügt über ein Zweitstudium in Mathematik und Volkswirtschaft mit dem Abschluss MBA in Fontainebleau. Er ist Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS). Herr Dr. Kienzle war in verschiedenen Funktionen im Immobilienbereich des WestLB-Konzerns tätig, u. a. als Geschäftsführer des Fondsiniciators RWI, als Vorstand des europäischen offenen Immobilienfonds EUPIC (heute Unibail-Rodamco) und als Geschäftsführer der WestLB Immobilien Gruppe, bevor er im Jahr 1988 die IC Immobilien Gruppe gründete, an deren Spitze er bis August 2011 stand. Von September 2011 bis April 2013 war er Aufsichtsratsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG. Seit Mai 2013 ist er Aufsichtsratsvorsitzender der GIEAG Immobilien AG. Seit Juli 2009 ist Herr Dr. Kienzle zudem Vorstand der Günther Graf von Hardenberg Stiftung in Baden-Baden.



**Christian Hopfer** (Mitglied des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 7/2007

Laufende Bestellung bis zur Hauptversammlung 2017

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

seit 12/2012 Geschäftsführer der Real Grundbesitz GmbH, Zorneding

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.

**Vorstand**

**Frank Schaich**

Erstmals bestellt am 17. September 2007

Laufende Bestellung bis zum 30. September 2016

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,

der deutliche Anstieg des operativen Ergebnisses und des ausschüttungsfähigen Gewinns bekräftigen die positive Entwicklung der Fair Value REIT AG. Zusätzlich ist es gelungen, durch verschiedene Maßnahmen eine Vereinfachung der Konzernstruktur zu erreichen, die nicht nur die Transparenz des Unternehmens für die Gesellschafter erhöht, sondern auch Potenzial für weitere Kostensenkungen und Ertragssteigerungen schafft. Der Aufsichtsrat hat die darauf gerichteten Bemühungen des Vorstandes und der Mitarbeiter durch aktive Einbindung in die strategische und operative Planung nachhaltig unterstützt. Unser gemeinsames Ziel ist darauf gerichtet, diese positive Entwicklung weiter voranzutreiben.

## 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 2013 fanden sechs 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 2013 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 4. Februar 2014 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. Februar 2014 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 16. Mai 2013 gewählten Abschlussprüfer Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, 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 2013 inkl. der jeweiligen Lageberichte sowie der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers in seiner Sitzung vom 31. März 2014. 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, sodass der Aufsichtsrat am 31. März 2014 den Jahresabschluss festgestellt und den Konzernabschluss 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 31. März 2014

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 2013 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 am 13. Mai 2013 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 während der Laufzeit des geltenden Anstellungsvertrages (Oktober 2012 bis September 2016) zusammen aus einer Grundvergütung von 220.000€ p.a. zuzüglich Nebenleistungen (im Wesentlichen Altersversorgungsbeitrag in Höhe von 10 % des Grundgehaltes und Stellung eines PKW in der Preisklasse bis 50.000€ netto zur dienstlichen und privaten Nutzung) sowie aus drei variablen Vergütungsbestandteilen.

## **Die variablen Vergütungsbestandteile bestehen**

- a) aus einer dividendenbasierten Vergütung in Höhe von 4 % der ausgeschütteten Dividende der Gesellschaft. Diese variable Vergütung wird in Abhängigkeit vom Discount des Aktienkurses im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse zum konzernbilanziellen 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 berechtigen frühestens jeweils zwei Jahre nach der Gewährung zu einer Auszahlung in bar zum dann geltenden Kurs im XETRA-Handel.

- b) aus einer zusätzlichen Bar-Tantieme in Höhe von 10% der erzielten jährlichen Einsparung der Verwaltungskosten der Gesellschaft. Basis der Berechnung ist für das erste Vertragsjahr (Oktober 2012 bis Oktober 2013) die Höhe der Verwaltungskosten im Geschäftsjahr 2011. Für die folgenden Jahre wird der Ausgangsbetrag jeweils um die prozentuale Veränderung des NAV korrigiert, wobei
- c) der maximale Gesamtbetrag der Tantiemen nach a. und b. 100 % des Jahresfestgehaltes einschließlich bestimmter Nebenleistungen (Dienstwagennutzung und Altersversorgungsbeiträge) beträgt.
- d) ferner aus einer Tantieme in Höhe von 0,2 % der positiven Veränderung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft. Die Berechnung der aus dieser Langfristkomponente zustehenden Vergütung erfolgt nach vier Jahren durch Gegenüberstellung der Marktkapitalisierungen der Gesellschaft am 1. Oktober 2012 und am 30. September 2016. Bei früherem Ausscheiden des Vorstandes erfolgt die Abrechnung und Auszahlung zum Vertragsende. Die Höhe dieses Tantiemebestandteils ist begrenzt auf eine jährliche Grundvergütung ohne Nebenleistungen zuzüglich des Jahresdurchschnitts der variablen Vergütungen nach a. und b. bis zur Abrechnung.

### Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung des Aufsichtsrates 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.

### Director's Dealings

Der Fair Value REIT-AG sind im Geschäftsjahr 2013 keine Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrates bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15 WpHG gemeldet worden.

### 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:

<b>Aktienbesitz durch den Vorstand und den Aufsichtsrat</b>		
Organ	Anzahl in Stück	Volumen in %
Vorstand (Frank Schaich)	3.028	
Aufsichtsrat (Dr. Oscar Kienzle)	225.716	
<b>Gesamt</b>	<b>228.744</b>	<b>2,43</b>

### 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](http://www.fvreit.de) die Aktionäre, Investoren und die allgemeine Öffentlichkeit.

### **Rechnungslegung und Abschlussprüfung**

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

### **Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK)**

Vorstand und Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG haben am 4. Februar 2014 gemäß § 161 AktG folgende Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (Fassung vom 13. Mai 2013) 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 13. Mai 2013 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). Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die Vereinbarung eines Selbstbehalts für Aufsichtsratsmitglieder nicht erforderlich ist, um die Mitglieder des Aufsichtsrats zu einem verantwortungsbewussteren Handeln anzuhalten, da diese ohnehin aufgrund ihres Amtes zu einem verantwortungsbewussten Handeln im Sinne der Gesellschaft verpflichtet sind, und dass die Vereinbarung eines Selbstbehalts eventuell potentielle Kandidaten für das Aufsichtsratsamt von der Übernahme des Amtes abhalten könnte.
- **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, Zusammensetzung des Aufsichtsrats** Für Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrats ist jeweils keine Altersgrenze vorgesehen (Ziffern 5.1.2 und 5.4.1 DCGK). Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die Festlegung einer Altersgrenze nicht sachdienlich ist, da der Gesellschaft auch die Kenntnis und Erfahrung älterer Personen im Rahmen der Vorstands- und Aufsichtsratsstätigkeit zur Verfügung stehen soll. Der Aufsichtsrat hat die konkreten Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats und die Vorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zur Wahl der Aufsichtsratsmitglieder, die auch die Vielfalt (Diversity) und insbesondere eine angemessene Beteiligung von Frauen vorsehen sollen, bisher noch nicht benannt und sieht dies zunächst auch nicht vor (Ziffer 5.4.1 DCGK), da der Aufsichtsrat starre Quotenregelungen nicht für förderlich hält, sondern bei der Zusammensetzung im Interesse der Gesellschaft hauptsächlich auf die fachliche Kompetenz, Erfahrung und Integrität der Kandidaten achten und erst danach weitere Kriterien berücksichtigen wird.
- **Ausschüsse** Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl davon abgesehen, Ausschüsse zu bilden (Ziffern 5.2 und 5.3 DCGK).

---

126	Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG
127	Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz
128	Methodik der Immobilienbewertung
130	Einzelobjektinformationen zum Portfolio der Fair Value REIT-AG
134	Finanzkalender
135	Impressum

## Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie dem Konzernabschluss nach § 315 a HGB zum 31. Dezember 2013 erklärt der Vorstand zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz (REITG) sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich einer etwaigen steuerlichen Vorbelastung nach § 19 Abs. 3 in Verbindung mit § 19 a REITG zum 31. Dezember 2013 Folgendes:

### **§ 11 – Streubesitz der Aktien (mind. 15 %)**

Zum 31. Dezember 2013 befanden sich nach unserem Kenntnisstand entsprechend § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz 39,44 % der Aktien unserer Gesellschaft im Streubesitz. Dies wurde am 10. Januar 2014 gegenüber der BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitgeteilt. In Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz hält nach unserem Kenntnisstand kein Aktionär direkt 10 % oder mehr der Aktien der Gesellschaft bzw. Aktien in einem Umfang, dass er direkt über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt.

### **§ 12 – Vermögens- und Ertragsanforderungen (mind. 75 % der Aktiva bzw. der Umsatzerlöse)**

Zum 31. Dezember 2013 summiert sich das entsprechend § 12 Abs. 1 bzw. Abs. 2 REITG ermittelte unbewegliche Vermögen auf T€ 311.974. Dies entspricht 90,9 % der gemäß § 12 Abs. 2 ermittelten Aktiva in Höhe von T€ 343.374. Die Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen gemäß § 12 Nr. 4 REITG stammen zu 100 % aus Vermietung, Leasing, Verpachtung einschließlich immobiliennaher Tätigkeit oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen. Die Vermögens- und Ertragsanforderungen gem. § 12 Abs. 2b und 3b REITG waren nicht anwendbar, da zum Konzern keine REIT-Dienstleistungsgesellschaften gehören.

### **§ 13 – Ausschüttungsanforderungen (mind. 90 % des Jahresüberschusses nach HGB)**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2013 wurde im Jahr 2013 eine Dividende von € 0,10 je im Umlauf befindliche Aktie ausgeschüttet, das sind € 932.557,20 oder 96,60 % des gemäß § 13 Nr. 1 REITG modifizierten handelsrechtlichen Jahresüberschusses 2012. Für das Geschäftsjahr 2013 schlägt der Vorstand vor, eine Dividende von € 0,25 je im Umlauf befindlicher Aktien auszuschütten. Das sind € 2.331.393,00 oder 92,57 % des gemäß § 13 Nr. 1 REITG modifizierten handelsrechtlichen Jahresüberschusses.

### **§ 14 – Ausschluss des Immobilienhandels (max. 50 % in fünf Jahren)**

Die Erlöse aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen gemäß § 14 Abs. 2 innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre (2009 bis 2013) summierten sich auf 46,9 Mio. € und betragen somit 22,5 % des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen in diesem Zeitraum von T€ 208.253. Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2013 keinen Immobilienhandel betrieben.

### **§ 15 – Eigenkapital (mind. 45 % des unbeweglichen Vermögens)**

Das Eigenkapital nach § 15 REITG summierte sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 auf T€ 146.315. Das entspricht 46,9 % des unbeweglichen Vermögen des Konzerns gemäß § 12 Abs. 1 REITG von T€ 311.974.

### **§ 19 – Steuerliche Vorbelastung der Dividende**

Die Dividende der Fair Value REIT-AG stammt nicht aus vorbelasteten Teilen des Gewinnes.

München, den 24. März 2014

Fair Value REIT-AG  
gez. Frank Schaich



## Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz

### An die Fair Value REIT-AG

Als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der Fair Value REIT-AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 haben wir die Angaben in der als Anlage beigefügten Erklärungen des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11–15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19 Abs. 3 i.V.m. § 19a REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2013 (im Folgenden „REIT-Erklärung“) geprüft. Die Angaben in der REIT-Erklärung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über diese Angaben abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen IDW Prüfungshinweises: Besonderheiten bei der Prüfung einer REIT-Aktiengesellschaft nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz, einer Vor-REIT-Aktiengesellschaft nach § 2 Satz 3 REIT-Gesetz und der Prüfung nach § 21 Abs. 3 Satz 3 REIT-Gesetz (IDW PH 9.950.2) vorgenommen. Hiernach haben wir zur Beurteilung der Angaben in der REIT-Erklärung Prüfungshandlungen geplant und durchgeführt, um mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber abgeben zu können, ob die Angaben zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär gemäß § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2013 übereinstimmen und ob die Angaben zu den Anforderungen der §§ 12–15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz zutreffend sind. Es war nicht unsere Aufgabe die steuerliche Veranlagung der relevanten Gesellschaften inhaltlich umfassend nachzuvollziehen oder zu prüfen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär gemäß § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2013 verglichen und die Angaben in der REIT-Erklärung zu den §§ 12–15 REIT-Gesetz mit den entsprechenden Angaben des Jahres- bzw. Konzernabschlusses der Gesellschaft abgestimmt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse stimmen die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär gemäß § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2013 überein und die in der REIT-Erklärung zur Einhaltung der §§ 12–15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz gemachten Angaben sind zutreffend.

Dieser Vermerk dient ausschließlich zur Vorlage bei der Finanzbehörde München im Rahmen der Steuererklärung nach § 21 Abs. 2 REIT-Gesetz und darf nicht für andere Zwecke verwendet werden.

München, den 31. März 2014

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Neugebauer	Horbach
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

# 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 2013 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-Professional Standards (8. Auflage) der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) wie folgt definierten Marktwert der Immobilien:

„Der geschätzte Betrag, zu dem eine Vermögensanlage oder Verbindlichkeit zum Wertermittlungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, 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 Abzug 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 vieler dynamischer Investitionsrechnungsarten und dient zur Berechnung des Kapitalwertes zukünftig erwarteter, zeitlich versetzter, unterschiedlich hoher Zahlungsströme.

Dabei werden, nach Identifikation aller wertrelevanten Faktoren, die zukünftig erwarteten, wie auch teilweise prognosegebundenen Zahlungsströme periodengerecht aufsummiert. Das Ergebnis der erfassten Ein- und Auszahlungen wird mit Hilfe der Zinsrechnung mit dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) abgezinst. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der 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 mietvertragsspezifische 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 1 der RICS Valuation-Professional Standards weist CBRE in ihren Gutachten vom 24., 27., 28. und 29. Januar 2014 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 Portfolio der Fair Value REIT-AG

### Bestandsportfolio zum 31. Dezember 2013

Adresse	Kurzname Fonds	Haupt- nutzungsart	Baujahr	letzte Sanierung/ Moder- nisierung	Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Marktwert 31.12.2012 [T€]	Marktwert 31.12.2013 [T€]	Veränderung [T€]	Veränderung [%]
<b>Direktinvestitionen</b>									
Appen Hauptstraße 56 e/d	n/a	Büro	1975	1995	4.320	244	202	-42	-17,2
Bad Bramstedt Bleek 1	n/a	Büro	1973	2006	3.873	1.190	1.150	-40	-3,4
Bad Segeberg Oldesloer Straße 24	n/a	Büro	1982	2007	5.152	9.100	8.990	-110	-1,2
Barmstedt Königstraße 19-21	n/a	Büro	1911	lfd.	2.842	1.400	1.400	-	-
Bornhöved Am alten Markt 9a	n/a	Büro	1991	2005	873	665	624	-41	-6,2
Ellerbek Pinneberger Straße 155	n/a	Büro	1985	2001	1.708	354	339	-15	-4,2
Geschendorf Dorfstraße 29	n/a	Büro	1985	2006	1.154	239	224	-15	-6,3
Henstedt-Ulzburg Hamburger Straße 83	n/a	Büro	1989	2004	1.219	1.100	1.100	-	-
Leezen Hamburger Straße 40	n/a	Büro	1989	2005	886	195	184	-11	-5,6
Neumünster Ehdorfer Straße 153	n/a	Büro	1971	2003	1.685	259	247	-12	-4,6
Neumünster Kuhberg 11-13	n/a	Büro	1989	2005	5.286	15.100	15.100	-	-
Neumünster Röntgenstraße 118, 120	n/a	Büro	1972	1998	2.481	282	197	-85	-30,1
Norderstedt Ulzburger Straße 363 d/e	n/a	Büro	1994	2004	2.762	1.580	1.560	-20	-1,3
Pinneberg Damm 49	n/a	Büro	1996	2007	1.383	2.710	3.040	330	12,2
Quickborn Kieler Straße 100	n/a	Büro	1980	2002	1.625	1.570	1.570	-	-
Sparrieshoop Rosenstraße 15	n/a	Büro	1961	1999	984	203	177	-26	-12,8
Tornesch Willy-Meyer-Straße 3-5	n/a	Büro	1977	2003	970	631	636	5	0,8
Trappenkamp Am Markt 1	n/a	Büro	1985	2005	1.190	659	666	7	1,1
Wahlstedt Markt 1	n/a	Büro	1975	2005	1.848	1.000	973	-27	-2,7
<b>Zwischensumme Direktinvestitionen</b>					<b>42.241</b>	<b>38.481</b>	<b>38.379</b>	<b>-102</b>	<b>-0,3</b>

Diskontierungs- zins 31.12.2013 [%]	Kapitalisie- rungs- zins 31.12.2013 [%]	Vermietbare Gebäude- fläche [m <sup>2</sup> ]	Leerstand [m <sup>2</sup> ]	gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge [Jahre]	Vermietungs- grad nach Mietvertrag [%]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Annualisierte Potenzial- miete [T€]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten [%]	Potenzial- mieten- rendite vor Kosten [%]	Durch- gerechnete Beteiligungs- quote [%]
6,90	6,40	212	–	4,0	100,0	21	21	10,3	10,3	100,00
7,00	6,50	997	40	11,8	94,3	79	84	6,9	7,3	100,00
7,00	6,50	9.184	358	9,8	95,9	630	657	7,0	7,3	100,00
7,00	6,50	1.257	–	10,5	100,0	100	100	7,1	7,1	100,00
6,80	6,30	664	–	3,7	100,0	55	55	8,8	8,8	100,00
6,60	6,10	356	–	3,2	100,0	27	27	8,0	8,0	100,00
6,90	6,40	316	–	3,1	100,0	21	21	9,5	9,5	100,00
6,80	6,40	1.005	–	12,0	100,0	77	77	7,0	7,0	100,00
7,10	6,60	174	–	4,0	100,0	17	17	9,3	9,3	100,00
7,50	7,00	346	–	3,0	98,8	25	26	10,2	10,4	100,00
7,20	6,70	11.808	–	11,5	100,0	1.029	1.029	6,8	6,8	100,00
7,50	7,00	534	–	3,5	100,0	31	31	15,5	15,5	100,00
6,80	6,40	1.340	43	10,0	98,9	112	113	7,2	7,3	100,00
6,60	6,10	1.879	–	9,9	100,0	207	207	6,8	6,8	100,00
6,60	6,10	1.309	–	12,0	100,0	108	108	6,9	6,9	100,00
7,35	6,85	237	–	2,7	100,0	18	18	10,3	10,3	100,00
6,80	6,30	657	–	4,4	100,0	59	59	9,3	9,3	100,00
6,60	6,10	787	–	3,2	100,0	57	57	8,6	8,6	100,00
6,75	6,25	1.346	–	3,3	100,0	88	88	9,1	9,1	100,00
		<b>34.407</b>	<b>441</b>	<b>9,7</b>	<b>98,8</b>	<b>2.761</b>	<b>2.794</b>	<b>7,2</b>	<b>7,3</b>	

## Bestandsportfolio zum 31. Dezember 2013

Adresse	Kurzname Fonds	Haupt- nutzungsart	Baujahr	letzte Sanierung/ Moder- nisierung	Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Marktwert 31.12.2012 [T€]	Marktwert 31.12.2013 [T€]	Veränderung [T€]	Veränderung [%]
<b>Tochterunternehmen</b>									
Teltow Rheinstraße 8	IC07	Büro	1995	–	5.324	7.920	7.860	–60	–0,8
Ahaus-Wüllen Andreasstraße 1	BBV06	Handel	1990	–	5.513	1.080	980	–100	–9,3
Ahaus-Wüllen Andreasstraße 3–7	BBV06	Handel	1973	–	13.036	3.690	3.530	–160	–4,3
Hannover Hinüberstraße 6	BBV06	Sonstiges	1981	2006	3.204	19.600	17.000	–2.600	–13,3
Köln Köhlstraße 8	BBV06	Sonstiges	1982	–	40.591	8.600	8.490	–110	–1,3
Krefeld Gutenbergstraße 152/ St. Töniser Straße 12	BBV06	Handel	1990	–	8.417	4.070	3.860	–210	–5,2
Lippetal-Herzfeld Lippestraße 2	BBV06	Handel	1990	–	3.155	1.570	1.780	210	13,4
Meschede Zeughausstraße 13	BBV06	Handel	1989	–	1.673	460	436	–24	–5,2
Waltrop Bahnhofstraße 20a–e	BBV06	Handel	1989	–	1.742	2.730	2.720	–10	–0,4
Köln Marconistraße 4–8	BBV03	Sonstiges	1990	–	13.924	3.780	3.670	–110	–2,9
Weyhe-Leeste Hauptstraße 51–55	BBV03	Handel	1989	2005	11.248	2.850	2.860	10	0,4
Langenfeld Max-Planck-Ring 26/28	IC13	Sonstiges	1996	–	14.727	7.530	7.460	–70	–0,9
Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 52	IC13	Büro	1996	–	4.705	7.940	7.490	–450	–5,7
Potsdam Großbeerenstraße 231	IC13	Büro	1995	–	2.925	3.700	3.630	–70	–1,9
Chemnitz Hartmannstraße 3a–7	IC12	Büro	1997	–	4.226	7.270	7.480	210	2,9
Dresden Nossener Brücke 8–12	BBV14	Büro	1997	–	4.134	7.420	7.480	60	0,8
Rostock Kröpeliner Straße 26–28	BBV14	Handel	1995	–	7.479	62.500	62.400	–100	–0,2
Erlangen Henkestraße 5	BBV02	Handel	1984	–	6.350	1.470	1.485	15	1,0
Ahaus Zum Rotering 5–7	BBV10	Handel	1989	–	3.884	1.590	1.720	130	8,2
Celle Vor den Fuhren 2	BBV10	Handel	1992	–	21.076	11.300	8.850	–2.450	–21,7
Eisenhüttenstadt Nordpassage 1	BBV10	Handel	1993	–	96.822	35.700	31.100	–4.600	–12,9
Genthin Altmärker Straße 5	BBV10	Handel	1998	–	3.153	780	702	–78	–10,0
Langen Robert-Bosch-Straße 11	BBV10	Büro	1994	–	6.003	15.200	14.200	–1.000	–6,6
Münster Hammer Straße 455–459	BBV10	Handel	1991	–	15.854	7.900	7.550	–350	–4,4
Osnabrück Hannoversche Straße 39	BBV10	Handel	1989	–	7.502	3.280	3.340	60	1,8
Lutherstadt Wittenberg Lerchenbergstraße 112/113, Annendorfer Straße 15/16	BBV10	Handel	1994	–	20.482	20.700	20.900	200	1,0
Chemnitz Heinrich-Lorenz-Straße 35	IC15	Büro	1998	–	4.718	4.000	3.830	–170	–4,3
Chemnitz Am alten Bad 1–7, Theaterstraße 34a	IC15	Büro	1997	–	3.246	6.000	5.800	–200	–3,3
Dresden Königsbrücker Straße 121a	IC15	Sonstiges	1997	–	4.242	11.900	11.100	–800	–6,7
Quickborn Pascalkehre 15/15a	IC15	Büro	1997	–	9.129	13.700	13.300	–400	–2,9
<b>Zwischensumme Tochterunternehmen</b>					<b>348.484</b>	<b>286.230</b>	<b>273.003</b>	<b>–13.227</b>	<b>–4,6</b>
<b>Konzern, gesamt</b>					<b>390.725</b>	<b>324.711</b>	<b>311.382</b>	<b>–13.329</b>	<b>–4,1</b>

Diskontierungs- zins 31.12.2013 [%]	Kapitalisie- rungs- zins 31.12.2013 [%]	Vermietbare Gebäude- fläche [m <sup>2</sup> ]	Leerstand [m <sup>2</sup> ]	gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge [Jahre]	Vermietungs- grad nach Mietvertrag [%]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Annualisierte Potenzial- miete [T€]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten [%]	Potenzial- mieten- rendite vor Kosten [%]	Durch- gerechnete Beteiligungs- quote [%]
7,00	6,50	9.731	1.562	3,1	84,3	610	724	7,8	9,2	77,74
8,10	7,60	1.496	–	2,0	100,0	116	116	11,8	11,8	59,72
8,00	7,50	3.915	–	1,0	100,0	329	329	9,3	9,3	59,72
7,10	6,60	19.460	–	6,0	100,0	1.636	1.636	9,6	9,6	59,72
8,80	8,30	23.626	5.287	1,3	76,4	720	942	8,5	11,1	59,72
7,75	7,25	4.575	458	8,2	94,8	316	334	8,2	8,7	59,72
7,40	6,90	1.452	–	10,8	100,0	154	154	8,7	8,7	59,72
7,40	6,90	1.095	–	1,5	100,0	42	42	9,6	9,6	59,72
7,60	7,10	2.124	250	3,9	92,0	224	244	8,2	9,0	59,72
8,20	7,70	9.640	–	9,0	100,0	330	330	9,0	9,0	54,10
7,85	7,35	3.141	165	1,7	96,6	330	341	11,5	11,9	54,10
8,60	8,10	10.940	–	6,2	100,0	660	660	8,8	8,8	50,54
7,75	7,25	7.232	392	2,0	95,6	911	954	12,2	12,7	50,54
7,35	6,85	3.824	134	2,4	94,8	300	317	8,3	8,7	50,54
7,10	6,30	8.380	998	3,4	86,7	531	613	7,1	8,2	48,86
8,10	7,60	8.791	32	1,3	96,9	721	744	9,6	9,9	45,22
6,30	5,90	19.307	420	5,1	97,5	4.475	4.591	7,2	7,4	45,22
8,00	7,50	2.770	–	2,8	100,0	218	218	14,7	14,7	41,53
7,75	7,25	2.054	–	10,0	100,0	142	142	8,3	8,3	40,77
8,90	8,40	10.611	–	0,2	100,0	978	978	11,1	11,1	40,77
9,50	9,00	30.543	6.098	3,0	86,3	3.441	3.988	11,1	12,8	40,77
8,00	7,50	1.275	138	4,2	91,9	75	81	10,7	11,6	40,77
7,60	7,10	13.647	5.762	2,2	60,2	848	1.408	6,0	9,9	40,77
7,80	7,30	7.353	–	5,1	100,0	716	716	9,5	9,5	40,77
8,10	7,60	4.207	–	3,9	100,0	302	302	9,1	9,1	40,77
7,00	6,50	14.710	654	8,3	97,4	1.664	1.708	8,0	8,2	40,77
7,50	7,00	5.845	81	2,0	98,5	455	462	11,9	12,1	39,49
6,65	6,15	5.110	454	1,2	89,8	398	443	6,9	7,6	39,49
7,90	7,40	11.554	–	15,5	100,0	901	901	8,1	8,1	39,49
6,90	6,50	10.570	–	3,4	99,8	1.144	1.146	8,6	8,6	39,49
		<b>258.980</b>	<b>22.882</b>	<b>4,5</b>	<b>92,7</b>	<b>23.690</b>	<b>25.565</b>	<b>8,7</b>	<b>9,4</b>	
		<b>293.387</b>	<b>23.324</b>	<b>5,0</b>	<b>93,3</b>	<b>26.451</b>	<b>28.360</b>	<b>8,5</b>	<b>9,1</b>	

---

## Finanzkalender

Fair Value REIT-AG

---

8. Mai 2014	Zwischenbericht 1. Quartal 2014
20.–21. Mai 2014	17. MKK – Münchner Kapitalmarkt Konferenz, München
27. Mai 2014	Jahreshauptversammlung, München
7. August 2014	Halbjahresbericht 2014
Oktober 2014	Präsentation, Konferenz Immobilienaktien, Frankfurt am Main
6. November 2014	Zwischenbericht 1.– 3. Quartal 2014
24.–26. November 2014	Präsentation, Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

---



---

# Impressum

## **Fair Value REIT-AG**

Leopoldstraße 244  
80807 München  
Deutschland  
Tel. 089/92 92 815-01  
Fax 089/92 92 815-15  
info@fvreit.de  
www.fvreit.de

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

Datum der Herausgabe: 3. April 2014

## **Vorstand**

Frank Schaich

## **Aufsichtsrat**

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

## **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. 089/92 92 815-01  
Fax 089/92 92 815-15  
info@fvreit.de  
www.fvreit.de